

**GISTRO DE IMÓVEIS**

9º CIRCUNSCRIÇÃO
Voluntários da Pátria, 475 5º andar
Conj. 505-A - Fone: 3233-6168
Curitiba - Pr

Valide aqui
este documento

OFICIAL TITULAR
ASTROGILDO GOBBO
CPF 002307909-68

REGISTRO GERAL**MATRÍCULA Nº 102.784**

FICHA

001

RUBRICA

IMÓVEL: Fração ideal de solo e partes comuns de 0,0176975, que corresponderá à **RESIDÊNCIA nº 20**, integrante do empreendimento que denominar-se-á **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL WOLF EXCELLENCE**, o qual situar-se-á na Rua Padre José Martini, nº 130; Avenida Fredolin Wolf, nº 4990; Rua Francisco Antonio Costa Nogueira, nº 220, Santa Felicidade, nesta cidade, fará Com frente para a Rua interna do condomínio, de quem da referida rua olha o imóvel, confronta do lado direito com a residência 21 do condomínio, do lado esquerdo com a residência 19 e nos fundos com muro externo do condomínio, sendo composta de uma sala de estar, dois quartos, uma cozinha e um BWC, terá a área construída privativa 40,9600m², área construída de uso comum (guarita, salão de festas) 3,8398m² já concluída, área construída total 44,7998m², área de terreno ocupada pela construção 40,9600m², área de terreno descoberta de uso privativo de jardim e quintal 209,0400m², área total de terreno de uso privativo 250,0000m², área de terreno de uso comum (ruas internas, calçadas recreação descoberta e bosque de preservação permanente) 197,4245m², área total de terreno e quota 447,4245m². Condomínio esse que será edificado sobre o lote 7-II-1, oriundo da subdivisão e unificação de desmembramentos da Gleba 7, situada no lugar denominado Morangá, distrito de Santa Felicidade, nesta capital, com a área total de 25.281,77m². Indicação Fiscal: 77.013.036.000-0, com as demais características e confrontações constantes no registro anterior.

PROPRIETÁRIA: HERVAL REALIZAÇÕES DE ENGENHARIA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 76.074.210/0001-96, com sede na Rua Treze de Maio, nº 336, sala 44, Centro, nesta cidade de Curitiba - PR.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 70.329 deste 9º Serviço Registrador.

Curitiba, 23 de outubro de 2020, (a) _____ Registrador.-js

Suelen Proença Câmara
Emp. Juramentada

AV.1/102.784.-Protocolizado sob nº 293.191 em 17/09/2020. (Prorrogado o prazo conforme portaria 3700/2020 da CGJ e Provimento 94/2020 do CNJ). **INDICAÇÃO FISCAL.** De conformidade com autorização contida na Escritura Pública de Compra e Venda sob Condição Resolutiva, lavrada as folhas 220/224 do livro nº 2245-N, em data de 15 de setembro de 2020, pelo 7º Tabelionato de Notas desta cidade, recebida via ofício eletrônico e Certidão de Cadastro Imobiliário, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade, a qual fica arquivada neste Serviço de Registro de Imóveis, **averba-se que** o imóvel objeto desta matrícula está atualmente cadastrado com a Indicação Fiscal sob nº **77.013.036.019-9**. Foi recolhido o Funrejus no valor de R\$15,20, conforme guia arquivada. Custas: R\$60,80=(315VRC) – Selo: R\$4,67. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 23 de outubro de 2020. (a) _____ Registrador.-js

Suelen Proença Câmara
Emp. Juramentada

R.2/102.784.-Protocolizado sob nº 293.191 em 17/09/2020. (Prorrogado o prazo conforme portaria 3700/2020 da CGJ e Provimento 94/2020 do CNJ). **COMPRA E VENDA.** De conformidade com a mesma Escritura Pública de Compra e Venda sob Condição Resolutiva, constante na averbação nº 01 acima; HERVAL REALIZAÇÕES DE ENGENHARIA LTDA, já qualificada, **vendeu o imóvel objeto desta matrícula para: CONSTRU4 WOLF CONSTRUÇÃO, INCORPORAÇÃO E VENDAS SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 38.375.896/0001-66, com sede na Rua Francisco Rocha, nº 643, nesta cidade de Curitiba – PR, pelo preço certo e ajustado de **R\$340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais)**, pagos da seguinte forma: R\$202.000,00 (duzentos e dois mil reais) pagos no ato da escritura pela compradora, por meio do cheque nº 000210, Banco 237, Agência 5755, emitido em caráter “pró-soluto”, de cuja quantia a vendedora, por seus representantes disse dar-lhe a mais ampla, plena, geral e irrevogável quitação; o saldo no importe de R\$138.000,00 (cento e trinta e oito mil reais) será pago por meio de 06 prestações mensais e consecutivas, no valor de R\$23.000,00 (vinte e três mil reais) cada uma, sendo a primeira com vencimento no dia 15/10/2020 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, representadas por 06 notas promissórias, emitidas na data da escritura pela compradora, em favor da vendedora, que por seus representantes, as conferiu e aceitou, ficando a presente venda gravada com **CONDIÇÃO RESOLUTIVA EXPRESSA**, nos termos dos Artigos 474 e 475 do Código Civil Brasileiro. A compradora poderá cancelar a condição resolutiva acima estabelecida perante o Serviço de Registro

Nº MATRÍCULA
102.784

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital





CONTINUAÇÃO

Valide aqui
este documento

Imóveis competente, por uma das seguintes formas: a) mediante a apresentação da última nota promissória vinculada a referida escritura, com a quitação dos representantes legais da vendedora no verso da mesma; b) por recibo de quitação firmado pelos representantes legais da vendedora. Declaração de Quitação de ITBI nº 32056/2020, recolhida no valor de R\$9.263,70, sobre a avaliação de R\$343.100,00. Foi recolhido o valor de R\$686,20, destinado ao Funrejus através da guia 14000000006074590-3. Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União/INSS (unificada) nº B04C.C253.89FF.3F81, emitida em data de 04/08/2020, válida até 31/01/2021, conforme o tabelião declara no traslado da escritura. Realizada a consulta a base de dados da Central de Indisponibilidades de Bens – CNIB - código hash: 6f31.488c.28a9.4504.1a72.e9c2.aee4.03f.2400.52fe; fa22.207e.8cb8.654a.0b82.7dd5.e1f2.8222.164a.37fa. Foi emitida por este serviço de registro de imóveis a Declaração Sobre Operações Imobiliárias – DOI. Custas: R\$832,22=(4.312VRC). O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 23 de outubro de 2020. (a) Registrador.-js

Suelen Proença Câmara
Emp. Juramentada

AV.3/102.784.-Protocolizado sob nº 301.244 em 04/05/2021. **CANCELAMENTO.** De conformidade com documentos que ficam arquivados neste Serviço de Registro de Imóveis, averba-se o cancelamento da cláusula resolutiva constante do registro nº 02 desta matrícula face à quitação total da dívida. Não incide Funrejus, conforme Art. 3º, Inciso VII, Alínea "b", item 04, da Lei nº 12.216/98.- Custas: R\$ 136,71=(630VRC); Fundep: R\$ 6,84; ISS: R\$ 5,47; Selo Funarpen: R\$ 5,25 - código nº 0184005AVAA0000000725021K. - O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 15 de junho de 2021. (a) registrador.-kcc.

Suelen Proença Câmara
Emp. Juramentada

AV.4/102.784.-Protocolizado sob nº 335.044 em 15/09/2023. (reapresentado em data de 22/09/2023). **ALTERAÇÃO DE PROJETO.** De conformidade com Requerimento firmado nesta cidade aos 13 de setembro de 2023, substituição de projeto e alvará devidamente aprovados pela municipalidade desta cidade, e demais documentos em anexo, os quais ficam arquivados, averba-se que a unidade que corresponderá a **residência nº 20 do Condomínio Residencial Wolf Excellence**, objeto desta matrícula, passará a ter área construída de **282,37m²**, sendo: a área de pavimento térreo de 118,10m², área do 2º pavimento computável de 113,22m² e não computável de 10,00m², área do ático não computável de 41,05m², área de jardim e quintal de 131,90m². Custas: R\$77,49=(315VRC); Funrejus 25%: R\$19,37; Fundep: R\$3,87; ISS: R\$3,10; Selo Funarpen: R\$8,00 - Selo de fiscalização nº SFR12.35ZTv.md3N9-2HWIF.F400q. - O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 27 de setembro de 2023. (a) registrador.acn

Suelen Proença Câmara
Emp. Juramentada

AV.5/102.784.-Protocolizado sob nº 335.044 em 15/09/2023. (reapresentado em data de 22/09/2023). **CONCLUSÃO.** De conformidade com Requerimento, datado de 13 de setembro de 2023, acompanhado de Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras - CVCO nº 396216, expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade. ART nº 1720213262120, expedida pelo CREA-PR e Certidão Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa de União nº 76B7.1522.53B7.5BE8, emitida em 13/09/2023, válida até 11/03/2024, os quais ficam arquivados, averba-se a **conclusão da residência nº 20**, da área construída de **282,37m²**, que somada à área de uso comum de 3,8398m², totalizará uma área construída de 286,2098m², integrante do empreendimento denominado **Condomínio Residencial Wolf Excellence**, objeto desta matrícula, situado na Rua Padre José Martini, nº 130, Avenida Fredolin Wolf nº 4990, Rua Francisco Antônio Costa Nogueira nº 220 e Rua Padre Colbacchini nº 109, nesta cidade. Custo global da obra de R\$645.966,55. Foi recolhido o valor de R\$1.291,93, destinado ao Funrejus através da guia nº 14000000009647572-8. Custas: R\$530,38=(2.156VRC); Fundep: R\$26,52; ISS: R\$21,22; Selo Funarpen: R\$8,00 - Selo de fiscalização nº SFR12.35eTv.md3N9-4HyIF.F400q. - O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 27 de setembro de 2023. (a) registrador.acn

Suelen Proença Câmara
Emp. Juramentada

R.6/102.784.-Protocolizado sob nº 335.044 em 15/09/2023. (reapresentado em data de 22/09/2023). **INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO.** De conformidade com documentos que ficam arquivados, tendo em vista a conclusão constante da averbação sob nº 05 fica instituído em condomínio o imóvel objeto desta matrícula que é composto da **residência nº 20 do Condomínio Residencial Wolf Excellence**. Custas: R\$49,20=(200VRC); Funrejus 25%: R\$12,30; Fundep: R\$2,46; ISS: R\$1,97; Selo Funarpen: R\$8,00 - Selo de fiscalização nº SFR12.35vTv.md3N9-MHIIF.F400q. - O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 27 de setembro de 2023. (a) registrador.acn

Suelen Proença Câmara
Emp. Juramentada

SEGUE

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CAHCB-E85XB-FKGX7-BDRMR>



Valide aqui
este documento

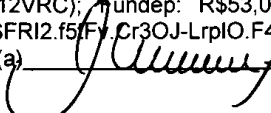
MATRÍCULA

102.784

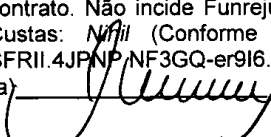
RUBRICA

FICHA

002

R.7/102.784.-Protocolizado sob nº 338.774 em 28/12/2023. **COMPRA E VENDA.** De conformidade com Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda com Alienação Fiduciária nº 180823-14, firmado nesta cidade, aos 18 de agosto de 2023, do qual uma via fica arquivada, CONSTRU4 WOLF CONSTRUÇÃO, INCORPORAÇÃO E VENDAS SPE LTDA, já qualificada, **vendeu o imóvel objeto desta matrícula para: RICARDO LUIZ GANS SPINA**, diretor, inscrito no CPF/MF. nº 028.080.079-73, CNH nº 02664635255/DETRAN/PR, C.I. 62902353/SESP-PR e sua esposa **SAMARA BARBOSA SPINA**, arquiteta, inscrita no CPF/MF. nº 027.785.349-46, CNH nº 00429776695/DETRAN/PR, C.I. 73213916/SESP-PR, casados pelo regime da comunhão parcial de bens em data de 08/11/2008, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Parintins, nº 216, ap. 401, Vila Izabel, nesta cidade de Curitiba - PR, pelo preço de **R\$2.220.000,00 (dois milhões, duzentos e vinte mil reais)**, pagos da seguinte forma: Recursos dos compradores R\$812.960,18 e recursos advindos do grupo de consórcio R\$1.407.039,82. **CONDIÇÕES: A alienação fiduciária a seguir, registrada sob nº 08.** Declaração de Quitação de ITBI nº 51593/2023, recolhida sobre a avaliação de R\$2.220.000,00. Foi recolhido o valor de R\$4.440,00, destinado ao Funrejus através da guia 14000000009925691-1. Realizada a consulta a base de dados da Central de Indisponibilidades de Bens - CNIB - código hash: 3a3c. 2673. b1ba. ce1b. a452. b66c. e1ca. 0b17. af8c. e8e4. 6d4b. 6359. d90c. c81b. 9170. d313. d72c. 866f. fe9b. 0552; 5b8d. 6b73. 3ffd. d545. e227. bc90. 0db8. 2ae4. ed41. 40f6. Foi emitida por este serviço de registro de imóveis a Declaração Sobre Operações Imobiliárias - DOI. Custas: R\$1.060,75=(4.312VRC); Fundep: R\$53,04; ISS: R\$42,43; Selo Funarpen: R\$8,00 - Selo de fiscalização nº SFR12.f5f5Cr3OJ-LrplO.F400q. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 09 de janeiro de 2024. (a)  registrador.-kcc.

Suelen Proença Câmara
Emp. Juramentada

R.8/102.784.-Protocolizado sob nº 338.774 em 28/12/2023. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** De conformidade com o mesmo contrato mencionado no registro nº 07. **DEVEDORES FIDUCIANTES: RICARDO LUIZ GANS SPINA** e sua esposa **SAMARA BARBOSA SPINA**, já qualificados. **CREDORA FIDUCIÁRIA: ADEMICON ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS S/A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 84.911.098/0001-29, com sede na Avenida Sete de Setembro, nº 5870, Seminário, nesta cidade de Curitiba - PR. **VALOR DA DÍVIDA: R\$1.746.257,19 (um milhão, setecentos e quarenta e seis mil, duzentos e cinquenta e sete reais e dezenove centavos)** Cota 1131 - Grupo 590 - valor da dívida R\$103.849,65 - prazo remanescente (parcelas) 177; Cota 1132 - Grupo 611 - valor da dívida R\$133.964,61 - prazo remanescente (parcelas) 181; Cota 659 - Grupo 620 - valor da dívida R\$165.945,02 - prazo remanescente (parcelas) 182; Cota 1812 - Grupo 651 - valor da dívida R\$128.111,20 prazo remanescente (parcelas) 192; Cota 463 - Grupo 651 - valor da dívida R\$177.643,40 - prazo remanescente (parcelas) 192; Cota 463 - Grupo 670 - valor da dívida R\$158.782,36 - prazo remanescente (parcelas) 196; Cota 1566 - Grupo 680 - valor da dívida R\$329.714,36 - prazo remanescente (parcelas) 206; Cota 2100 - Grupo 680 - valor da dívida R\$ 81.263,14 - prazo remanescente (parcelas) 204; Cota 919 - Grupo 690 - valor da dívida R\$292.585,34 - prazo remanescente (parcelas) 206; Cota 009 - Grupo 700 - valor da dívida R\$174.398,11 - prazo remanescente (parcelas) 208. Demais cláusulas e condições em referido contrato. Não incide Funrejus, conforme Art. 3º, Inciso VII, alínea "b", item 11, da Lei nº 12.216/98. Custas: **Nenhuma** (Conforme Lei Federal 11.795/2008 - artigo 45). Selo de fiscalização nº SFR11.4JPNP-NF3GQ-er9I6.F400q. - O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 09 de janeiro de 2024. (a)  registrador.-kcc.

Suelen Proença Câmara
Emp. Juramentada

AV-9/102.784.- Protocolizado sob nº 362.291 em 23/09/2025 (reapresentado em 02/10/2025). **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.** De conformidade com requerimento firmado nesta cidade, aos 20 de agosto de 2025, e demais documentos comprobatórios, recebidos via Ofício Eletrônico, tendo em vista que os devedores fiduciários: RICARDO LUIZ GANS SPINA e sua esposa SAMARA BARBOSA SPINA, já qualificados, após serem notificados, não purgaram a mora da dívida constante da alienação fiduciária, objeto do registro nº **08** desta matrícula, **portanto fica consolidada a propriedade** em nome da credora fiduciária: **ADEMICON ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS S/A**, já qualificada, no valor de R\$1.825.725,51 (um milhão, oitocentos e vinte e cinco mil e

SEGUIE NO VERSO





CNM 080648.2.0102784-69

CONTINUAÇÃO

Valide aqui
este documento

centos e vinte e cinco reais e cinquenta e um centavos), passando a mesma a ser proprietária do imóvel. Declaração de Quitação de ITBI nº 10-043554/2025, recolhida sobre a avaliação de R\$1.825.725,51. Foi recolhido o valor de R\$3.651,45, destinado ao Funrejus através da guia 14000000012114095-0. Realizada a consulta a base de dados da Central de Indisponibilidades de Bens - CNIB - código hash: pg9em0zcdo, ensbgjb58w e 76utm26enc Foi emitida por este serviço de registro de imóveis a Declaração sobre Operações Imobiliárias - DOI. Custas: R\$597,21=(2.156,00 VRC); Fundos: R\$29,86. ISS: R\$23,88; Selo Funarpen: R\$8,00 - Selo Fiscalização: SFR12.05Gbv. Cm3se-eD5laF400q.- O referido é verdade dou fé. Curitiba, 07 de outubro de 2025. (a)

Sandra Regina Muller Homais
Sandra Regina Muller Homais
Emp. Juramentada

registrador.-ap.

CERTIDÃO DE REGISTRO

CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 102.784, Registro Geral, desta Serventia. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 07 de outubro de 2025.

Certidão emitida às 14:14:15.

Emolumentos ISS: R\$0,00 FUNREJUS: R\$0,00 FUNDEP: R\$0,00 TOTAL: R\$0,00. La.

CERTIDÃO Nº 362291



SEGUE

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CAHCB-E85XB-FKGX7-BDRMR>

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta

www.cartoriospr.com.br/validador/ o CNS: 08.064-8

e o código de verificação do documento: OM6XOL65

Consulta disponível por 30 dias

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar