



Valide aqui este documento

CNM: 086983.2.0042484-49

ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO
Vitor Hugo Della Pasqua - Oficial (Portaria 43/2022)

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeiro Ofício

Rua São Paulo, 230 - Sala 2 - Fco. Beltrão/PR - CEP: 85601-010

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO - PARANÁ

MATRÍCULA

42.484

FOLHA

1

MATRÍCULA Nº 42.484 - Prot 116.297 de 16 de fevereiro de 2023

Data: 06 de março de 2023

IMÓVEL: CONSTA da **VAGA DE GARAGEM Nº 02 (Dois) - SUB SOLO 02**, do "**CONDOMÍNIO CENTRO COMERCIAL MANHATTAN**", situado na **Rua Vereador Romeu Lauro Werlang, nº predial 1490, Bairro Centro**, nesta cidade e Comarca de FRANCISCO BELTRÃO, da 1ª Circunscrição, Estado do Paraná, contendo a **área construída total: 78,64m²** (setenta e oito metros e sessenta e quatro decímetros quadrados), sendo: **área construída com: 25,20m²** (vinte e cinco metros e vinte decímetros quadrados), **área útil construída: 25,20m²** (vinte e cinco metros e vinte decímetros quadrados), **área comum construída: 53,44m²** (cinquenta e três metros e quarenta e quatro decímetros quadrados), **fração de solo: 9,75m²** (nove metros e setenta e cinco decímetros quadrados) ou **1,9789%** do Lote Urbano nº 11-Remanescente da Quadra nº 161, desta Cidade. Cujas unidades possuem os seguintes limites e confrontações: Nordeste: por uma linha seca medindo 2,50 metros, confronta com a rua Ver. Romeu Lauro Werlang. Sudoeste: por uma linha medindo 2,50 metros, confronta com a área de manobras. Noroeste: por uma linha seca medindo 10,00 metros, confronta com a vaga de garagem nº 01. Sudeste: por uma linha seca medindo 10,00 metros, confronta com a vaga de garagem nº 03. Limites e confrontações de conformidade com o mapa e memorial descritivo fornecidos pelo Engenheiro Civil - Alexandre R. Sabadin - CREA/PR 73.211/D (ART nº 1720224861623) e aprovados pela Prefeitura Municipal desta cidade. O presente imóvel é originário do R-13 da MATRÍCULA Nº 17.213 em data de 01/10/1992 do Livro nº 2 deste Ofício; e foi aberta de acordo com o item 543 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Paraná. Selo Funarpen: F481J.a2qPQ.EzejY-WcJmp.azuvy. O referido é verdade e dou fé. Francisco Beltrão, 06 de março de 2023.

Proprietário: **SABADIN & OLIVEIRA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF nº 11.617.334/0001-25, NIRE 41206700435, com sede na Avenida Antônio de Paiva Cantelmo, nº 954, sala 13, Edifício Guilherme Krums, 1º andar, Centro, na cidade de Francisco Beltrão-PR. O referido é verdade e dou fé. Subscrito por: **Adrielly Stefani Gomes**.
Francisco Beltrão, 06 de março de 2023.

Vitor H. Della Pasqua
Agente Delegado
Port. 43/2022

R-1-M-42.484 - Prot 117.446 - 07/AGOSTO/2023.- Transferência Integral: Através do Contrato por Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de imóvel, venda e compra e constituição de alienação fiduciária, entre outras avenças, sob nº 9143914, aquisição/repasso - CHC, firmado na cidade de São Paulo/SP, em data de 07 de julho de 2023, a outorgante vendedora **BADADIN & OLIVEIRA LTDA**, qualificada na abertura dessa matrícula, neste ato representada na forma do seu contrato social por seus sócios **Alexandre Roberto Sabadin**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da C.I. RG nº 5.139.624-3 – SSP/PR e inscrita no CPF/MF nº 023.614.199-63 e/ou **Roberta Barduco de Oliveira**, brasileira, casada, arquiteta e urbanista, portadora da C.I. RG nº 5.388.639-6 – SSP/PR e inscrita no CPF nº 029.931.859-18, ambos com endereço comercial supra citado, **VENDEU** o imóvel objeto desta Matrícula para o Outorgado Comprador: **CLAUDIR JOÃO RAMOS**, brasileiro, solteiro, declara não conviver em união estável, empresário sócio, portador da C.I. RG nº 94681995 – SESP/PR e inscrito no CPF/MF nº 048.373.249-49, residente e domiciliado na Rua Eneas Marques, 50, Bairro Marrecas, nessa cidade de Francisco Beltrão/PR. Cujas compra e venda foi feita pela importância de R\$ 667.000,00. Sendo R\$ 633.650,00 destinado para a Sala Comercial nº 102 da Matrícula 42.468, **R\$ 33.350,00 (trinta e três mil, trezentos e cinquenta reais) para a Vaga de Garagem nº 02 da Matrícula nº 42.484.** Outras condições constam do Contrato e do Registro da Alienação Fiduciária (continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X8VZF-RH5W8-UFBQBW-8ASF3>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



SERVIÇO REGISTRAL - 1º OFÍCIO
VITOR HUGO DELLA PASQUA -
Oficial - Port. 43/2022
Comarca de Francisco Beltrão - PR



Valide aqui este documento

CNM: 086983.2.0042484-49

MATRÍCULA

42.484

FOLHA

1

VERSO

ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO
Primeiro Ofício

Vítor Hugo Della Pasqua - Oficial (Portaria 43/2022)
Claci Escher - Escrevente Substituta (Portaria 51/2022)

(continuação do anverso)

descrita no R-2 desta Matrícula. Apresentados no ato deste registro os seguintes documentos: Guia de ITBI nº 10719322 no valor de R\$ 1.565,27, quitada em 03/08/2023, referente ao Inter-Vivos, Certidão Negativa de Débito Municipal nº 16404/2023 com validade até 07/11/2023, ambas fornecidas pelo Município de Francisco Beltrão - PR. FUNREJUS recolhido através da guia nº 1400000009508616-7, quitada em 03/08/2023, emitida por este Ofício no valor de R\$ 151,54. Certidão Negativa de débitos relativos aos tributos federais e a dívida ativa da União sob nº 2D31.7F01.E6F7.6929, com validade até 17/12/2023. Certidão simplificada da empresa vendedora emitida em 14/04/2023. Dispensa as certidões referente a vendedor nos termos da Lei nº 7.433/85 (Com alterações da Lei nº 13.097/17) e decreto nº 93.240/86, conforme cláusula especial nº 3 – E.T (página 27) do contrato. Dispensa a apresentação da certidão negativa de débitos e tributos municipais, referente aos imóveis objetos do contrato, responsabilizando-se nos termos da Lei pelos débitos existentes sobre os mesmos, conforme cláusula especial nº 5 – E.T (página 27) do contrato. Dispensa a apresentação da declaração de débitos condominiais referente ao imóvel, nos termos da Lei 7.433/85 e Decreto 93.240/86. O vendedor se responsabiliza por todo e qualquer débito ou dívida que recaia sobre o imóvel ora transacionado, motivo pelo qual o comprador dispensa o vendedor de apresentar a certidão de débitos condominiais, nos termos desta cláusula e conforme opção manifestada na declaração de dispensa de certidões bem como isenta o credor de qualquer responsabilidade que decorra ou possa decorrer da falta da apresentação de tal certidão, conforme cláusula especial nº 6 – E.T (página 27) do contrato. Dispensa as certidões de "feitos ajuizados" da comarca de Francisco Beltrão/PR, em nome do vendedor, conforme cláusula especial nº 18 – E.T (página 28) do contrato. Relatório de Consulta de Indisponibilidade: Resultado: Negativo, emitido via internet pela Central de Indisponibilidade, emitido em 16/08/2023. DOI informada por este Ofício. **Indicação Fiscal: 01.07.000.00161.000011.004.** Selo de Fiscalização nº: SFR11.aENT7.REJ22-5KleK.F481q. (CUSTAS:- 60,00 VRC/R\$ 14,76 + R\$ 2,53 Arquivamento + R\$ 3,51 Prenotação + R\$ 0,37 ISSQN + R\$ 0,74 FADEP + R\$ 1,00 SELO). O referido é verdade e dou fé. Subscrito por: Ana Carla Sipriani Balbino. Francisco Beltrão, 16 de agosto de 2023.

Vítor H. Della Pasqua
Agente Delegado
Port: 43/2022

R-2-M-42.484 - Prot 117.446 - 07/AGOSTO/2023.- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA:

Através do Contrato por Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de imóvel, venda e compra e constituição de alienação fiduciária, entre outras avenças, sob nº 9143914, aquisição/repasso - CHC, firmado na cidade de São Paulo/SP, em data de 07 de julho de 2023, o proprietário, ora denominado DEVEDOR FIDUCIANTE: CLAUDIR JOÃO RAMOS, qualificado no R-1 desta Matrícula, ALIENOU o imóvel objeto desta Matrícula em propriedade fiduciária, em favor do CREDOR FIDUCIÁRIO: **BANCO BRADESCO S.A.**, instituição Financeira, inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", S/N, Vila Yara, Osasco, cidade de São Paulo, neste ato representada, na forma do seu contrato social, por seus representantes legais ao final do contrato assinados e identificados, para garantia do Mútuo em dinheiro concedido pelo Credor no valor de R\$ 426.372,50, destinado para compra e venda do imóvel objeto dessa matrícula, Sendo R\$ 405.053,87 destinado para a Sala Comercial nº 102 da Matrícula 42.468 e **R\$ 21.318,63 (vinte e um mil, trezentos e dezoito reais e sessenta e três centavos)** para a Vaga de Garagem nº 02 da Matrícula nº 42.484. Demais condições: **6)** Valor de Avaliação: R\$ 692.000,00, Sendo R\$ 657.400,00 destinado para a Sala Comercial da Matrícula 42.468 e R\$ 34.600,00 para a Vaga de Garagem nº 02 da Matrícula nº 42.484. **7)** Valor de compra e venda; R\$ 667.00,00, Sendo R\$ 633.650,00 destinado para a Sala Comercial da Matrícula 42.468 e R\$ 33.350,00 para a Vaga de Garagem nº 02 da Matrícula nº 42.484; **8)** Valor da Entrada:

(continua na fls. 2)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X8VZF-RH5W8-UFQBW-8ASF3>



Valide aqui este documento

CNM: 086983.2.0042484-49

ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO

Vitor Hugo Della Pasqua - Oficial (Portaria 43/2022)

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeiro Ofício

Rua São Paulo, 230 - Sala 2 - Fco. Beltrão/PR - CEP: 85601-010

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO - PARANÁ

MATRÍCULA
42.484

FOLHA
2

(continuação da fls. 1 verso)

R\$ 240.627,50, Sendo R\$ 228.569,12 destinado para a Sala Comercial da Matrícula 42.468 e R\$ 12.031,38 para a Vaga de Garagem nº 02 da Matrícula nº 42.484; 9) Valor do Financiamento: R\$ 426.372,50, Sendo R\$ 405.053,87 destinado para a Sala Comercial da Matrícula 42.468 e R\$ 21.318,63 para a Vaga de Garagem nº 02 da Matrícula nº 42.484; 10) Valor líquido a liberar: R\$ 426.372,50; 11) Forma de Pagamento: débito em conta; 12) Prazo de reembolso: 120 meses; 13) Valor da Taxa de Avaliação, reavaliação e subst. garantia nesta data: R\$ 2.114,03; 14) Valor da primeira prestação na data da assinatura: R\$ 9.456,04; 15) Taxa de Juros Nominal e Efetiva: R\$ 11,5667% a.a e 12,2000% a.a.; 16) Custo Efetivo Total: 13,95%; 17) Seguradora: Bradesco Auto Re Cia de Seguros; 18) Seguro mensal morte/invalidez permanente: R\$ 76,70; 19) Seguro mensal danos físicos imóvel: R\$ 38,06; 20) Valor da Taxa de administração de contratos - Cobrança mensal: R\$ 0,00; 21) Valor do encargo mensal na data da assinatura: R\$ 9.570,80; 22) Data prevista para vencimento da primeira prestação: 20/08/2023; 23) Sistema de amortização: SAC; 24) Razão de depreciação mensal (RDM): R\$ 34,25; 27) Valor total financiado (Financiamento + Despesas): R\$ 426.372,50; 28) Taxa de abertura de crédito: R\$ 0,00; 29) Percentual IOF: 3,2464%; 30) Valor do IOF: R\$ 13.841,96. **Da Alienação Fiduciária:** Mediante este Registro fica constituída a propriedade Fiduciária sobre o imóvel desta Matrícula, em nome do BANCO BRADESCO S.A, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando-se o DEVEDOR FIDUCIANTE possuidor direto e o BANCO BRADESCO S.A possuidor indireto do imóvel objeto da garantia fiduciária. Enquanto o DEVEDOR FIDUCIANTE permanecer adimplente com as obrigações ora pactuadas, fica assegurado aos mesmos a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto deste Contrato. A garantia Fiduciária ora contratada abrange o imóvel desta Matrícula e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhes forem acrescidas e vigorar pelo prazo necessário a reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, até que o DEVEDOR FIDUCIANTE cumpra integralmente todas as obrigações. Outras condições e obrigações assumidas pelas partes constam do referido Contrato. Isento do recolhimento do FUNREJUS conforme instrução normativa nº 02 de 04.08.1999. Selo de Fiscalização nº: SFRI2.s54pv.Ozj6l-Vw7eA.F481q. (CUSTAS:- 60,00 VRC/R\$ 14,76 + R\$ 2,53 Arquivamento + R\$ 3,51 Prenotação, + R\$ 0,37 ISSQN + R\$ 0,74 FADEP + R\$ 8,00 SELO). O referido é verdade e dou fé. Subscrito por: Ana Carla Sipriani Balbinot. Francisco Beltrão, 16 de agosto de 2023.

Ana Carla Sipriani Balbinot
Vitor H. Della Pasqua
Agente Delegado
Port. 43/2022

AV-3-M-42.484 - Prot 125.502 - 02/ABRIL/2026.- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.-

Procede-se esta Averbação nos termos do art. 26, §7º da Lei nº 9.514/97, referente ao crédito originário do Instrumento Particular Financiamento para Aquisição de imóvel, venda e compra e constituição de alienação fiduciária entre outras avenças, sob nº 9143914, firmado em data de 07 de julho de 2023, com Garantia de bem imóvel em Alienação Fiduciária lançada no R-2 desta Matrícula, sendo o valor da garantia atualizado em R\$ 33.350,00 (trinta e três mil, trezentos e cinquenta reais), firmado pelo Devedor Fiduciante: CLAUDIR JOÃO RAMOS, devidamente qualificados nesta matrícula, em favor do Credor Fiduciário: BANCO BRADESCO S.A., devidamente qualificada nesta matrícula; tendo em vista o decurso do prazo constante do Edital de Intimação Extrajudicial, publicado nos dias 22/12/2025 (Publicação nº 1766/2025), 23/12/2025 (Publicação nº 1767/2025) e 24/12/2025 (Publicação nº 1768/2025), através do Diário Registral, no site www.registrodeimoveis.org.br; cujo prazo vencido em data de 08 de janeiro de 2026, sem que o Devedor tenha comparecido neste Cartório para fazer o pagamento da dívida anunciada no

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X8VZF-RH5W8-UFQBW-8ASF3>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

SERVIÇO REGISTRAL - 1º OFÍCIO
VITOR HUGO DELLA PASQUA -
Oficial - Port. 43/2022
Comarca de Francisco Beltrão - PR



Valide aqui este documento

CNM: 086983.2.0042484-49

MATRÍCULA
42.484

FOLHA
2
VERSO

ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO
Primeiro-Ofício

Vitor Hugo Della Pasqua - Oficial (Port. 43/2022)
Claci Escher - Escrevente Substituta Legal (Port. 39/2023)
Adrielly Stefani Gomes - Escrevente (Port. 40/2023)
Liliane Furlan - Escrevente (Port. 16/2023)
Joice Aparecida Stempovski - Escrevente (Port. 17/2023)

(continuação do anverso)

Edital; conforme certidão de decurso de prazo emitida por este Servido Registral, em data de 13 de janeiro de 2026; e, mediante a prova de recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), por parte do Credor Fiduciário, no valor de R\$ 1.379,50 (um mil, trezentos e setenta e nove reais e cinquenta centavos), tributado pelo Município de Francisco Beltrão-PR, sobre o valor de avaliação atribuído pelo Município de R\$ 66.000,00 (sessenta e seis mil reais), conforme guia de arrecadação ITBI nº 13960487, quitada em data de 19/03/2026; **dessa forma, verificou-se a Consolidação da Propriedade em nome do Credor Fiduciário, ora Requerente.** FUNREJUS recolhido através da guia nº 14000000012786080-6, emitida por este Ofício no valor de R\$ 132,00 (cento e trinta e dois reais), quitada em 14/04/2026. D.O.I. informada por este Ofício. Foi efetuada a consulta junto à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, conforme relação adiante descrita: CPF nº 048.373.249-40; Resultado: Negativo; Data da consulta: 20/04/2026; Horário da Consulta: 17:05:24; Código HASH: vazvxfwghr. CNPJ nº 60.746.948/0001-12; Resultado: Negativo; Data da consulta: 20/04/2026; Horário da Consulta: 17:05:28; Código HASH: f6dz2nejwj. Selo de Fiscalização nº: SFRI2.e5YRv.43Usa-ORALP.F481q. (CUSTAS:- 2.155,99 VRC/R\$ 597,21 + R\$ 29,86 ISSQN + R\$ 29,86 FADEP + R\$ 8,00 SELOY) O referida é verdade e dou fé. Subscrito por: Joice Aparecida Stempovski. Francisco Beltrão, 20 de abril de 2026.-

Vitor H. Della Pasqua
Agente Delegado
Port. 43/2022

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X8VZF-RH5W8-UFQBW-8ASF3>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
FRANCISCO BELTRÃO – PARANÁ

Certifico que a presente fotocópia é cópia fiel do documento arquivado neste Cartório e foi emitida no início do expediente.

Francisco Beltrão, 23 de abril de 2026.

- () Vitor Hugo Della Pasqua – Oficial – Portaria nº 43/2022
- () Claci Escher – Escrevente Substituta Legal – Portaria nº 39/2023
- () Joice Aparecida Stempovski – Escrevente – Portaria nº 17/2023
- () Nadia Barbosa Jornooki – Escrevente – Portaria nº 15/2025

Certidão fornecida nos termos do § 1º art 19 da Lei 6015 de 31/12/73 alterada pela Lei 3216 de 30/06/76

CUSTAS
Emolumentos:
Custas isentas

FUNAR PEN



SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRII.RJ6WP.RNUqC-
8TfLL.F481p

<https://consulta.funarpen.com.br>