



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO PARANÁ

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
EMÍLIO DAL ONGARO CORDEIRO

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA Nº 100.172

FICHA

01

RUBRICA

[Assinatura]

CNM 079970.2.0100172-96

ri digital

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

Página: 1/4

IMÓVEL - Apartamento nº 303 do bloco 12, do tipo A, com acesso pela Rua Dolovico Pissaia nº 840, localizado no 3º pavimento, nos fundos à esquerda do bloco, considerando-se o observador postado em frente ao bloco, sendo que a frente do bloco é considerada a vista de quem olha da Rua Dolovico Pissaia para o condomínio, tem a área de propriedade exclusiva de 38,6825 m², área de uso comum de 5,2042 m², perfazendo a área real total de 43,8867 m², área descoberta comum de 43,6724 m², perfazendo a área total edificada (coberta e descoberta) de 87,5591 m², correspondendo à fração ideal no solo de 0,003906250 e a quota de terreno de 55,3428 m², o bloco 12 (doze) está localizado do lado esquerdo da guarita e do portão de entrada do condomínio, na primeira linha dos blocos, confrontando pela sua frente com a área de lazer nº 02 (dois), pelo seu lado direito com o bloco 10 (dez), pelos fundos com o bloco 11 (onze) e pelo seu lado esquerdo com as vagas de garagem nº 175 (cento e setenta e cinco) à 179 (cento e setenta e nove), integrante do empreendimento **VILLAGIO DI PARMA**, o qual está edificado sobre o lote **G-217**, de formato irregular, com área de **14.167,76 m²**, bairro Parque da Fonte, Colônia Afonso Pena, São José dos Pinhais-PR, situado no lado par do prolongamento da Rua Dolovico Pissaia, nos seguintes azimutes e medidas: 213°08'59" e 10,82 metros até a estaca 3B3, 218°26'54" e 36,32 metros até a estaca 3B2, 223°13'39" e 13,86 metros até a estaca 3B1D, 223°13'39" e 67,24 metros até a estaca 3B1A, 223°13'39" e 109,08 metros até a estaca 3B1, 220°42'57" e 0,61 metro até a estaca 3B; Confrontando com a Rua Thales de Souza e Silva nos seguintes azimutes e medidas: 310°13'30" e 50,63 metros até a estaca 0=PP; Confrontando com o lote 3 (três) de propriedade de Cabopec Cabos de Aço e Peças LTDA, nos seguintes azimutes e medidas: 38°36'30" e 108,69 metros até a estaca 3B1C, 38°36'30" e 60,90 metros até a estaca 3B3B; Confrontando com o lote F563, nos seguintes azimutes e medidas: 129°21'39" e 64,82 metros até a estaca 3B3A, fechando o perímetro de 590,06 metros, com a convenção de condomínio edilício registrada no **R.1-13.505** Livro 3 - Registro Auxiliar deste Serviço Registral. **PROPRIETÁRIO** - JEOVANI DA LUZ STRESS, brasileiro, solteiro, eletricitista e assemelhados, portador da CI 12.679.158-5 SSP-PR, inscrito no CPF/MF 085.005.979-84, residente e domiciliado na Rua Amalia Strapasson de Souza nº 542, Mauá, Colombo-PR. **REGISTRO ANTERIOR** - Matrícula nº 93.523 Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral. Emol.: (PMCMV) R\$ 2,90 VRC 15,00. ISS: R\$ 0,0580. Fudep: R\$ 0,1450. Funrejus 25%: R\$ 0,72. Dou fé. São José dos Pinhais, 26 de novembro de 2020. *[Assinatura]* Oficial.- (N)

AV.1-100.172 - Protocolo 220.513 de 28/10/2020 (CVD/19) - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA/TRANSPOSICÃO** - Nos termos do **R.4-93.524/AP 303 BL 12** Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral (ficha complementar), faço constar que o imóvel objeto desta matrícula de propriedade de JEOVANI DA LUZ STRESS, encontra-se alienado fiduciariamente a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, nos seguintes termos a seguir transcritos: "**R.4-93.523/AP 303 BL 12** - Protocolo 205.761 de 12/06/2019 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Nos termos do título que deu origem ao R.3-93.523/AP 303 BL 12, o adquirente lá mencionado, **ALIENA** fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF 00.360.305/0001-04. Valor total da dívida (financiamento do imóvel e financiamento para despesas acessórias): R\$ 95.314,53 (noventa e cinco mil, trezentos e quatorze reais e cinquenta e três centavos); Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 128.000,00, a atualização do saldo devedor e da garantia ocorre mensalmente, pelo índice de atualização das contas vinculadas do FGTS e na hipótese de extinção desse coeficiente, a atualização passará a ser efetuada pelo índice determinado em legislação específica; Prazo de carência para a expedição da intimação: 30 dias; Sistema de amortização: PRICE; Prazo total de construção/legalização: 22/03/2022; Prazo total de amortização: 360 meses; Taxa anual de juros, nominal: 5,00% e efetiva: 5,1161%. Encargos financeiros: De acordo com o item 5; Encargo total mensal no período de construção: R\$ 529,11; Vencimento do primeiro encargo mensal: 25/06/2019; Época de reajuste dos encargos: de acordo com item 6.3. Composição de renda para fins de cobertura securitária: JEOVANI DA LUZ STRESS 100%. Demais condições constantes do título. Isento do recolhimento do Funrejus conforme faculta o artigo 3º, VII, "b", item 11 da Lei Estadual nº 12.216 de 15/07/1998, alterado **Continua no verso**

