



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  
OFICIAL

FICHA

01

RUBRICA

*Emilia*

## LIVRO 2 - REGISTRO GERAL MATRÍCULA Nº 97.843

**IMÓVEL** - Apartamento nº 202 do bloco 05, localizado no 2º pavimento, considerando como ponto de referência, que o observador esteja postado em frente ao acesso do bloco, olhando para ele, o apartamento está situado à esquerda e à frente do bloco, o bloco 05 é o primeiro, situado no segundo conjunto de blocos ao meio do empreendimento, da direita para a esquerda, considerando, como ponto de referência a portaria do empreendimento, o acesso é pela Rua João Manoel da Silva nº 10, tem a área construída de propriedade exclusiva de 38,4000 m², área de uso comum construída de 8,3720 m², área total construída de 46,7720 m² e ainda 10,8000 m² de área comum descoberta de uso privativo referente a vaga de estacionamento - **Vaga 57 (cinquenta e sete)** descoberta/livre, área comum descoberta de 50,2370 m², perfazendo a área correspondente ou global de 107,8090 m², com fração ideal do solo e partes comuns de 0,003087300 e quota do terreno de 74,7127 m², integrante do empreendimento **PARQUE COSTA AZUL**, o qual está edificado sobre a **Área "B"** com 24.200,00 m², ou seja 02 ha, 42 a, ou 01 alqueire, **COSTEIRA**, São José dos Pinhais-PR, com os seguintes limites e confrontações: Sudeste: da estaca A até a B segue por linha seca onde divide com área A da mesma divisão pertencente a Celeste Possebom Filho. Sudoeste: da estaca B até a 6-A segue por linha seca dividindo com área A da mesma divisão. Noroeste: da estaca 6-A até a 11 (onze) segue por cerca de arame farpado, córrego e novamente cerca, dividindo com terras de Alberto Pasqualim, Osmar Mildemberger e com a Família Rocco. Nordeste: da estaca 11 (onze) até a A segue pela cerca dividindo com Arthur Poland & Cia Ltda, estrada de acesso e depois com a área A da mesma divisão. Descrição do perímetro - Começa na estaca 12 (doze) cravada junto a cerca de arame farpado, a margem de uma estrada de acesso na divisa de Arthur Poland & Cia Ltda, daí segue no rumo magnético de 48°37'SE, por linha seca dividindo com a área A da mesma divisão, pertencente a Celeste Possebom Filho, uma extensão de 48,90 metros. Estaca A rumo de 42°10'SO, mede-se 170,62 metros. Estaca B rumo de 58°30'NO, mede-se 117,41 metros até a Estaca 6-A, ordenada de 1,00 metro a esquerda até a cerca de arame farpado, rumo de 18°40'NE segue pela cerca dividindo com Alberto Pasqualim uma extensão de 4,25 metros. Estaca 7 (sete), ordenada de 1,55 metro a esquerda até a cerca, rumo de 06°57'NE, mede-se 49,90 metros até a estaca 8 (oito), ordenadas de 0,90 metro e 0,70 metro a esquerda até a cerca de arame farpado, rumo de 66°46'NE, aos 18,00 metros cruza o córrego de divisa com Osmar Mildemberger, chega aos 29,95 metros até a estaca 9 (nove), rumo de 03°17'NE aos 5,00 metros cruza outro córrego que é afluente do córrego de divisa, chega-se aos 21,30 metros, até a estaca nº 10 (dez), aí com ordenadas de 25,50 metros no rumo de 65°00'SO, até o córrego de divisa e de 1,50 metro até a cerca de arame farpado, rumo de 65°00'NE, segue pela cerca dividindo com terras de Família Rocco, uma extensão de 111,39 metros, até a estaca 11 (onze), ordenada de 1,00 metro a direita até a cerca de arame farpado, rumo de 48°37'SE segue pela cerca dividindo com terras de Arthur Poland & Cia Ltda, uma extensão de 55,40 metros até a estaca 12 (doze) inicial, com a convenção de condomínio edilício registrada no **R.1-13.297** Livro 3 - Registro Auxiliar deste Serviço Registral.

**PROPRIETÁRIA** - SUELEM RODRIGUES DOS SANTOS, brasileira, solteira, analista financeira, portadora da CNH 06680180456 Detran-PR, onde consta CI 9093353-1 SESP-PR, inscrita no CPF/MF 046.520.129-69, residente e domiciliada na Rua Terezinha nº 122, apto 32, Cajuru, Curitiba-PR.

**REGISTRO ANTERIOR** - Ficha complementar do AP 202 BI 05 da Matrícula nº 25.756 do Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral. Emol.: Nihil. Dou fé. São José dos Pinhais, 20 de abril de 2020.

*Emilia* Oficial. - (VP/N)

**AV.1-97.843** - Protocolo 213.831 de 05/03/2020 (CVD/19) - **ALIENACÃO FIDUCIÁRIA/TRANSPOSICÃO** - Nos termos do **R.5-25.756/AP 202 BI 05** Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral (ficha complementar), faço constar que o imóvel objeto desta matrícula de propriedade de SUELEM RODRIGUES DOS SANTOS, encontra-se alienado fiduciariamente a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, nos seguintes termos a seguir transcritos: "**R.5-25.756/AP 202 BI 05** - Protocolo 203.718 de 11/04/2019 - **ALIENACÃO FIDUCIÁRIA** - Nos termos do título que deu origem ao R.4-25.756/AP 202 BI 05, a adquirente lá mencionada, **ALIENA** em caráter fiduciário 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, Continua no verso

CNM 079970.2.0097843-02

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

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

MATRÍCULA - 97.843



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3MUF9-SK6QF-AZVDH-GSGUF>



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3MUF9-SK6QF-AZVDH-GSGUF>

CONTINUAÇÃO

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\$ 114.670,00 (cento e quatorze mil, seiscentos e setenta reais); Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 145.500,00, a atualização do saldo devedor e da garantia ocorre mensalmente, pelo índice de atualização das contas vinculadas do FGTS. Prazo de carência para a expedição da intimação: 30 dias, Sistema de amortização: PRICE; Prazo total de construção/legalização: 12 meses; 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\$ 638,68; Vencimento do primeiro encargo mensal: 14/04/2019; Época de reajuste dos encargos: de acordo com item 6.3. Composição de renda para fins de cobertura securitária: SUELEM RODRIGUES DOS SANTOS 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 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, 16 de abril de 2019. Oficial.- (MO/LZ)." **Obs.:- Ato transposto da ficha complementar nº 25.756/AP 202 bl 05.** Emol.: (PMCMV) R\$ 30,40 VRC 158,00. ISS: R\$ 0,61. Fadep: R\$ 1,52. Funrejus 25%: R\$ 7,60. Dou fé. São José dos Pinhais, 20 de abril de 2020. *Oliveria* Oficial.- (VP/N)

**AV.2-97.843** - Protocolo 213.831 de 05/03/2020 (CVD/19) - **FAIXA NÃO EDIFICÁVEL/TRANSPOSIÇÃO** - Nos termos da **AV.106-25.756** Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral, faço constar que o imóvel objeto desta matrícula é gravado com faixa não edificável, descrita e caracterizada nos seguintes termos a seguir transcritos na íntegra: "**AV.106-25.756** - Protocolo 192.226 de 13/03/2018 - **FAIXA NÃO EDIFICÁVEL** - Nos termos do requerimento datado de 02/02/2018, da certidão de faixa não edificável - FNED nº 001/2017 - SMVOP, expedida pela Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais-PR, memorial descritivo, ART nº 20172116335 e demais documentos, aqui arquivados (requerimentos), faço constar que o imóvel objeto desta matrícula, possui 02 (duas) "**Faixas Non Aedificandi**" denominadas: "**Faixa Non Aedificandi 01**", com a área de **814,87 m²**, inicia-se em um ponto comum, cravado com a área de Alberto Pasqualin e Rua João M. da Silva, deste ponto segue confrontando com a área de Alberto Pasqualin e Rua João M. da Silva no rumo SW 06º57'00" NE e distância de 25,60 metros, até encontrar outro ponto, deste segue confrontando com o lote "B" nos seguintes rumos e distâncias: SW 27º13'04" NE - 10,46 metros, SW 28º54'31" NE - 8,10 metros e SW 66º46'00" NE - 9,54 metros, até encontrar outro ponto, deste segue confrontando com a Área Verde Urbana 01 nos seguintes rumos e distâncias: SW 66º46'00" NE - 12,89 metros, SW 03º17'00" NE - 10,76 metros, SE 68º41'24" NW - 2,04 metros, SE 88º40'19" NW - 10,07 metros, NE 03º17'00" SW - 17,89 metros e NE 66º46'00" SW - 6,30 metros, até encontrar outro ponto, deste segue confrontando com o lote "B" nos seguintes rumos e distâncias: NE 66º46'00" SW - 19,44 metros, NE 28º54'31" SW - 3,81 metros, NE 27º13'04" SW - 19,27 metros, NE 33º11'56" SW - 5,60 metros e NE 42º18'39" SW - 9,79 metros, até o ponto inicial deste perímetro; e "**Faixa Non Aedificandi 02**", com a área de **914,00 m²**, inicia-se em um ponto comum, cravado na área de terras (matrícula nº 2088), deste ponto segue confrontado com a área de terras (matrícula nº 2088), no rumo NW 48º37'00" SE e distância de 12,11 metros, até encontrar outro ponto, deste segue confrontando com o lote "B" no rumo NE 49º07'03" SW e distância 50,56 metros, até encontrar outro ponto, deste segue confrontando com a Área Verde Urbana 01 nos seguintes rumos e distâncias: NE 49º07'03" SW - 22,80 metros, SE 72º11'24" NW - 11,06 metros, SE 64º21'28" NW - 2,79 metros e SW 49º07'03" NE - 23,55 metros, até encontrar outro ponto, deste segue confrontando com o lote "B" no rumo SW 49º07'03" NE e distância de 55,05 metros, até o ponto inicial deste perímetro. Dou fé. Emol.: VRC 315 = R\$ 60,80. São José dos Pinhais, 15 de março de 2018. Oficial.- (vp/ka)". **Obs.:- Ato transposto da matrícula nº 25.756** Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral. Emol.: (PMCMV) R\$ 30,40 VRC 158,00. ISS: R\$ 0,61. Fadep: R\$ 1,52. Funrejus 25%: R\$ 7,60. Dou fé. São José dos Pinhais, 20 de abril de 2020. *Oliveria* Oficial.- (VP/N)

**AV.3-97.843** - Protocolo 213.831 de 05/03/2020 (CVD/19) - **ÁREA VERDE URBANA/TRANSPOSIÇÃO** - Nos termos da **AV.124-25.756** 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.124-25.756** - Protocolo 192.573 de 27/03/2018 - **ÁREA VERDE URBANA** - Nos termos do requerimento datado de 22/03/2018, do memorial descritivo da área verde urbana 01, do extrato emitido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Monitoramento e Biodiversidade Divisão de Patrimônio Natural e Paisagístico datado de 02/03/2018 e demais documentos, aqui arquivados, faço constar que o imóvel Continua na folha 2



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3MUF9-SK6QF-AZVDH-GSGUF>

CONTINUAÇÃO

RUBRICA  
*Olivera*

FICHA  
97.843 / 2

objeto desta matrícula possui **área verde urbana de 6.090,87 m<sup>2</sup>**, com as seguintes características: inicia-se em um ponto comum, cravado da divisa da área de Osmar Mildemberger, deste ponto segue confrontando com a área de Osmar Mildemberger no rumo SW 66°46'00" NE e distância de 12,71 metros, até encontrar um ponto comum denominado ponto 09 (nove), deste ponto segue confrontando com a área de Osmar Mildemberger e a área da Família Rocco no rumo SW 03°17'00" NE e distância de 21,30 metros, até encontrar um ponto comum denominado ponto 10 (dez), deste ponto segue confrontando com a área da Família Rocco no rumo SW 65°00'00" NE e distância de 20,67 metros, até encontrar outro ponto, deste segue confrontando com o Lote "B" nos seguintes rumos e distâncias: NW 88°40'19" SE - 3,52 metros, NW 62°12'59" SE - 23,46 metros, NW 59°25'57" SE - 17,19 metros, NW 64°21'28" SE - 52,13 metros, NW 72°11'24" SE - 16,52 metros e NW 60°41'10" SE - 32,29 metros até encontrar outro ponto, deste segue confrontando com a área "A" de Celeste Possebom Filho no rumo SW 42°10'00" NE e distância de 42,05 metros, até encontrar outro ponto, deste segue confrontando com o Lote "B" nos seguintes rumos e distâncias: SE 60°41'10" NW - 18,81 metros, SE 72°11'24" NW - 15,19 metros, SE 64°21'28" NW - 56,96 metros, SE 59°21'50" NW - 17,72 metros, SE 62°12'59" NW - 12,80 metros, NE 88°40'19" SW - 14,32 metros, SE 68°41'24" NW - 11,20 metros e SW 06°57'00" NE - 1,44 metro, perfazendo assim a área acima descrita. Emol.: VRC 315 = R\$ 60,80. Dou fé. São José dos Pinhais, 20 de abril de 2018. Oficial.- (VP/N)". **Obs.:- Ato transposto da matrícula nº 25.756** Livro 2 - Registro Geral deste Serviço Registral. Emol.: (PMCMV) R\$ 30,40 VRC 158,00. ISS: R\$ 0,61. Fadep: R\$ 1,52. Funrejus 25%: R\$ 7,60. Dou fé. São José dos Pinhais, 20 de abril de 2020. *Olivera* Oficial.- (VP/N)

**AV.4-97.843** - Protocolo 292.977 de 06/02/2026 - **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA** - Conforme a guia de ITBI nº 119364/2026, 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 **11.026.0037.0070**. 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, 13 de março de 2026. *Olivera* Oficial/Esc.- (NS) SFR12.b5cxv.F7UPJ-vR5LK.1123q

**AV.5-97.843** - Protocolo 292.977 de 06/02/2026 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**: Nos termos do requerimento datado de 03/02/2026, aqui arquivado (procedimento nº 389/2025 - Intimação Extrajudicial), e em face do não cumprimento da obrigação (pagamento das prestações) pela 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: eu5bjkmyz. CND: dispensada nos termos do Ofício 7.793/2023 CGJ/DSE - SEI 0053524-30.2023.8.16.6000. ITBI recolhido no valor de R\$ 3.090,04, em 31/01/2026, conforme guia 119364/2026. Funrejus recolhido no valor de R\$ 309,00, em 18/02/2026, conforme guia 14000000012596326-8, aqui arquivada. Emitida DOI. Valor atribuído para fins fiscais/ITBI: R\$ 154.501,90 (cento e cinquenta e quatro mil e quinhentos e um reais e noventa centavos). Emolumentos: R\$ 597,21 VRC 2.156,00. ISS: R\$ 11,9442. Fundep: R\$ 29,8605. Selo: R\$ 8,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 13 de março de 2026. *Olivera* Oficial/Esc.- (NS) SFR12.b5Txv.F7UPJ-JRDLK.1123q

**FUNARPEN - TJPR**

Selo Digital de Fiscalização  
SFR11.KJo9P.jhrys  
z6eOK.1123q  
Consulte os dados do selo em:  
[consulta.funarpen.com.br](http://consulta.funarpen.com.br)



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, 16 de março de 2026. 15:22:40h