



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 aqui
este documento

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 77.667

I M Ó V E L: FRAÇÃO IDEAL do solo equivalente a 0,00752 que corresponderá ao APARTAMENTO Nº 302-B (trezentos e dois-B), do BLOCO "B", do Tipo "O", integrante do "RESIDENCIAL PIAZZA SAN PIETRO", com acesso pela Rua Silvano Moreschi, nº 09, localizar-se-á no terceiro pavimento, será a segunda unidade do lado esquerdo de quem chega pela escada e vira à direita no corredor; e de conformidade com a NBR 12721/2006: terá um total de área privativa construída de 47,76 m²; área construída comum de 11,08 m²; total de área construída de 58,84 m²; área privativa de estacionamento descoberta de 12,00 m²; total de área privativa descoberta de 12,00 m²; área de uso comum descoberta de 24,52 m²; total de área descoberta de 36,52 m²; fração ideal de solo e partes comuns de 0,00752; quota do terreno de 49,66 m²; estando vinculada a esta unidade à vaga de estacionamento nº 86, localizada no térreo; o qual será construído sobre a área remanescente nº 03 (três), situado no quadro urbano desta Cidade e Comarca de SÃO JOSÉ DOS PINHAIS-PR, com a área total de 6.599,30 m², dentro das seguintes medidas e confrontações: faz frente para a Rua Motta Junior, ao rumo de 47°48'NE, medindo 82,00 metros; pela lateral direita, para quem da mencionada rua olha o imóvel, faz divisa com a Rua Silvano Moreschi, ao rumo de 53°35'SE, medindo 64,02 metros; pela lateral esquerda, faz divisa com terreno de propriedade de herdeiros de Angelo Zen, ao rumo de 50°46'SE, medindo 104,00 metros; pela linha de fundos, faz divisa com a planta particular Santo Agostinho, atualmente João Trevisan, em duas linhas, aos rumos de 73°26'SO, medindo 90,34 metros e 63°44'SO, medindo 3,55 metros. -

INDIC. FISCAL: (não consta).- - - - -

PROPRIETÁRIA: MARBELLA - ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Rua Claudino dos Santos, 750, Apto 1001, Centro, nesta Cidade, inscrita no CNPJ/MF nº 08.258.181/0001-62.- - - - -

REG. ANTERIOR: R-3 e R-5 da Matrícula nº 50.150 deste Ofício. - - - -

OBSERVAÇÕES: a) A Instituição e Convenção de Condomínio somente serão registradas após a conclusão total do projeto constante da Incorporação do R-5 e R-8 da Matrícula nº 50.150, conforme o Artigo 614 do Código de Normas (Provimento 249/2013). - - - - -

O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 09 de novembro de 2018 *Maria Leonor Ferraz Dalla Riva* (O F I C I A L).-

AV-1-Matrícula nº 77.667.- (Protocolo nº 126.669 - Em, 24/10/2018)

REGIME DE AFETAÇÃO: Nos termos do Artigo 230 da Lei 6.015/73; procedo esta averbação para constar que recai sobre fração ideal objeto desta matrícula o regime de afetação constante da AV-6 da Matrícula nº 50.150.- Custas: (60,00 VRC-R\$.11,58).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 09 de novembro de 2018 *Maria Leonor Ferraz Dalla Riva* (O F I C I A L).-

AV-2-Matrícula nº 77.667.- (Protocolo nº 126.669 - Em, 24/10/2018)

FAIXA NÃO EDIFICÁVEL DE DRENAGEM: Nos termos do Artigo 230 da Lei 6.015/73; procedo esta averbação para constar que recai sobre a SEGUIR NO VERSO

Matrícula Nº
77.667

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6EXC5-SENZC-DP8PP-VTCFX>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



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

CONTINUAÇÃO

fração ideal objeto desta matrícula a **área de faixa não edificável de drenagem**, constante das **AV-9** da **Matrícula nº 50.150**.- Custas: (60,00 VRC-R\$.11,58).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 09 de novembro de 2018 *[Assinatura]* (O F I C I A L).-

R-3-Matrícula nº 77.667.- (Protocolo nº 126.669 - Em, 24/10/2018)

COMPRA E VENDA: Nos termos do Contrato por Instrumento Particular nº 8.7877.0393012-9, com caráter de Escritura Pública, firmado aos 18/09/2018; procedo este registro para constar que a **MARBELLA - ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, já qualificada, **vendeu a fração ideal** objeto desta matrícula, para **EDMAR JOSÉ DE AZEREDO JÚNIOR**, brasileiro, solteiro, auxiliar de escritório, portador da CNH nº 05453751040/DETRAN-PR e do CPF/MF nº 082.829.249-38, residente e domiciliado na Rua Soldado Francisco Riske nº 136, Alto Boqueirão em Curitiba-PR.- **VALOR: R\$.190.000,00** (cento e noventa mil reais), sendo R\$.141.522,00 (cento e quarenta e um mil, quinhentos e vinte e dois reais) financiados pela CAIXA; R\$.33.489,51 (trinta e três mil, quatrocentos e oitenta e nove reais e cinquenta e um centavos) com recursos próprios; R\$.13.298,49 (treze mil, duzentos e noventa e oito reais e quarenta e nove centavos) com recursos da conta vinculada do FGTS; e R\$.1.690,00 (um mil, seiscentos e noventa reais) com recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto.-

CONDIÇÕES: as do contrato que fica uma via arquivada e ver o R-4 desta matrícula.- Apresentou-me a guia do ITBI, quitada.- A isenção do recolhimento do FUNREJUS; bem como as Certidões Negativas de Débito do INSS e de Tributos Federais e as Certidões de Tributos (Federal, Estadual e Municipal), Negativas da Justiça do Trabalho e Justiça Federal, constam no contrato.- **OBSERVAÇÃO:** Permanecem inalterados o **regime de afetação**, e a **faixa não edificável de drenagem**, objetos da AV-1 e AV-2 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\$.416,10).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 09 de novembro de 2018 *[Assinatura]* (O F I C I A L).-

R-4-Matrícula nº 77.667.- (Protocolo nº 126.669 - Em, 24/10/2018)

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Contrato mencionado no R-3 desta matrícula.- **DEVEDOR FIDUCIANTE:** EDMAR JOSÉ DE AZEREDO JÚNIOR, já qualificado.-

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

INCORPORADORA, CONSTRUTORA, ORGANIZADORA E FIADORA: VALOR REAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Avenida Rui Barbosa, nº 8.655, Afonso Pena, nesta Cidade, inscrita no CNPJ/MF nº 11.680.647/0001-28.- - - - -

VALOR DO FINANCIAMENTO: R\$.141.522,00 (cento e quarenta e um mil, quinhentos e vinte e dois reais) que serão pagos em 360 meses, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 22/10/2018, no valor de R\$.920,64.- - - - -

JUROS: Taxa Nominal de 6,5000% e Efetiva de 6,6971% ao ano.- - -

GARANTIA: O devedor alienou à favor da CAIXA em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula (**fração ideal**), avaliado em

SEGUE

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6EXC5-SENZC-DP8PP-VTCFX>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



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 aqui
este documento

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

RUBRICA

Matrícula Nº 77.667

R\$.193.400,00. **CONDIÇÕES:** as do contrato.- Custas: (1.078,00 VRC-R\$.208,05).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 09 de novembro de 2018 *[Assinatura]* (O F I C I A L).-

AV-5-Matrícula nº 77.667.- (Protocolo nº 138.404 - Em, 11/06/2021)

CANCELAMENTO: Por requerimento instruído com documento comprobatório 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 VRC-R\$.136,71) ISS 2%: (R\$.2,73); Fundep 5%: (R\$.6,83); Funrejus 25% (R\$.34,17); Selo: (R\$.5,25).- Dou fé.- São José dos Pinhais, 21 de junho de 2021 *[Assinatura]* (OFICIAL).-

AV-6-Matrícula nº 77.667.- (Protocolo nº 138.405 - Em, 11/06/2021)

E D I F I C A Ç Ã O: Por requerimento instruído com documentos hábeis, os quais ficam arquivados neste Ofício; procedo esta averbação para constar que o **Apartamento nº 302-B, do Bloco "B", do "RESIDENCIAL PIAZZA SAN PIETRO"**, cuja fração ideal encontra-se mencionada nesta matrícula, teve sua **construção concluída** conforme averbação da edificação constante da AV-134 da Matrícula nº 50.150, deste Ofício.- **OBSERVAÇÃO:** O valor total da construção, bem como seu respectivo recolhimento do FUNREJUS, foram mencionados na AV-134 da Matrícula 50.150.- Custas: (315,00 VRC-R\$.68,35) ISS 2%: (R\$.1,36); Fundep 5%: (R\$.3,41); Selo: (R\$.5,25).- Dou fé.- São José dos Pinhais, 21 de junho de 2021 *[Assinatura]* (O F I C I A L).-

AV-7-Matrícula nº 77.667.- (Protocolo nº 138.406 - Em, 11/06/2021)

INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Nos termos do Instrumento Particular firmado aos 07/08/2020; procedo esta averbação para constar que a **MARBELLA - ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, instituiu o Condomínio do "RESIDENCIAL PIAZZA SAN PIETRO"**, cuja denominação do imóvel objeto desta matrícula passa a ser a seguinte: **APARTAMENTO Nº 302-B, BLOCO "B"**, conforme R-135 da Matrícula nº 50.150, deste Ofício.- **DEMAIS CONDIÇÕES:** as do instrumento que fica uma via arquivada, sendo que a **convenção de condomínio** encontra-se registrada sob nº **6.072**, no Livro nº 3-RA.- Custas: (60,00 VRC-R\$.13,02); ISS 2%: (R\$.0,26); Fundep 5%: (R\$.0,65); Funrejus 25% (R\$.3,25).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 21 de junho de 2021 *[Assinatura]* (O F I C I A L).-

AV-8-Matrícula nº 77.667.- (Protocolo nº 153.836- Em, 23/04/2024)

INCLUSÃO DA INDICAÇÃO FISCAL: Por requerimento instruído com documento hábil, os quais ficam arquivados neste Ofício; procedo esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula possui a **Indicação Fiscal nº 08.139.0024.0082.-** Custas: (630,00 VRC-R\$.174,51); ISS 2%: (R\$.3,49); Fundep 5%: (R\$.8,73); Funrejus 25%: (R\$.43,63); Selo: (R\$.8,00).- Dou fé.- São José dos Pinhais, 15 de maio de 2024 *[Assinatura]* (OFICIAL).-

AV-9-Matrícula nº 77.667.- (Protocolo nº 153.836 - Em, 23/04/2024)

ALTERAÇÃO DE ESTADO CIVIL: Por requerimento instruído com documento hábil, os quais ficam arquivados neste Ofício; procedo esta averbação para constar a alteração do estado civil do proprietário: **EDMAR JOSE DE AZEREDO JUNIOR, de solteiro para**

SEGUIR NO VERSO

MATRÍCULA Nº
77.667

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6EXC5-SENZC-DP8PP-VTCFX>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



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

CONTINUAÇÃO

casado com a Sra. **MIRIAM ISABEL REINHARDT DE AZEREDO** (brasileira, professora de ensino de primeiro e segundo grau, portadora da C.I.RG nº 16.627.196-7-SESP/PR e do CPF/MF nº 020.962.190-78), sob o regime de comunhão parcial de bens aos 05/07/2023.- Custas: (60,00 VRC-R\$16,62); ISS 2%: (R\$0,33); Fundep 5%: (R\$0,83); Funrejus 25%: (R\$4,16); Selo: (R\$1,00).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 15 de maio de 2024 (OFICIAL).-

AV-10-Matricula nº 77.667.- (Protocolo nº 153.836 - Em, 23/04/2024)

CANCELAMENTO: Por autorização contida no Contrato por Instrumento Particular nº 8.4444.3341180-6, com efeito de Escritura Pública, firmado aos 05/04/2024; procedo esta averbação para constar o **cancelamento da alienação fiduciária** objeto do **R-4** desta matrícula.- Custas: (630,00 VRC-R\$174,51); ISS 2%: (R\$3,49); Fundep 5%: (R\$8,73); Funrejus 25%: (R\$43,63); Selo: (R\$8,00).- Dou fé.- São José dos Pinhais, 15 de maio de 2024 (OFICIAL).-

R-11-Matricula nº 77.667.- (Protocolo nº 153.836 - Em, 23/04/2024)

COMPRA E VENDA: Nos termos do Contrato por Instrumento Particular nº 8.4444.3341180-6, com efeito de Escritura Pública, firmado aos 05/04/2024; procedo este registro para constar que EDMAR JOSE DE AZEREDO JUNIOR casado com MIRIAM ISABEL REINHARDT DE AZEREDO, a qual compareceu como interveniente anuente, já qualificados, **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula, para **SHEILA RAFAELA DA SILVA**, brasileira, solteira, maior, administradora, portadora da CNH nº 02917047030-DETRAN/PR e do CPF/MF nº 052.364.169-90, residente e domiciliada na Rua Hermenegildo Bonat nº 121, Xaxim, em Curitiba-PR.- **VALOR: R\$ 298.000,00** (duzentos e noventa e oito mil reais), sendo R\$238.400,00 (duzentos e trinta e oito mil e quatrocentos reais) financiados pela CAIXA; e R\$59.600,00 (cinquenta e nove mil e seiscentos reais) com recursos próprios.- **CONDIÇÕES:** as do contrato que fica uma via arquivada e ver o R-12 desta matrícula.- Apresentou-me a guia do ITBI nº 104900/2024 quitada.- A isenção do recolhimento do FUNREJUS, consta no contrato.- Consulta realizada à **Central Nacional de Indisponibilidade de Bens-CNIB** em relação às partes, cujo resultado foi **negativo**.- Custas: (2.156,00 VRC-R\$597,21); ISS 2%: (R\$11,94); Fundep 5%: (R\$29,86); Selo: (R\$8,00).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 15 de maio de 2024 (OFICIAL).-

R-12-Matricula nº 77.667.- (Protocolo nº 153.836 - Em, 23/04/2024)

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Contrato mencionado no R-11 desta matrícula.- **DEVEDORA FIDUCIANTE:** SHEILA RAFAELA DA SILVA, já qualificada. - - - **CREDORA 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\$238.400,00 (duzentos e trinta e oito mil e quatrocentos reais) que serão pagos em 420 meses, vencendo-se o primeiro encargomensal em 08/05/2024, no valor de R\$1.715,19.- - - - - **JUROS:** Taxa Nominal de 7.6600% e Efetiva de 7.9347% ao ano.- - - **GARANTIA:** A devedora alienou à favor da CAIXA em caráter fidu-

SEGUIR

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6EXC5-SENZC-DP8PP-VTCFX>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



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

03

RUBRICA

Matrícula Nº 77.667

ciário, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$.298.000,00.-
CONDIÇÕES: as do contrato, que fica uma via arquivada.- Custas: (1.078,00 VRC-R\$.298,60); ISS 2%: (R\$.5,97); Fundep 5%: (R\$.14,93); Selo: (R\$.8,00).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 15 de maio de 2024 (O F I C I A L).- *[Assinatura]*

AV-13-Matrícula nº 77.667.- (Protocolo nº 164.344 - Em, 06 de abril de 2026)

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 30/03/2026; 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\$.303.327,23** (trezentos e três mil, trezentos e vinte e sete reais e vinte e três centavos). Apresentaram-me a guia do ITBI nº 117216/2025 quitada, bem como a guia do FUNREJUS quitada no valor de R\$.606,65.- **CONDIÇÕES:** as gerais do Instrumento.- Consulta realizada à **Central Nacional de Indisponibilidade de Bens-CNIB** em relação às partes, cujo resultado foi **negativo**, conforme códigos hash: **c9597p57w1** e **qet13yt457**.- Custas: (2.156,00 VRC-R\$.597,21); ISS 2%: (R\$.11,94); Fundep 5%: (R\$.29,86); Selo: SFRI2R5TAvmEdmxJmD7D1125p (R\$.8,00) O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 05 de maio de 2026 (O F I C I A L).- *[Assinatura]*

MATRÍCULA Nº
77.667

SEGUIR NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6EXC5-SENZC-DP8PP-VTCFX>



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 77.667 do Livro 2 deste Serviço Registral e tem valor de certidão (Art. 19 § 1º da Lei 6.015/73).

São José dos Pinhais - PR, 05 de maio de 2026.

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº SFRIIAJVGPFWj7kfXAeE1125p.

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/6EXC5-SENZC-DP8PP-VTCFX>