MATRÍCULA - 100.172

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DWRL8-34G5K-HEDNC-CLNL5>



Valide aqui
este documento

CONTINUAÇÃO

pelo artigo 1º da Lei Estadual nº 12.604 de 02/07/1999. Emol.: VRC 1078 = R\$ 208,05 (25% - PMCMV). Dou fé. São José dos Pinhais, 19 de junho de 2019. Oficial.- (MO/LZ)". Emol.: (PMCMV) R\$ 30,40 VRC 158,00. ISS: R\$ 0,6080. Fadep: R\$ 1,5200. Funrejus 25%: R\$ 7,60. Dou fé. São José dos Pinhais, 26 de novembro de 2020. *Olucio* Oficial.- (N)

AV.2-100.172 - Protocolo 220.513 de 28/10/2020 (CVD/19) - **CERTIDÃO POSITIVA/TRANSPOSIÇÃO** - Nos termos da **AV.8-93.523** Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral, faço constar a seguinte Certidão Positiva assim descrita: "**AV.8-93.523** - Protocolo 195.598 de 11/07/2018 - **CERTIDÃO POSITIVA** - Nos termos do artigo 37 da Lei 4.591/64, averba-se que dentre as certidões que estão arquivadas no processo de incorporação mencionado no R.2-93.523, a Certidão Estadual de Distribuições Cíveis nº 026916481 datada de 26/06/2018, expedida pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo-SP, informa a existência de Ações Cíveis, Família e Sucessões, Execuções Fiscais e Juizados Especiais Cíveis anteriores a 24/06/2018, conta como réu/requerido/interessado em nome de TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A. (CNPJ/MF 09.625.762/0001-58), datada de 11/04/2018, sendo: 1) **CERTIDÕES DE EXECUÇÕES FISCAIS** - Nº **1595492-73.2017.8.26.0090**, valor da causa R\$ 52.132,31; nº **1608134-78.2017.8.26.0090**, valor da causa R\$ 32.157,05 e nº **1509469-52.2017.8.26.0405**, valor da causa R\$ 24.773,08. Emol.: VRC 157,50 = R\$ 30,40 (50% - PMCMV). Dou fé. São José dos Pinhais, 07 de agosto de 2018. Oficial. (vpka)". Emol.: (PMCMV) R\$ 30,40 VRC 158,00. ISS: R\$ 0,6080. Fadep: R\$ 1,5200. Funrejus 25%: R\$ 7,60. Dou fé. São José dos Pinhais, 26 de novembro de 2020. *Olucio* Oficial.- (N)

AV.3-100.172 - Protocolo 220.513 de 28/10/2020 (CVD/19) - **PATRIMÔNIO DE AFETACÃO/TRANSPOSIÇÃO** - Conforme consta na **AV.9-93.523** Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral, faço constar que a incorporação do empreendimento **VILLAGIO DI PARMA** está submetida ao regime de afetação. Emol.: (PMCMV) R\$ 30,40 VRC 158,00. ISS: R\$ 0,6080. Fadep: R\$ 1,5200. Funrejus 25%: R\$ 7,60. Dou fé. São José dos Pinhais, 26 de novembro de 2020. *Olucio* Oficial.- (N)

AV.4-100.172 - Protocolo 220.513 de 28/10/2020 (CVD/19) - **ÁREA VERDE URBANA/TRANSPOSIÇÃO** - Nos termos da **AV.10-93.523** Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral, faço constar que o imóvel objeto desta matrícula é gravado com **área verde urbana**, descrita e caracterizada nos seguintes termos a seguir transcritos na íntegra: "**AV.10-93.523** - Protocolo 196.645 de 10/08/2018 - **ÁREA VERDE URBANA** - Nos termos do requerimento datado de 10/08/2018, do memorial descritivo datado de 03/07/2018, do extrato para averbação de área verde urbana datado de 28/08/2018, emitido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMMA, Divisão de Patrimônio Natural e Paisagístico de São José dos Pinhais-PR, da licença de instalação nº 143926 concedida pelo Instituto Ambiental do Paraná - IAP, Secretaria do Meio Ambiente e Recursos Hídricos - SEMA, ART/CREA-PR nº 20183873096, planta e demais documentos, aqui arquivados, faço constar que o imóvel objeto desta matrícula possui **área verde urbana de 3.034,58 m², correspondente a espaço privado com predomínio de vegetação nativa recuperada, destinada ao propósito de lazer e recreação**, com as seguintes características:- Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 0=PP, de coordenadas N 7.179.110,90 metros e E 682.764,32 metros, deste, segue com azimute de 129°11'19" e distância de 30,62 metros, até o vértice P01, de coordenadas N 7.179.091,56 metros e E 682.788,05 metros; deste, segue com azimute de 218°50'56" e distância de 18,53 metros, até o vértice P02, de coordenadas N 7.179.077,12 metros e E 682.776,43 metros; deste, segue com azimute de 128°50'52" e distância de 25,47 metros, até o vértice P03, de coordenadas N 7.179.061,15 metros e E 682.796,26 metros; deste, segue com azimute de 217°55'28" e distância de 16,72 metros, até o vértice P04, de coordenadas N 7.179.047,95 metros e E 682.785,99 metros; deste, segue com azimute de 308°21'18" e distância de 39,20 metros, até o vértice P05, de coordenadas N 7.179.072,28 metros e E 682.755,25 metros; deste, segue com azimute de 38°50'25" e distância de 21,47 metros, até o vértice P06, de coordenadas N 7.179.089,00 metros e E 682.768,71 metros; deste, segue com azimute de 308°35'30" e distância de 14,98 metros, até o vértice P07, de coordenadas N 7.179.098,35 metros e E 682.757,00 metros; deste, segue com azimute de 218°50'56" e distância de 216,01 metros, até o vértice P08, de coordenadas N 7.178.930,12 metros e E 682.621,50 metros; deste, segue com azimute de 128°50'56" e distância de 10,48 metros, até o vértice P09, de coordenadas N 7.178.923,54 metros e E 682.629,66 metros; deste, segue com azimute de 218°21'46" e distância de 0,16 metro, até o vértice P10, de

Continua na folha 2



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DWRL8-34G5K-HEDNC-CLNL5>

CONTINUAÇÃO

RUBRICA
[Assinatura]

FICHA
100.172 / 2

coordenadas N 7.178.923,42 metros e E 682.629,56 metros; deste, segue com azimute de 128°50'56" e distância de 33,60 metros, até o vértice P11, de coordenadas N 7.178.902,34 metros e E 682.655,73 metros; deste, segue com azimute de 38°50'56" e distância de 16,40 metros, até o vértice P12, de coordenadas N 7.178.915,11 metros e E 682.666,02 metros; deste, segue com azimute de 128°50'56" e distância de 0,56 metro, até o vértice P13, de coordenadas N 7.178.914,76 metros e E 682.666,46 metros; deste, segue com azimute de 38°50'56" e distância de 39,04 metros, até o vértice P14, de coordenadas N 7.178.945,17 metros e E 682.690,94 metros; deste, segue com azimute de 128°50'56" e distância de 3,34 metros, até o vértice P15, de coordenadas N 7.178.943,07 metros e E 682.693,55 metros; deste, segue com azimute de 38°50'27" e distância de 15,01 metros, até o vértice P16, de coordenadas N 7.178.954,76 metros e E 682.702,96 metros; deste, segue com azimute de 308°43'25" e distância de 3,34 metros, até o vértice P17, de coordenadas N 7.178.956,85 metros e E 682.700,36 metros; deste, segue com azimute de 38°50'56" e distância de 39,62 metros, até o vértice P18, de coordenadas N 7.178.987,71 metros e E 682.725,21 metros; deste, segue com azimute de 128°49'03" e distância de 7,84 metros, até o vértice P19, de coordenadas N 7.178.982,79 metros e E 682.731,32 metros; deste, segue com azimute de 38°51'00" e distância de 4,99 metros, até o vértice P20, de coordenadas N 7.178.986,68 metros e E 682.734,45 metros; deste, segue com azimute de 128°50'18" e distância de 1,53 metro, até o vértice P21, de coordenadas N 7.178.985,72 metros e E 682.735,64 metros; deste, segue com azimute de 38°47'14" e distância de 13,74 metros, até o vértice P22, de coordenadas N 7.178.996,43 metros e E 682.744,25 metros; deste, segue com azimute de 128°50'56" e distância de 0,53 metro, até o vértice P23, de coordenadas N 7.178.996,10 metros e E 682.744,66 metros; deste, segue com azimute de 38°50'56" e distância de 13,90 metros, até o vértice P24, de coordenadas N 7.179.006,93 metros e E 682.753,38 metros; deste, segue com azimute de 308°50'56" e distância de 39,54 metros, até o vértice P25, de coordenadas N 7.179.031,73 metros e E 682.722,58 metros; deste, segue com azimute de 38°51'10" e distância de 5,90 metros, até o vértice P26, de coordenadas N 7.179.036,33 metros e E 682.726,28 metros; deste, segue com azimute de 128°50'54" e distância de 42,85 metros, até o vértice P27, de coordenadas N 7.179.009,45 metros e E 682.759,66 metros; deste, segue com azimute de 223°13'39" e distância de 0,86 metro, até o vértice P28, de coordenadas N 7.179.008,82 metros e E 682.759,07 metros; deste, segue com azimute de 133°13'39" e distância de 3,14 metros, até o vértice P29, de coordenadas N 7.179.006,67 metros e E 682.761,35 metros; deste, segue com azimute de 223°13'18" e distância de 40,27 metros, até o vértice P30, de coordenadas N 7.178.977,33 metros e E 682.733,78 metros; deste, segue com azimute de 308°50'56" e distância de 9,76 metros, até o vértice P31, de coordenadas N 7.178.983,45 metros e E 682.726,17 metros; deste, segue com azimute de 218°50'56" e distância de 9,22 metros, até o vértice P32, de coordenadas N 7.178.976,27 metros e E 682.720,39 metros; deste, segue com azimute de 128°50'56" e distância de 9,06 metros, até o vértice P33, de coordenadas N 7.178.970,59 metros e E 682.727,45 metros; deste, segue com azimute de 223°13'07" e distância de 104,72 metros, até o vértice P34, de coordenadas N 7.178.894,27 metros e E 682.655,73 metros; deste, segue com azimute de 310°13'56" e distância de 50,35 metros, até o vértice P35, de coordenadas N 7.178.926,80 metros e E 682.617,29 metros; deste, segue com azimute de 38°36'38" e distância de 235,61 metros, até o vértice 0=PP, de coordenadas N 7.179.110,90 metros e E 682.764,32 metros; ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema UTM, tendo como o Datum o SAD 69 22 Sul. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM. Emol.: VRC 315 = R\$ 60,80. Dou fé. São José dos Pinhais, 05 de setembro de 2018. Oficial. - (VPN)". Emol.: (PMCMV) R\$ 30,40 VRC 158,00. ISS: R\$ 0,6080. Fudep: R\$ 1,5200. Funrejus 25%: R\$ 7,60. Dou fé. São José dos Pinhais, 26 de novembro de 2020. *[Assinatura]* Oficial. - (N)

AV.5-100.172 - Protocolo 289.366 de 24/10/2025 - **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA** - Nos termos da guia de ITBI nº 117570/2025, e Ofício/Detri/327/2017 aqui arquivado em 01/11/2017 (papéis), expedidos pela Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais-PR, faço constar que a inscrição imobiliária do imóvel objeto desta matrícula é **04.239.0010.0187**. Emolumentos: R\$ 87,26 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,7452. Funrejus 25%: R\$ 21,82. Fundep: R\$ 4,3630. Selo: R\$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 21 de novembro de 2025. *[Assinatura]* Oficial/Esc. - (MP) SFRI2.95eGv.CZjNw-Zqmeo.1123q

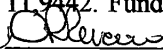
AV.6-100.172 - Protocolo 289.366 de 24/10/2025 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**: Nos termos do requerimento, datado de 24/10/2025, aqui arquivado (procedimento nº 219/2025 - Continua no verso)



Valide aqui
este documento

CONTINUAÇÃO

Intimação Extrajudicial), e em face do não cumprimento da obrigação (pagamento das prestações) pelo fiduciante, fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada. CNIB - Resultado: Negativo - Código HASH: 62g92zky3. CND: dispensada nos termos do Ofício 7.793/2023 CGJ/DSE - SEI 0053524-30.2023.8.16.6000. ITBI recolhido no valor de R\$ 2.700,93, em 22/10/2025, conforme guia 117570/2025. Funrejus recolhido no valor de R\$ 270,09, em 04/11/2025, conforme guia 14000000012252928-1, aqui arquivada. Emitida DOI. Valor atribuído para fins fiscais/ITBI: R\$ 135.046,50 (cento e trinta e cinco mil e quarenta e seis reais e cinquenta centavos). Emolumentos: R\$ 597,21 VRC 2.156,00. ISS: R\$ 11.944,2. Fundep: R\$ 29,8605. Selo: R\$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 21 de novembro de 2025.

 Oficial/Esc. - (MP) SFR12.95XGv.CZjNw-pqdeo.1123q



1º Serviço Registral Imobiliário. CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere. São José dos Pinhais, 28 de novembro de 2025. 15:23:14h

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DWRL8-34G5K-HEDNC-CLNL5>

CNM 079970.2.0100172-96

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

