



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 592909359-87

REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 02

FICHA

01

RUBRICA

Matrícula Nº 73.400

**I M Ó V E L:** **FRAÇÃO IDEAL do solo e partes comuns de 0,021847283 que corresponderá ao APARTAMENTO Nº 203A (duzentos e três-A), do Condomínio Residencial "TOM JOBIM"; com acesso comum pela Rua Barão do Cerro Azul nº 3025; estará localizado a direita atrás do apartamento 202A no 2º pavimento de quem da rua olha o empreendimento, terá a área construída de utilização exclusiva de 71,4100 m², localizada no térreo, área coberta de uso comum de 5,8350 m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 77,2450 m², uso comum com os outros de uma área descoberta de 36,3252 m², localizada no térreo, fração ideal do solo e partes comuns de 0,021847283, quota do terreno de 66,5335 m²; 10,8000 m² de área exclusiva referente à vaga de garagem vinculada (vaga 09), conterà: 03 quartos (sendo 1 suíte), BWC, estar/jantar, cozinha/área de serviço, circulação e sacada; o qual será construído sobre o lote de terreno sob nº 05 (cinco), situado no lugar denominado "RIO GRANDE-GUARACATINGA", desta Cidade e Comarca de SÃO JOSÉ DOS PINHAIS-PR, com a área de 3.133,17 metros quadrados, dentro das seguintes medidas e confrontações: frente para a Rua Barão do Cerro Azul (antiga Estrada da Cachoeira), reservada para essa rua a largura de 7,50 metros a partir do eixo da via, com azimute de 42°26'52" e extensão de 22,00 metros, do ponto 1 ao ponto 2; à esquerda de quem da rua olha o imóvel, confronta com Tereza Cararo Kotovicz, com azimute de 116°33'02" e extensão de 130,00 metros, do ponto 2 ao ponto 3; aos fundos, confronta com terras de propriedade de Banderlan Robaina e outros, com azimute de 211°09'01" e extensão de 25,00 metros, do ponto 3 ao ponto 4; à direita de quem da rua olha o imóvel, confronta com Construtora Ramal Ltda, com azimute de 298°41'36" e extensão de 134,00 metros, do ponto 4 ao ponto 1.- - -**

**INDIC.FISCAL:** Cadastro nº 10.023.0021.000.- - - - -

**PROPRIETÁRIA:** **INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA ME**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Rua Teodoro Franco de Oliveira nº 99, Afonso Pena, nesta Cidade, inscrita no CNPJ/MF nº 10.259.475/0001-50.- - - - -

**OBSERVAÇÃO:** A Instituição e Convenção de Condomínio somente serão registradas após a conclusão total do projeto constante da Incorporação do R-5 da Matrícula nº 67.266, conforme o Artigo 614 do Código de Normas (Provimento 249/2013).- - - - -

**REG. ANTERIORES:** R-4 e R-5 da Matrícula nº 67.266, deste Ofício.- - -

O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 02 de fevereiro de 2017. *[Handwritten Signature]* Q F I C I A L).- -

**AV-1-Matrícula nº 73.400.- (Protocolo nº 118.699 - Em, 12/01/2017)**

**REGIME DE AFETAÇÃO:** Nos termos do Artigo nº 230 da Lei 6.015/73; procedo esta averbação para constar que **recai** sobre o imóvel objeto desta matrícula, o **regime de afetação**, conforme AV-6 da matrícula nº 67.266 deste Ofício.- Custas: (630 VRC-R\$.R\$.147,18).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 02 de fevereiro de 2017. *[Handwritten Signature]* Q F I C I A L).- -

73.400  
MATRÍCULA Nº

SEGUIR NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5ERN7-ANAL7-2N7L6-XX4PQ>



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5ERN7-ANAL7-2N7L6-XX4PQ>

CONTINUAÇÃO  
**R-2-Matricula nº 73.400.- (Protocolo nº 118.699 - Em, 12/01/2017)**

**COMPRA E VENDA:** Nos termos do Contrato por Instrumento Particular nº 8.7877.0081892-1, com caráter de Escritura Pública, firmado aos 27/12/2016; procedo este registro para constar que INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA ME, já qualificada, **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula, para **RAFAELA GONDRO**, brasileira, solteira, gerente, portadora da C.I.RG nº 10.482.229-0/PR e do CPF/MF nº 056.711.989-09, residente e domiciliada na Rua Cruz Machado nº 70, São Pedro, nesta Cidade.- **VALOR: R\$ 171.900,00** (cento e setenta e um mil novecentos reais), sendo R\$ 32.777,00 (trinta e dois mil setecentos e setenta e sete reais) com recursos próprios; R\$ 1.603,00 (um mil seiscentos e três reais) com recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto; e R\$ 137.520,00 (cento e trinta e sete mil quinhentos e vinte reais) financiados pela CAIXA.-  
**CONDIÇÕES:** as do contrato que fica uma via arquivada e ver o R-3 desta matrícula.- Permanece inalterado o **regime de afetação** objeto da AV-1.- Apresentou-me a guia do ITBI quitada, bem como a guia do FUNREJUS, quitada no valor de R\$ 343,80.- As Certidões Negativas do INSS e de Tributos (Federais, Estaduais e Municipais), Negativas da Justiça do Trabalho e Justiça Federal, constam no contrato.- Consulta realizada à **Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB** em relação às partes, cujo resultado foi **negativo**.- Custas: (1.620,00 VRC-R\$ 294,84).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 02 de fevereiro de 2017 *[assinatura]* (OFICIAL).-

