



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 Kruns, 1º andar, Centro, na cidade de Francisco Beltrão-PR. O referido é verdade e dou fé. Subscrito por: Adrielly Stefani Gomes.

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)

SERVIÇO REGISTRAL - 1º OFÍCIO
DA COMARCA DE FRANCISCO
BELTRÃO-PR
VITOR HUGO DELLA PASQUA
Oficial - Port. 43/2022

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9KCPB4-JES2U-DPKP9-MVLG3>



Valide aqui
este documento

CNM: 086983.2.0042484-49

MATRÍCULA

42.484

FOLHA

1

VERSO

ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO
Primeiro Ofício

Vitor 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 Balbinot. Francisco Beltrão, 16 de agosto de 2023.

Vitor 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/9KCPB4-JES2U-DPKP9-MVLG3>



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 decréscimo 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: SFR12.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.

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)

SERVIÇO REGISTRAL - 1º OFÍCIO
DA COMARCA DE FRANCISCO
BELTRÃO-PR
VITOR HUGO DELLA PASQUA
Oficial - Port. 43/2022

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9KCPB4-JES2U-DPKP9-MVLG3>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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 referido 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

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
FRANCISCO BELTRÃO - PARANÁ

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

03 de julho 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: R\$ 38,55.
Buscas: R\$ 9,59.
Selo: R\$ 8,00.
Funrejus: R\$ 9,64.
ISS: R\$ 1,93.
FUNDEP: R\$ 1,93.
TOTAL: R\$ 69,64.

FUNARPEN



SELO DE
FISCALIZAÇÃO
SFRI2.F58ov.OqIHP-
MqqMk.F481p

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9KPB4-JES2U-DPKP9-MVLG3>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr