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/U6E5Y-38CL2-JCZEA-FCCWN

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 **76.457**

I M Ó V E L: **FRAÇÃO IDEAL do solo equivalente a 0,000749156 que corresponderá ao APARTAMENTO Nº 104 (cento e quatro), do BLOCO 73 (setenta e três), integrante do Condomínio Residencial "RESERVA CASA BLANCA", com acesso pela Diretriz Viária VL54 (acesso a ser implantado)**; localizar-se-á no primeiro pavimento-térreo; posicionado à direita e na frente, de quem do acesso ao bloco olha; e terá a área construída privativa de utilização exclusiva de **38,4000 m²**, área de uso comum coberta de **13,1049 m²**, área total construída de **51,5049 m²**, e ainda vaga de estacionamento descoberta com **11,5000 m²**, área comum descoberta de **33,5333 m²**, perfazendo a área correspondente ou global de **96,5382 m²**, com fração ideal do solo e partes comuns de **0,000749156** e quota do terreno de **52,5660 m²**; estando vinculada a esta unidade a **vaga de estacionamento descoberta livre-PNE nº 1094**; contendo as seguintes dependências: circulação, sala estar/jantar, banho, cozinha/área de serviço e 01 (um) quarto; o qual será construído sobre o lote D-066 (resultante da subdivisão do lote D-064), situado no lugar denominado **"COLÔNIA RIO GRANDE"**, quadro urbano desta Cidade e Comarca de **SÃO JOSÉ DOS PINHAIS-PR**, com área total de 80.257,39 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: faz frente para a Rua Francisco Dal'Negro (antiga Rua Barão do Cerro Azul), em 263,66 metros em linha curva. Pela lateral esquerda de quem da Rua olha o imóvel faz divisa com os quinhões nºs 1-A, 3 e 4, em 375,08 metros. Nos fundos faz divisa com o lote D-067, em dois seguimentos: deflexão á direita de 86°37' em 46,40 metros e deflexão á esquerda de 22°36' em 113,66 metros. Segue fazendo divisa com o lote D-065 com deflexão de 80° á direita em 381,70 metros, encontrando o ponto inicial, sendo que sobre este imóvel (lote D-066), existem 04 (quatro) áreas de **faixa não edificável**, cujas medidas são: 2.975,28 m²; 2.937,66 m²; 2.595,91 m² e 1.581,53 m², **totalizando uma área de 10.090,38 m²**, conforme AV-14 da Matrícula nº 61.514, deste Ofício.- - - - - - - - - - - - - - - - -

INDIC.FISCAL: Cadastro nº 10.062.0056.000. - - - - - - - - - - - - - - -

PROPRIETÁRIA: **RESERVA CASA BLANCA INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Rua Doutor Marcelino Nogueira nº 396, Sala 10, Centro, nesta Cidade, inscrita no CNPJ/MF nº 24.100.271/0001-87. -

REG.ANTERIOR: R-6 da Matrícula nº 61.514 deste Ofício. - - - - - - - -

OBSERVAÇÕES: **a)** A Instituição e Convenção de Condomínio somente serão registradas após a conclusão total do projeto constante da Incorporação do R-7 da Matrícula nº 61.514, conforme o Artigo 614 do Código de Normas (Provimento 249/2013); **b)** Tendo em vista que a estrutura é composta pelas lajes apoiadas em alvenaria estrutural, portanto as paredes divisórias fazem parte do conjunto de sustentação das cargas, sendo proibida a sua retirada ou qualquer modificação. A retirada ou modificação compromete a estabilidade do empreendimento.- -

O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 24 de maio de 2018 (O F I C I A L).-

SEGUIR NO VERSO

MATRÍCULA Nº **76.457**

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/U6E5Y-38CL2-JCZEA-FCCWN

CONTINUAÇÃO

AV-1-Matrícula nº 76.457.- (Protocolo nº 124.448 - Em, 15/05/2018)

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-8** da **Matrícula nº 61.514.-** Custas: (630,00 VRC-R$.151,98).- Dou fé.- São José dos Pinhais, 24 de maio de 2018 (OFICIAL).-

AV-2-Matrícula nº 76.457.- (Protocolo nº 124.448 - Em, 15/05/2018)

COMPROMISSO DE PLANTIO/APP: Nos termos do Artigo 230 da Lei 6.015/73; procedo esta averbação para constar que recai sobre o imóvel em que será construída a unidade objeto desta matrícula o **compromisso de plantio e área de preservação permanente** constante das **AV-9 e AV-13** da **Matrícula nº 61.514.-** Custas: (60,00 VRC-R$.11,58).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 24 de maio de 2018 (O F I C I A L).-

AV-3-Matrícula nº 76.457.- (Protocolo nº 124.448 - Em, 15/05/2018)

LICENÇA DE INSTALAÇÃO/COMPENSAÇÃO AMBIENTAL: Nos termos do Artigo 230 da Lei 6.015/73; procedo esta averbação para constar que recai sobre o imóvel em que será construída a unidade objeto desta matrícula a **licença ambiental de instalação e a compensação ambiental** constante das **AV-10** e **AV-147** da **Matrícula nº 61.514.-** Custas: (60,00 VRC-R$.11,58).- Dou fé.- São José dos Pinhais, 24 de maio de 2018 (O F I C I A L).-

R-4-Matrícula nº 76.457.- (Protocolo nº 124.448 - Em, 15/05/2018)

COMPRA E VENDA: Nos termos do Contrato por Instrumento Particular nº 8.7877.0310395-8, com caráter de Escritura Pública, firmado aos 26/04/2018; procedo este registro para constar que o RESERVA CASA BLANCA INCORPORAÇÕES SPE LTDA, já qualificada, **vendeu a fração ideal** objeto desta matrícula, para **JOICE MARIA NOIA**, brasileira, divorciada, gerente, portadora da C.I.RG nº 10.886.707-8/SSP-PR e do CPF/MF nº 073.317.789-19, residente e domiciliada na Avenida Rui Barbosa nº 11.605, Apto 21 Bloco 05, Iná, nesta Cidade.- **VALOR: R$.126.119,57** (cento e vinte e seis mil, cento e dezenove reais e cinquenta e sete centavos), sendo R$.73.267,10 (setenta e três mil, duzentos e sessenta e sete reais e dez centavos) financiados pela CAIXA; R$.28.179,28 (vinte e oito mil, cento e setenta e nove reais e vinte e oito centavos) com recursos próprios; R$.1.473,19 (um mil, quatrocentos e setenta e três reais e dezenove centavos) com recursos da conta vinculada do FGTS; e R$.23.200,00 (vinte e três mil e duzentos reais) com recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto.- **CONDIÇÕES**: as do contrato que fica uma via arquivada e ver o R-5 desta matrícula.- Apresentou-me a guia do ITBI, quitada.- As Certidões Negativas de Débito do INSS e de Tributos Federais e as Certidões de Tributos (Federal e Estadual), Negativas da Justiça do Trabalho e Justiça Federal, constam no contrato.- **OBSERVAÇÃO**: Permanecem inalterados o **regime de afetação**, o **compromisso de plantio/APP** e a **licença/compensação ambiental** objetos da AV-1, AV-2 e AV-3 desta matrícula.- Consulta realizada à **Central Nacional de Indisponibilidade de Bens-CNIB** em relação às partes, cujo resultado

SEGUE

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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**
Matrícula Nº **76.457** | RUBRICA

foi **negativo**.- Custas: (2.156,00 VRC-R$.416,10).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 24 de maio de 2018 (O F I C I A L).-

R-5-Matrícula nº 76.457.- (Protocolo nº 124.448 - Em, 15/05/2018)

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Contrato mencionado no R-4 desta matrícula.- **DEVEDORA FIDUCIANTE**: JOICE MARIA NOIA, já qualificada.- - - - - - **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**: RESERVA CASA BLANCA INCORPORAÇÕES SPE LTDA, já qualificada.- **CONSTRUTORA E FIADORA**: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, com sede em Belo Horizonte-MG, inscrita no CNPJ/MF nº 08.343.492/0001-20.- **VALOR DO FINANCIAMENTO**: R$.73.267,10 (setenta e três mil, duzentos e sessenta e sete reais e dez centavos) que serão pagos em 360 meses, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 01/06/2018, no valor de R$.410,32.- **JUROS**: Taxa Nominal de 5,00% e Efetiva de 5,1161% ao ano.- - - **GARANTIA**: A devedora **alienou** à favor da CAIXA **em caráter fiduciário**, o imóvel objeto desta matrícula **(fração ideal)**, avaliado em R$.148.500,00. **CONDIÇÕES**: as do contrato.- Custas: (1.078,00 VRC-R$.208,05).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 24 de maio de 2018 (O F I C I A L).-

AV-6-Matrícula nº 76.457.- (Protocolo nº 131.289 - Em, 13/11/2019)

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 104 do Bloco nº 73, do Condomínio Residencial "RESERVA CASA BLANCA"**, cuja fração ideal encontra-se mencionada nesta matrícula, teve sua **construção concluída** conforme averbação da edificação constante da AV-1.299 da Matrícula nº 61.514, deste Ofício.- **VALOR**: Declarado pela incorporadora conforme AV-1 da Matrícula nº 61.514, cujo FUNREJUS foi recolhido naquele ato.- Custas e Emolumentos: (2.156 VRC, reduzidas em 50% = R$.208,05).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 18 de novembro de 2019 (O F I C I A L).-

AV-7-Matrícula nº 76.457.- (Protocolo nº 131.290 - Em, 13/11/2019)

INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Nos termos do Instrumento Particular firmado aos 26/04/2019; procedo esta averbação para constar que a incorporadora RESERVA CASA BLANCA INCORPORAÇÕES SPE LTDA, **instituiu o Condomínio Residencial "RESERVA CASA BLANCA"**, cuja denominação do imóvel objeto desta matrícula passa a ser a seguinte: **APARTAMENTO Nº 104, BLOCO Nº 73** conforme R-1.300 da Matrícula nº 61.514, deste Ofício.- **DEMAIS CONDIÇÕES**: as do instrumento que fica uma via arquivada, sendo que a **convenção de condomínio parcial** encontra-se averbada sob nº 1, do Registro Auxiliar nº **5.777**, no Livro nº 3-RA.- Custas: (60,00 VRC, reduzidas em 50% = R$.5,79).- Dou fé.- São José dos Pinhais, 18 de novembro de 2019 (OFICIAL).-

MATRÍCULA Nº 76.457

SEGUIR NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/U6E5Y-38CL2-JCZEA-FCCWN

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

CONTINUAÇÃO

AV-8-Matrícula nº 76.457.- (Protocolo nº 162.363 - Em, 29 de outubro 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 24/10/2025; 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$.156.611,00** (cento e cinquenta e seis mil, seiscentos e onze reais). Apresentaram-me a guia do ITBI nº 117499/2025 quitada, bem como a guia do FUNREJUS quitada no valor de R$.313,22.- **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: **12u1cx8h5f** e **gqb8q69mbw**.- Custas: (2.156,00 VRC-R$.597,21); ISS 2%: (R$.11,94); Fundep 5%: (R$.29,86); Selo: {{SELOS}} (R$.8,00).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 27 de novembro de 2025 _____ (OFICIAL).-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/U6E5Y-38CL2-JCZEA-FCCWN

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

ri digital | 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

CERTIDÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ. CERTIFICO que esta fotocópia é reprodução fiel e integral da Matrícula nº 76.457 do Livro 2 deste Serviço Registral e tem valor de certidão (Art. 19 § 1º da Lei 6.015/73).

São José dos Pinhais - PR, 28 de novembro de 2025.

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº SFRII.QJWjP.FZ4Pa-kmOJe.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/U6E5Y-38CL2-JCZEA-FCCWN

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar