



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  
01

Matrícula Nº **81.968**

RUBRICA  
*Mud*

**I M Ó V E I:** FRAÇÃO IDEAL do solo equivalente a 0,003650 que corresponderá ao APARTAMENTO Nº 208-A (duzentos e oito-A), do BLOCO "A", do Tipo "AF", integrante do "RESIDENCIAL PARK ROYALE", com acesso pela Rua Elvira Zagonel Kozlovski nº 151, localizar-se-á no segundo pavimento do bloco A e será a unidade à esquerda ao final do corredor, de quem chega pela escada e vira à direita; terá a área privativa construída principal de 46,83 m²; área comum construída de 10,85 m²; área total construída de 57,68 m²; área privativa de estacionamento descoberta de 10,80 m² (com dimensão de 2,40 x 4,50) referente à vaga de estacionamento vinculada nº 53; área total privativa descoberta de 10,80 m²; área de uso comum descoberta de 16,55 m²; área total descoberta de 27,35 m²; fração ideal do solo e partes comuns de 0,003650; quota do terreno de 39,35 m²; o qual será construído sobre o lote "F-310" (resultante da subdivisão do lote D-732), situado no lugar denominado "BRAGA ou CAMPINA", quadro urbano desta Cidade e Comarca de SÃO JOSÉ DOS PINHAIS-PR, com área total de 10.781,895 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: faz frente para a Rua Elvira Zagonel Kozlovski com extensão de 12,00 metros; pela lateral direita de quem da referida rua olha o imóvel confronta com o lote D-733 com extensão de 18,00 metros, deflexão à direita medindo 24,80 metros, deflexão à esquerda confrontando agora com terras de Lídio Slaviero Ltda medindo 158,16 metros; pelo lado esquerdo de quem da referida rua olha o imóvel confronta com o lote F-309 com extensão de 25,90 metros e deflexão à esquerda medindo 30,00 metros, deflexão à direita confronta com o Loteamento Jardim Ouro Verde, medindo 150,45 metros; pela linha de fundos confronta com o lote E-815 (antigo Lote D-731), medindo 69,855 metros; fechando assim a poligonal. O lote situa-se no lado ímpar da Rua Elvira Zagonel Kozlovski, a 55,60 metros da Rua José Ivahy Camargo. - - - - -

**INDIC. FISCAL:** Cadastro nº 10.257.0011.0000.01. - - - - -

**PROPRIETÁRIA:** VALOR REAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Avenida Rui Barbosa nº 8.665, Centro, nesta Cidade, inscrita no CNPJ/MF nº 11.680.647/0001-28. - - - - -

**REG. ANTERIOR:** R-2 da Matrícula nº 68.887 deste Ofício. - - - - -

**OBSERVAÇÕES:** a) A Instituição e Convenção de Condomínio somente serão registradas após a conclusão total do projeto constante da Incorporação do R-3 da Matrícula nº 68.887, conforme o Artigo 614 do Código de Normas. - - - - -

O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 05 de maio de 2021 *Maria Leonor Ferraz Dalla Riva* (O F I C I A L).-

**AV-1-Matrícula nº 81.968.- (Protocolo nº 137.516 - Em, 09/04/2021)**

**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-4 da Matrícula nº 68.887.- Custas: (60,00 VRC-R\$.13,02); ISS 2%: (R\$.0,26); Fundep 5%: (R\$.0,65); Funrejus 25% (R\$.3,25); Selo: (R\$.5,25).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 05 de maio de 2021 *Maria Leonor Ferraz Dalla Riva* (O F I C I A L).-

SEGUIR NO VERSO

MATRÍCULA Nº  
81.968

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/P6PBE-A4SPD-W3VJ7-MAULV>

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

CONTINUAÇÃO

**R-2-Matricula nº 81.968.- (Protocolo nº 137.516 - Em, 09/04/2021)**

**COMPRA E VENDA:** Nos termos do Contrato por Instrumento Particular nº 8.7877.1093040-6, com caráter de Escritura Pública, firmado aos 25/03/2021; procedo este registro para constar que a VALOR REAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, **vendeu a fração ideal** objeto desta matrícula, para **YURI CARDOSO ESTAVARENGO**, brasileiro, solteiro, promotor, portador da C.I.RG nº 9.996.712-9/SSP-PR e do CPF/MF nº 073.153.209-03, residente e domiciliado na Rua Uruguai nº 1.367, Casa 01, Nações em Fazenda Rio Grande-PR; e **BIANKA CAROLINE CORREIA DIAS**, brasileira, solteira, promotora de merchandising, portadora da C.I.RG nº 10.490.990-6/SSP-PR e do CPF/MF nº 081.943.019-63, residente e domiciliada na Rua Carmen Maito Stinglin nº 15, Portão em Curitiba-PR.- **VALOR: R\$ 183.000,00** (cento e oitenta e três mil reais), sendo R\$ 143.909,00 (cento e quarenta e três mil e novecentos e nove reais) financiados pela CAIXA; R\$ 30.630,23 (trinta mil, seiscentos e trinta reais e vinte e três centavos) com recursos próprios; R\$ 6.045,77 (seis mil, quarenta e cinco reais e setenta e sete centavos) com recursos da conta vinculada do FGTS; e R\$ 2.415,00 (dois mil e quatrocentos e quinze reais) com recursos concedidos pelo FGTS/União na forma de desconto.- **CONDIÇÕES:** as do contrato que fica uma via arquivada e ver o R-3 desta matrícula.- Apresentaram-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), da Justiça do Trabalho e Justiça Federal, constam no contrato.- **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).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 05 de maio de 2021 *[Assinatura]* (O F I C I A L).-

**R-3-Matricula nº 81.968.- (Protocolo nº 137.516 - Em, 09/04/2021)**

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Contrato mencionado no R-2 desta matrícula.- **DEVEDORES FIDUCIANTES:** YURI CARDOSO ESTAVARENGO e BIANKA CAROLINE CORREIA DIAS, já qualificados.- - - - - **CREDORES 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, FIADORA, AGENTE PROMOTORA EMPREENDEDORA:** VALOR REAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada.- - - - - **VALOR DO FINANCIAMENTO:** R\$ 143.909,00 (cento e quarenta e três mil e novecentos e nove reais) que serão pagos em 360 meses, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 20/04/2021, no valor de R\$ 962,34.- **JUROS:** Taxa Nominal de 6,5000% e Efetiva de 6,6971% ao ano.- - - - - **GARANTIA:** Os devedores **alienaram** à favor da CAIXA em caráter **fiduciário**, o imóvel objeto desta matrícula (**fração ideal**), avaliado em R\$ 183.000,00. **CONDIÇÕES:** as do contrato.- Custas: (1.078,00 VRC-R\$ 233,92); ISS 2%: (R\$ 4,67); Fundep 5%: (R\$ 11,69); Selo: (R\$ 5,25).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 05 de maio de 2021 *[Assinatura]* (O F I C I A L).-

SEGUIE

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/P6PBE-A4SPD-W3VJ7-MAULV>

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

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  
02

Matrícula Nº **81.968**

RUBRICA  
*[Assinatura]*

**AV-4-Matrícula nº 81.968.- (Protocolo nº 151.276 - Em, 23/10/2023)**

**CANCELAMENTO:** Por requerimento instruído com documento comprobatório, que ficam arquivados neste Ofício; procedo esta averbação para constar o **cancelamento do regime de afetação** objeto da **AV-1** desta matrícula.- Custas: (315,00 VRC-R\$.77,50) ISS 2%: (R\$.1,55); Fundep 5%: (R\$.3,87); Selo: (R\$.8,00), reduzidas em 50%. - Dou fé.- São José dos Pinhais, 17 de novembro de 2023 *[Assinatura]* (OFICIAL).-

**AV-5-Matrícula nº 81.968.- (Protocolo nº 151.276 - Em, 23/10/2023)**

**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 208-A, do Bloco "A", do "RESIDENCIAL PARK ROYALE"**, cuja fração ideal encontra-se mencionada nesta matrícula, teve sua **construção concluída** conforme averbação da edificação das AV-276 e AV-277 da Matrícula nº 68.887, deste Ofício.- **OBSERVAÇÃO:** O valor total da construção, bem como seu respectivo recolhimento do FUNREJUS, foram mencionados na AV-276/277 da Matrícula 68.887.- Custas: (315,00 VRC-R\$.77,50) ISS 2%: (R\$.1,55); Fundep 5%: (R\$.3,87), reduzidas em 50%. - Dou fé.- São José dos Pinhais, 17 de novembro de 2023 *[Assinatura]* (O F I C I A L).-

**AV-6-Matrícula nº 81.968.- (Protocolo nº 151.277 - Em, 23/10/2023)**

**INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Nos termos do Instrumento Particular firmado aos 28/09/2023; procedo esta averbação para constar que a **VALOR REAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, instituiu o Condomínio do "RESIDENCIAL PARK ROYALE"**, cuja denominação do imóvel objeto desta matrícula passa a ser a seguinte: **APARTAMENTO Nº 208-A, BLOCO "A"**, conforme R-278 da Matrícula nº 68.887, deste Ofício.- **DEMAIS CONDIÇÕES:** as do instrumento que fica uma via arquivada, sendo que a **convenção de condomínio** encontra-se registrada sob nº **6.455**, no Livro nº 3-RA.- Custas: (60,00 VRC-R\$.14,76); ISS 2%: (R\$.0,29); Fundep 5%: (R\$.0,74); Funrejus 25% (R\$.3,69); Selo: (R\$.1,00), reduzidas em 50%. - O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 17 de novembro de 2023 *[Assinatura]* (OFICIAL).-

**AV-7-Matrícula nº 81.968.- (Protocolo nº 163.707 - Em, 18 de fevereiro 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 13/02/2026; 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\$.194.322,00** (cento e noventa e quatro mil, trezentos e vinte e dois reais). Apresentaram-me a guia do ITBI nº 119358/2026 quitada, bem como a guia do FUNREJUS quitada no valor de R\$.388,64.- **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: **3q3pemn5qz, u3ysamvpxy e gdkfiu40yb**.- Custas: (2.156,00 VRC-R\$.597,21); ISS 2%: (R\$.11,94); Fundep 5%: (R\$.29,86); Selo: **SFR12h5uxvmjUshmr2Lj1175q (R\$.8,00)**.- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 18 de março de 2026 *[Assinatura]* (OFICIAL).-

MATRÍCULA Nº  
81.968

SEGUIR NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/P6PBE-A4SPD-W3VJ7-MAULV>

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

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

### CERTIDÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ.  
CERTIFICO que esta fotocópia é reprodução fiel e integral da Matrícula nº 81.968 do Livro 2 deste Serviço Registral e tem valor de certidão (Art. 19 § 1º da Lei 6.015/73).

São José dos Pinhais - PR, 18 de março de 2026.

**FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº SFRIIuJJRP333s2YRQIP1125q.**  
**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/P6PBE-A4SPD-W3VJ7-MAULV>