



Valide aqui  
este documento

CNM 080226.2.0022125-48

|                       |            |                                                                                                                                                |
|-----------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TOLEDO, PR 16/09/2019 |            | <b>2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS</b><br>COMARCA DE TOLEDO - PARANÁ<br>MAURO JOÃO MATTÉ - REGISTRADOR<br><b>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</b> |
| MATRÍCULA<br>22.125   | FOLHA<br>1 |                                                                                                                                                |

(PROTOCOLO Nº 65.226 de 13/08/2019).

**IMÓVEL: APARTAMENTO 34**, localizado nos 4º e 5º pavimentos tipo do "CONDOMÍNIO RANIERI MAZZILLI", situado na Rua Presidente Ranieri Mazzili nº 322, no Bairro Jardim Pancera, nesta Cidade e Comarca de Toledo-PR. Possui **área total** construída de 257,76m² (duzentos e cinquenta e sete metros e setenta e seis decímetros quadrados), sendo 206,35m² de área privativa principal, no qual 79,24m² estão localizados no 4º pavimento e 127,11m² estão localizados no 5º pavimento, e 8,06m² de área privativa acessória (vagas de garagem), que totaliza a área privativa 214,41m², 43,35m² de área de uso comum e 4,46m² de área de divisão não proporcional (destinado ao complemento da vaga de garagem), correspondendo a uma fração ideal de solo de 0,17778755, equivalente a 88,86m² de área de terreno, confrontando-se: no 4º pavimento: ao Norte: com área livre do condomínio e área de uso comum; ao Sul: com Lote Urbano nº 09; a Leste: com o Apartamento 33; e a Oeste: com área livre do condomínio e Lote Urbano nº 05. É composto por circulação, lavanderia, sala/cozinha, sacada, suíte, banheiro, 02 quartos e banheiro social; no 5º pavimento: ao Norte: com área livre do condomínio e área de uso comum; ao Sul: com Lote Urbano nº 09; a Leste: com área livre do condomínio e Lote Urbano nº 07; a Oeste: com área livre do condomínio e Lote Urbano nº 05. É composto por escada, hall, banheiro social, área de lazer, depósito, terraço, suíte e banheiro. As vagas de garagem de uso exclusivo destinadas à unidade são: a vaga descoberta nº 05, com área de 11,03m² e a vaga nº 12 (área de 8,06m² coberta e área de 4,46m² descoberta). Edifício construído sobre Lote Urbano nº 06, da Quadra nº 902, com a área de 499,80m², do Loteamento Jardim Filadélfia, com as seguintes medidas e confrontações: Norte: 35,00 metros, com o Lote Urbano nº 05; Sul: 35,00 metros, com o Lote Urbano nº 07; Leste: 14,28 metros, com a Rua Presidente Ranieri Mazzilli; Oeste: 14,28 metros, com o Lote Urbano nº 09.

**Cadastro Municipal:** 67.871

**Convenção de Condomínio** registrada no Livro 03 - Auxiliar, sob o nº 8.460, neste Serviço.

**PROPRIETÁRIA: J. SALVADOR CONSTRUTORA LTDA**, sociedade empresária limitada, CNPJ 18.534.561/0001-36, com sede na Rua da Liberdade, 1778, Apto.23, Centro, Toledo-PR, CEP 85900-130.

**Origem:** R.3 da Matrícula 11.618, Livro 02, deste Serviço.

*Recolhido o Funrejus-25% sobre os emolumentos em 13.09.2019. Emolumentos: 30 VRC (R\$5,79). SELO DIGITAL Nº tXMYC . 9zF5v . o2qQt, Controle: eyC8G . U57vp. Registrador (Mauro João Matté).*

R.1-22.125 - Toledo, 18 de Dezembro de 2019. (PROTOCOLO Nº 66.258 de 10/12/2019) - **Venda**. Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação nº 1.4444.1199521-1, págs.1 a 13, firmado em 05.12.2019, nesta Cidade de Toledo-PR. PERCENTUAL: 100%. **TRANSMITENTE:** J. SALVADOR CONSTRUTORA LTDA. **ADQUIRENTE:** JOEL APARECIDO SALVADOR, brasileiro, solteiro, maior e capaz, gerente, residente e domiciliado na Rua Pindotiporã, 88, Jardim Coopagro, Toledo-PR, RG 6.272.988-0-SSP/PR, CPF 881.178.719-04. **PREÇO:** R\$ 950.000,00 (novecentos e cinquenta mil reais). Base de cálculo do ITBI: R\$950.000,00. *Foram mencionados no contrato os documentos e declarações exigidos por lei.* **Documentos digitalizados:** Guia ITBI nº 20902895, no valor de R\$15.840,66, quitada; e CND/Municipal válida até 07.02.2020. **Arquivado:** CPEND/Conjunta RFB/PGFN válida até 17.05.2020 (abrange contribuições sociais); Declaração firmada em 10.12.2019 (não é a 1ª aquisição pelos SFH/SFI); e comprovante de recolhimento do FUNREJUS (Extrato da Guia nº 14000000005347091-0, no valor de R\$1.900,00, paga em 18.12.2019). **Consulta CNIB negativa** (salva na Guia 66.258, no Cart). **EMITIDA A DOI.** Emolumentos: 4.312 VRC (R\$832,21). Selo: R\$4,67. ISS: R\$41,61. Fadep: R\$41,61. **SELO DIGITAL Nº LNtXD . xd4oA . p5qQ2, Controle: 4a7rG . kTNr8. Nada mais. Registrador (Mauro João Matté).**

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z2MZK-UTG6A-D485B-LC9VV>





Valide aqui  
este documento

CANCELADO

CANCELADO

R.2-22.125 - Toledo, 18 de Dezembro de 2019. (PROTOCOLO Nº 66.258 de 10/12/2019) - **Alienação Fiduciária.** Contrato Particular mencionado no R.1. **Devedor/Fiduciante:** JOEL APARECIDO SALVADOR. **Credora/Fiduciária:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF. **GARANTIA: Alienação Fiduciária** do imóvel desta Matrícula, nos termos e para os efeitos do artigo 22 e seguintes da Lei 9.514/97, em garantia do cumprimento das obrigações contidas no instrumento. Valor destinado ao pagamento da aquisição do imóvel objeto desta Matrícula: R\$950.000,00, sendo: R\$739.124,72 o valor do financiamento; e R\$210.875,28 o valor dos recursos próprios. **Valor da Dívida:** R\$ 739.124,72 (setecentos e trinta e nove mil cento e vinte e quatro reais e setenta e dois centavos). Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$930.000,00. Prazo Total (meses): 420. Taxa de Juros % (a.a): Nominal - 8,1858 (Balcão) e 7,9536 (Reduzida); Efetiva - 8,5000 (Balcão) e 8,25 (Reduzida). Encargo Mensal Inicial: a) Taxa de Juros Balcão: prestação (a+j) - R\$6.801,75, prêmios de seguros - R\$307,58, tarifa de administração (TA) - R\$25,00, Total - R\$7.134,33; b) Taxa de Juros Reduzida: prestação (a+j) - R\$6.658,73, prêmios de seguros - R\$307,58, tarifa de administração (TA) - R\$25,00, Total - R\$6.991,31. Vencimento do primeiro encargo mensal: 06.01.2020. Reajuste dos Encargos: de acordo com o item 4 do contrato. Forma de pagamento na data da contratação: débito em conta corrente. *A carência do §2º, do art. 26 da Lei 9.514/97 é de 30 dias.* **Obs.:** O devedor fiduciante: I - optou pela taxa de juros reduzida, conforme condições constantes da letra "G - Condições Específicas Aplicáveis" à pág.3 do contrato; II - declarou não estar vinculado à condição de empregador na Previdência Social. FUNREJUS: não incidente (item 13 da Instrução Normativa nº 02, de 04.08.1999, do Conselho Diretor do FUNREJUS). *Consulta CNIB negativa* (salva na Guia 66.258, no Cart). Emolumentos: 2.156 VRC (R\$416,11). Selo: valor já englobado no R.1. ISS: R\$20,81. Fadep: R\$20,81. SELO DIGITAL Nº LNTxD . xd4oA . p5qQ2, Controle: 4a7rG . kTNr8. Nada mais. Registrador (Mauro João Matté):

AV.3-22.125 - Toledo, 18 de Dezembro de 2019. (PROTOCOLO Nº 66.258 de 10/12/2019) - **Emissão da Cédula de Crédito Imobiliário.** Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.1199521-1, Série: 1219, emitida nos termos do artigo 18, §5º da Lei 10.931, em 05.12.2019, nesta Cidade de Toledo-PR. **Credora/Custodiante:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, Bairro Asa Sul, CEP 70.092-900. Condição da emissão: integral e cartular. Emolumentos: não cobrados, conforme artigo 18, §6º da Lei 10.931/04. SELO DIGITAL Nº LNTxD . xd4oA . p5qQ2, Controle: 4a7rG . kTNr8. Registrador (Mauro João Matté):

AV.4-22.125 - Toledo, 22 de setembro de 2022. (PROTOCOLO Nº 75.748 de 14/09/2022) - **Averbação Premonitória.** Certidão expedida em 29/08/2022 pela 3ª Vara Cível desta Comarca de Toledo-PR. Fica averbado, sobre o direito real de aquisição do devedor fiduciante do R.2, o ajuizamento da Execução de Título Extrajudicial, objeto do Processo nº 0008711-79.2022.8.16.0170, distribuído em 19/08/2022, com decisão de admissibilidade proferida em 22/08/2022. **Exequente:** SERVOPA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA, CNPJ 76.515.071/0001-99. **Executados:** J. SALVADOR CONSTRUTORA LTDA, CNPJ 18.534.561/0001-36; e JOEL APARECIDO SALVADOR, CPF 881.178.719-04. Valor da execução: R\$ 222.210,78 (duzentos e vinte e dois mil duzentos e dez reais e setenta e oito centavos). **Arquivado:** Requerimento firmado em 31/08/2022 pela exequente; Petição inicial (mov. 1.1); e comprovante de recolhimento do FUNREJUS - Extrato da Guia nº 14000000008511514, no valor de R\$444,42, paga em 21/09/2022. Emolumentos: 1.293,60 VRC (R\$318,23). Selo: R\$5,95. ISS: R\$15,9115. Fundep: R\$15,9115. SELO DIGITAL Nº 1199V.C8qPE.YdTsl-GOZGV.MIZ3y. Registrador (Mauro João Matté):

R.5-22.125 - Toledo, 17 de novembro de 2023 (PROTOCOLO Nº 79.637 de 10/11/2023) - **Penhora.** Termo de Penhora lavrado em 02/05/2023, extraído do Processo nº 0008711-79.2022.8.16.0170 de Execução de Título Extrajudicial da 3ª Vara Cível e da Fazenda Pública de Toledo-PR. **Exequente:** SERVOPA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA. **Executados:**

SEGUE





Valide aqui  
este documento

**2º SERVIÇO DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Mauro João Matté - Registrador

**CNM 080226.2.0022125-48**

República Federativa do Brasil  
Estado do Paraná - Comarca de Toledo

MATRÍCULA

**22.125**

FOLHA

**02**

RUBRICA

*Gf*

**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

J. SALVADOR CONSTRUTORA LTDA, CNPJ 18.534.561/0001-36 e JOEL APARECIDO SALVADOR, CPF 881.178.719-04. **GARANTIA: Penhora sobre os direitos que o executado Joel Aparecido Salvador possui, de aquisição e do contrato de alienação sobre o imóvel objeto desta matrícula.** Valor da Execução: R\$ 281.281,58 (duzentos e oitenta e um mil duzentos e oitenta e um reais e cinquenta e oito centavos), em 03/03/2023. Depositário: Joel Aparecido Salvador. FUNREJUS no valor de R\$444,42, pago em 21/09/2022, conforme guia de recolhimento mencionada na AV.4 desta Matrícula. Arquivado: Despacho/Decisão (mov.185.1), de 01/06/2023. Emolumentos: 1.293,60 VRC (R\$318,23). Selo: R\$8,00. ISS: R\$15,91. Fundep: R\$15,91. SELO DIGITAL Nº SFR12.s5Asv.mysKy-eyH9O.1199q. Escrevente Substituta (Giovana Finkler): *Giovana Finkler*

AV.6-22.125 - Toledo, 27 de outubro de 2025 (PROTOCOLO Nº 84.952 de 21/05/2025) - **Baixa/Cédula de Crédito Imobiliário.** Conforme Requerimento mencionado na AV.7, fica averbada a baixa da emissão da Cédula de Crédito Imobiliário objeto da AV.3 desta Matrícula. Recolhido o Funrejus-25% sobre os emolumentos: R\$21,81. Emolumentos: 315,00 VRC (R\$87,26). Selo: R\$8,00. ISS: R\$4,36. Fundep: R\$4,36. SELO DIGITAL Nº SFR12.N5WUv.RNyJD-28ceF.1199q. Escrevente (Amanda Paula Campana): *Amanda Campana*

AV.7-22.125 - Toledo, 27 de outubro de 2025 (PROTOCOLO Nº 84.952 de 21/05/2025) - **Consolidação da Propriedade Resolúvel com Restrição de Disponibilidade.** Requerimento de Consolidação da Propriedade, nos termos do artigo 26 da Lei 9514/97, firmado em 26/09/2025, na Cidade de Florianópolis-SC. TRANSMITENTE: JOEL APARECIDO SALVADOR, fiduciante de que trata o R.2. ADQUIRENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, credora de que trata o R.2. OBJETO: Consolidação da propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula em favor da Caixa Econômica Federal - CEF, para os fins do art. 27 da Lei nº 9.514/97, tendo em vista que o proprietário/fiduciante, devidamente intimado, não purgou a mora no prazo legal (conforme procedimento de intimação iniciado por requerimento datado de 21/05/2025, prenotado neste Serviço Registral sob o nº 84.952, em 21/05/2025). Valor para fins da consolidação, com base no valor da garantia atualizado: R\$ 1.270.153,38 (um milhão, duzentos e setenta mil e cento e cinquenta e três reais e trinta e oito centavos). Base de cálculo do ITBI: R\$1.270.153,38, conforme Guia nº 40638908, no valor de R\$25.703,07, paga em 22/09/2025. Arquivado: Comprovante de recolhimento do FUNREJUS (Extrato da Guia nº 14000000012224287-0, no valor de R\$2.540,31, paga em 24/10/2025). Observações: a) em face da presente consolidação fica **cancelado** o R.2 desta Matrícula; b) sobre a propriedade ora consolidada incide a restrição de disponibilidade (art. 26-A, § 4º, da Lei 9.514/97), ou seja, a proprietária Caixa Econômica Federal somente poderá alienar livremente o imóvel após a ocorrência de leilões negativos. EMITIDA A DOI. Consulta CNIB negativa, arquivada no banco de dados eletrônico. Emolumentos: 2.156,00 VRC (R\$597,21), conforme art.4º da IN nº 03/2019 da CGJPR. Selo: R\$8,00. ISS: R\$29,86. Fundep: R\$29,86. SELO DIGITAL Nº SFR12.N5dUv.RNyJD-m8PeF.1199q. Escrevente (Amanda Paula Campana): *Amanda Campana*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z2MZK-UTG6A-D485B-LC9VV>

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta

[aripar.org/e-validador](http://aripar.org/e-validador) o CNS: 08.022-6

e o código de verificação do documento: 4INOQGN3

Consulta disponível por 30 dias





Valide aqui  
este documento

## 2º Serviço de Registro de Imóveis de Toledo-Paraná

Oficial Titular: Mauro João Matté  
Rua Independência, 1880, Centro, CEP 85902-015

### Certidão de Inteiro Teor até R/AV.7

Certifico, nos termos do art.19, §1º, da Lei 6.015/73, que a presente é reprodução fiel da Matrícula nº 22.125, datada de 16 de setembro de 2019, e servirá como Certidão de Inteiro Teor.

Emolumentos: CERTIDÃO DE REGISTRO R\$0,00; SELO (FUNARPEN) R\$0,00; BUSCA(S) R\$0,00; FUNREJUS R\$0,00; FUNDEP R\$0,00; ISS R\$0,00; TOTAL R\$0,00.

O referido é verdade e dou fé.

Toledo-PR, 28 de outubro de 2025.

*Assinada digitalmente*



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z2MZK-UTG6A-D485B-LC9VV>

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta

[aripar.org/e-validador](http://aripar.org/e-validador) o CNS: **08.022-6**

e o código de verificação do documento: **4INOQGN3**

Consulta disponível por 30 dias