**R-3-Matricula nº 73.400.- (Protocolo nº 118.699 - Em, 12/01/2017)**

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Contrato mencionado no R-2 desta matrícula.-  
**DEVEDORA FIDUCIANTE:** RAFAELA GONDRO, 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\$ 137.520,00 (cento e trinta e sete mil quinhentos e vinte reais) que serão pagos em 360 meses, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 27/01/2017, no valor de R\$ 896,68.-  
**JUROS:** Taxa Nominal de 6,5000% e Efetiva de 6,6971% ao ano.- - -  
**GARANTIA:** A devedora **alienou** à favor da Caixa **em caráter fiduciário**, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 188.000,00.-  
**CONDIÇÕES:** as do contrato, que fica uma via arquivada.- Custas: (1.620,00 VRC-R\$ 294,84).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 02 de fevereiro de 2017 *[assinatura]* (OFICIAL).-

**AV-4-Matricula nº 73.400.- (Protocolo nº 119.737 - Em, 05/05/2017)**

**EDIFICAÇÃO:** Por requerimento instruído com documentos hábeis, os quais ficam arquivados neste Ofício; procedo esta averbação para constar que o **APARTAMENTO Nº 203A**", cuja fração ideal encontra-se mencionada nesta matrícula, teve sua **construção concluída** conforme averbação da edificação constante da AV-48 da Matrícula nº 67.266, deste Ofício.- Custas: (630,00 VRC-R\$ 143,32).- Dou fé.- São José dos Pinhais, 22 de maio de 2017 \_\_\_\_\_ (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

RUBRICA

Matrícula Nº 73.400

**AV-5-Matrícula nº 73.400.-** (Protocolo nº 119.737 - Em, 05/05/2017)

**INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Nos termos do Instrumento Particular firmado aos 20/02/2017; procedo esta averbação para constar que a INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA ME, instituiu o **Condomínio do Residencial "TOM JOBIM"**, cuja denominação do imóvel objeto desta matrícula passa a ser a seguinte: **"APARTAMENTO Nº 203A"**, conforme R-57 da Matrícula nº 67.266 deste Ofício.- **DEMAIS CONDIÇÕES:** as do instrumento que fica uma via arquivada, sendo que a convenção de condomínio encontra-se registrada sob nº 5.449 no Livro nº 3RA.- Custas: (60,00 VRC-R\$.10,92).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 22 de maio de 2017 *Off. da Riva* (OFICIAL).-

**AV-6-Matrícula nº 73.400.-** (Protocolo nº 140.461 - Em, 18/10/2021)

**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: **10.023.0021.0009.-** Custas: (630,00 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, 11 de novembro de 2021 *Off. da Riva* (O F I C I A L).-

**AV-7-Matrícula nº 73.400.-** (Protocolo nº 140.461 - Em, 18/10/2021)

**CANCELAMENTO:** Nos termos do Contrato por Instrumento Particular nº 001072468-6, com efeito de Escritura Pública, firmado aos 28/09/2021; 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).- Dou fé.- São José dos Pinhais, 11 de novembro de 2021 *Off. da Riva* (O F I C I A L).-

**R-8-Matrícula nº 73.400.-** (Protocolo nº 140.461 - Em, 18/10/2021)

**COMPRA E VENDA:** Nos termos do Contrato por Instrumento Particular nº 001072468-6, com efeito de Escritura Pública, firmado aos 28/09/2021; procedo este registro para constar que RAFAELA GONDRO, a qual declarou que não convive em união estável, já qualificada, **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula, para **HELENA MALISAK DE ALMEIDA TORRES**, brasileira, viúva, a qual declarou que não convive em união estável, aposentada, portadora da C.I.RG nº 3.062.821-7/SESP-PR e do CPF/MF nº 394.507.169-00, residente e domiciliada na Rua Deputado Cunha Bueno nº 391, Apt. 201 - A, Cidade Industrial, em Curitiba-PR.- **VALOR: R\$.200.000,00** (duzentos mil reais), sendo R\$.40.000,00 (quarenta mil reais) valor da entrada; e R\$.160.000,00 (cento e sessenta mil reais) financiados pelo pelo BANCO BRADESCO S/A.- **CONDIÇÕES:** as do contrato que fica uma via arquivada e ver o R-9 desta matrícula.- Apresentou-me a guia do ITBI quitada, bem como a guia do FUNREJUS, quitada no valor de R\$.400,00.- **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\$.467,85); ISS 2%: (R\$.9,35); Fundep 5%: (R\$.23,39); Selo: (R\$.5,25).- Dou fé.- São José dos Pinhais, 11 de novembro de 2021 *Off. da Riva* (O F I C I A L).-

SEGUIR NO VERSO.

MATRÍCULA Nº  
73.400

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5ERN7-ANAL7-2N7L6-XX4PQ>



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/5ERN7-ANAL7-2N7L6-XX4PQ>

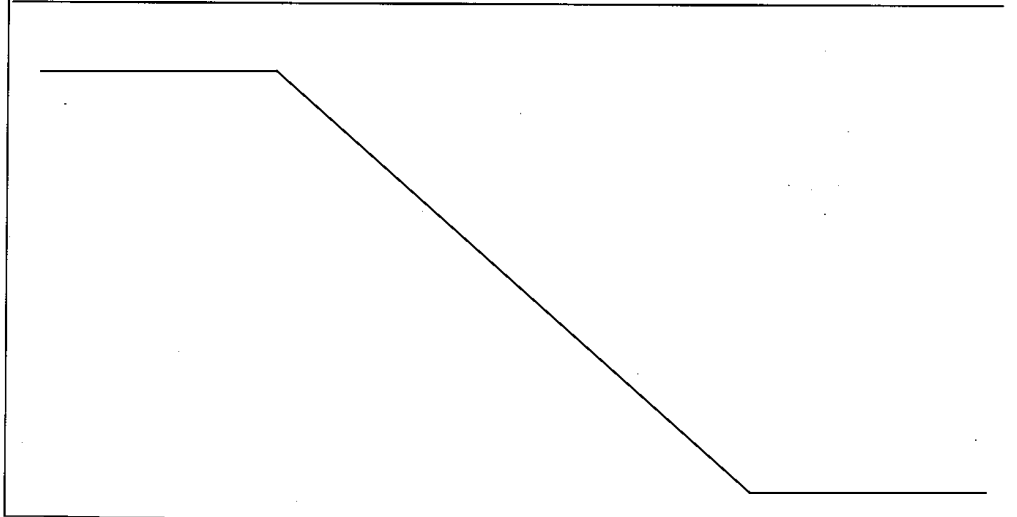
CONTINUAÇÃO

**R-9-Matricula nº 73.400.- (Protocolo nº 140.461 - Em, 18/10/2021)**

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Contrato mencionado no R-8 desta matrícula.-  
**DEVEDORA FIDUCIANTE:** HELENA MALISAK DE ALMEIDA TORRES, já qualificada.-  
**CREADOR FIDUCIÁRIO:** BANCO BRADESCO S/A, instituição financeira, com sede no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus" s/nº, Vila Yara, Osasco-SP, inscrito no CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12.-  
**VALOR DA DÍVIDA:** R\$.160.000,00 (cento e sessenta mil reais) que serão pagos em 222 meses, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 28/10/2021, no valor de R\$.2.047,02.-  
**JUROS:** Taxa Nominal de 8,19% e Efetiva de 8,50% ao ano.-  
**GARANTIA:** A devedora alienou à favor do Credor, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$.239.000,00.  
**CONDIÇÕES:** as do contrato, que fica uma via arquivada.- Custas: (2.156,00 VRC-R\$.467,85); ISS 2%: (R\$.9,35); Fundep 5%: (R\$.23,39); Selo: (R\$.5,25).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 11 de novembro de 2021. *[Assinatura]* (O F I C I A L).-

**AV-10-Matricula nº 73.400.- (Protocolo nº 164.201 - Em, 25 de março 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 16/03/2026; procedo esta averbação para constar a **consolidação do imóvel** desta matrícula em nome do fiduciário: **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificada.- **VALOR:** Atribuído pelo fisco municipal em **R\$.239.000,00** (duzentos e trinta e nove mil reais). Apresentaram-me a guia do ITBI nº 120075/2026 quitada, bem como a guia do FUNREJUS quitada no valor de R\$.478,00.-  
**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: **dnk2nviv45** e **sx12fyym83**.- Custas: (2.156,00 VRC-R\$.597,21); ISS 2%: (R\$.11,94); Fundep 5%: (R\$.29,86); Selo: SFRI2R5tAvmEdmx8mM7D1125p (R\$.8,00).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 24 de abril de 2026. *[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 73.400 do Livro 2 deste Serviço Registral e tem valor de certidão (Art. 19 § 1º da Lei 6.015/73).

São José dos Pinhais - PR, 24 de abril de 2026.

**FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº SFRIIAJtGPFWj7kzX3eE1125p.**

**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/5ERN7-ANAL7-2N7L6-XX4PQ>

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)

