



Valide aqui este documento

ESTADO DO PARANÁ  
COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO

Eliandy Prigol Kanoff - Of. Designada Port. 41/2019

MATRÍCULA  
**41.714**

FOLHA  
**1**

CNM: 086983.2.0041714-31

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

Primeiro Ofício

Av. Porto Alegre, 245 - Fco. Beltrão/PR - CEP: 85601-480

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS  
COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO - PARANÁ

**MATRÍCULA Nº 41.714 - Prot 114.565 de 10 de junho de 2022**

Data: 04 de julho de 2022

**IMÓVEL:** CONSTA da **RESIDÊNCIA Nº 01 (Um)**, do "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MALAGE-J**", situado na **Rua Milton Nilton Lindner, nº predial 155, Bairro Pinheirão**, nesta cidade e Comarca de Francisco Beltrão, da 1ª Circunscrição, Estado do Paraná, contendo a **área construída da unidade: 78,83m²** (setenta e oito metros e oitenta e três decímetros quadrados), **fração de solo (m²): 215,93m²** (duzentos e quinze metros e noventa e três decímetros quadrados), **fração de solo (%): 57,823%** do Lote Urbano nº 02 da Quadra nº 1.765, desta Cidade. Cujas unidades possuem os seguintes limites e confrontações: NORTE: Por uma parede de alvenaria medindo 8,00 metros, e por muro de delimitação medindo 6,50 metros, confronta-se com o lote urbano nº 04 da mesma quadra. SUL: Por uma parede de alvenaria medindo 8,00 metros e por piso de delimitação medindo 6,50 metros, confronta-se com o próprio terreno frente para a Rua Milton Nilton Lindner. LESTE: Por uma parede de alvenaria medindo 10,00 metros e por piso de delimitação medindo 5,00 metros, confronta-se com o próprio terreno rente para a Rua Maurílio Anselmo. OESTE: Por uma parede de alvenaria medindo 10,00 metros e por piso de delimitação medindo 5,00 metros, confronta-se com o próprio terreno frente para a unidade 2 do mesmo lote. Limites e confrontações de conformidade com o mapa e memorial descritivo fornecidos pela Arquiteta e Urbanista Pâmela Luisa Bernardon Goi – CAU/PR -A2628-1 (RRT dos memoriais descritivos e planilhas de áreas SI12056967100CT001) e aprovados pela Prefeitura Municipal desta cidade, através do processo nº 2669/07 de 11/06/07. O presente imóvel é originário do R-4 da MATRÍCULA Nº 40.093 em data de 23/10/2019 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. FUNREJUS recolhido por este Ofício no valor de R\$ 1,85. (CUSTAS: 30,00VRC/R\$7,38 + R\$ 0,18 ISSQN + R\$ 0,36 FADEP). Selo Funarpen: F481J.I3qPQ.97Isl-rqU3f.4zaW3. O referido é verdade e dou fé. Francisco Beltrão, 04 de julho de 2022.

**Proprietário:** **LOTEAMENTO CESARI LTDA**, Pessoa Jurídica De Direito Privado, regularmente inscrito no CNPJ/MF sob nº 27.459.721/0001-10, com sede e foro nesta cidade, na Rua Nossa Senhora da Salete, nº 60, Bairro Centro nesta cidade de Francisco Beltrão-PR. O referido é verdade e dou fé. Subscrito por: Adrielly Stefani Gomes. Francisco Beltrão, 04 de julho de 2022.

Eliandy Prigol Kanoff  
Of. Desig. Port 41/2019

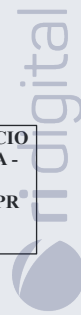
**R-1-M-41.714 - Prot 115.583 - 27/OUTUBRO/2022.- Transferência Integral:** Através do instrumento particular de venda e compra de bem imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária de imóvel e outras avenças sob nº 10178340304, com força de Escritura Pública, na forma do art. 61 e §§ da Lei 4.380/64 – Alienação fiduciária de imóvel em garantia – Lei nº 9.514/97, firmado na cidade de São Paulo/SP em data 14 de outubro de 2022, a **VENDEDORA:** **LOTEAMENTO CESARI LTDA**, qualificada na abertura desta matrícula, neste ato representada por seu sócios administradores: Ademir Luiz Cezari, brasileiro, divorciado, empresário, portador da C.I.RG nº 1.850.992/SSP-PR e inscrito no CPF/MF nº 300.493.349-72, residente e domiciliado nesta cidade e Valdir Cesari, brasileiro, separado judicialmente, agricultor, portador da C.I.RG nº 3.936.632-0/SSP-PR e inscrito no CPF/MF nº 589.425.569-49, residente e domiciliado nesta cidade, **VENDEU** o imóvel objeto desta Matrícula para o **COMPRADOR: LUAN CARLOS MALAGE**, brasileiro, solteiro, declara não conviver em união estável, operador de máquinas, portador da C.I. RG nº 9.850.242-4/SESP-PR e do CPF/MF nº 076.999.199-80, residente e domiciliado na Rua São Pedro, nº 789, Bairro Guanabara, nesta cidade. Cujas compra e Venda foi feita pela importância de R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais). Outras condições constam do contrato e do Registro da alienação fiduciária descrita no R-2 desta Matrícula. As (continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZQFWR-65ERV-BMTWF-GYHES>



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



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



Valide aqui este documento

MATRÍCULA  
**41.714**

FOLHA  
**1**  
VERSO

CNM: 086983.2.0041714-31  
ESTADO DO PARANÁ  
COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO

ELIANDY PRIGOL KANOFF - Of. Designada - Portaria 41/2019  
KARIME P. B. AGNE - Escrevente Substituta - Port. 08/2020

(continuação do anverso)

Of.: Desig. Port 41/2019  
Eliandy Prigol Kanoff

partes dispensam os documentos enumerados no Decreto 93.240/1986, inclusive as certidões fiscais e de feitos ajuizados. Apresentados no ato deste registro os seguintes documentos: Guia de ITBI nº 9519625 no valor de R\$ 3.395,47 referente ao Inter-Vivos, quitada em 21/10/2022 e Certidão Negativa de Débito municipal nº 41612/2022, emitida em 20/10/2022, válida até 18/04/2023, ambas fornecidas pelo Município de Francisco Beltrão - PR. FUNREJUS recolhido através da guia emitida por este Ofício sob nº 14000000008629823-8 valor de R\$ 520,00 quitada em 27/10/2022. Relatório de Consulta de Indisponibilidade: Resultado: Negativo, expedido via internet pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens em 27/10/2022. Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº 3EF0.52A7.4A04.DB28, emitida em 05/10/2022 e válida até 03/04/2023. Certidão De Distribuição – Fins Gerais – Cíveis – Negativa, emitida em nome da vendedora pela Secretaria do Ofício Distribuidor e Anexos de Francisco Beltrão em 29/09/2022. DOI informada por este Ofício. Redução dos emolumentos: o comprador declara ser a Primeira Aquisição Imobiliária, para fins residenciais, financiada pelo Sistema Financeiro de Habitação, prevista no Artigo 290 da Lei nº 6.015 de 31/12/1973. **Indicação Fiscal: 02.23.000.01765.000002.001.** Selo Funarpen: F481V.4xqPF.AOla2-hTUJV.J4Zx3. (CUSTAS:- 2.156,02 VRC/R\$ 530,38 + R\$ 2,31 Arquivamento + R\$ 3,28 Prenotação + R\$ 13,26 ISSQN + R\$ 26,52 FADEP+ R\$ 5,95 SELO). O referido é verdade e dou fé. Subscrito por: Nadia Jornooki Chaves. Francisco Beltrão, 27 de outubro de 2022.-

Of.: Desig. Port 41/2019  
Eliandy Prigol Kanoff

**R-2-M-41.714 - Prot 115.583 - 27/OUTUBRO/2022.- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA:**

Através do instrumento particular de venda e compra de bem imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária de imóvel e outras avenças sob nº 10178340304, com força de Escritura Pública, na forma do art. 61 e §§ da Lei 4.380/64 – Alienação fiduciária de imóvel em garantia – Lei nº 9.514/97, firmado na cidade de São Paulo/SP em data 14 de outubro de 2022, o proprietário, ora denominado DEVEDOR FIDUCIANTE: LUAN CARLOS MALAGE, já qualificado no R-1 desta matrícula, **ALIENOU** o imóvel objeto desta Matrícula, em propriedade fiduciária, em favor do CREDOR FIDUCIÁRIO: **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, Pessoa Jurídica De Direito Privado, regularmente inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.701.190/0001-04, com sede e foro no município de São Paulo-SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Bairro Torre Olavo Setúbal, no âmbito de sua Carteira de Crédito Imobiliário e na qualidade de Agente Financeiro integrante do Sistema Financeiro da Habitação, neste ato representado, na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais no final assinados e identificados, doravante denominado simplesmente Itaú; para garantia do Mútuo em dinheiro concedido no valor de **R\$ 123.378,85 (cento e vinte e três mil, trezentos e setenta e oito reais e oitenta e cinco centavos)**. **2) Preço de venda do imóvel: R\$ 260.000,00.** **3) Forma de pagamento do preço de venda do imóvel:** a) Recursos Próprios R\$ 136.621,15, c) Recursos do financiamento: R\$ 123.378,85. **4) Financiamento:** a) Valor destinado ao pagamento do preço de venda do Imóvel: R\$ 123.378,85; c) Valor total do financiamento (saldo devedor): R\$ 123.378,85; **5) Condições do Financiamento:** a) Taxa efetiva anual de juros 9.9900%, a.1) Taxa nominal anual de juros 9.5598%, b) Taxa efetiva mensal de juros 0.7966%, b.1) Taxa nominal mensal de juros 0.7966%, d) Prazo de amortização (número de prestações): **420 MESES**, e) Sistema de Amortização: SAC – Sistema de Amortização Constante, f) Periodicidade de atualização da prestação: Mensal, g) Data do vencimento da primeira prestação: 14/11/2022, h) Data vencimento da última prestação: 14/10/2057, i) Modo de Pagamento das prestações mensais: Débito na conta corrente, j) Custo Efetivo Total (CET) anual – Taxa de juros: 10.9100%; Custo

(continua na fls. 2)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZQFWR-65ERV-BMTWF-GYHES>

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

CNM: 086983.2.0041714-31

ESTADO DO PARANÁ  
COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO  
Eliandy Prigol Kanoff - Of. Designada Port. 41/2019

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

Primeiro Ofício

Av. Porto Alegre, 245 - Fco. Beltrão/PR - CEP: 85601-480

**LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL**

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS  
COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO - PARANÁ

MATRÍCULA  
**41.714**

FOLHA  
**2**

(continuação da fls. 1 verso)

Efetivo Total (CET) mensal – Taxa de juros: 0.8700%, L) Tarifa de avaliação do bem recebido em garantia: R\$ 1.044,00, sendo constituída por: L.1: R\$ 700,00 análise documental; L.2: R\$ 146,61 análise técnica do imóvel; L.3: R\$ 97,33 sistema informatizado referente à avaliação técnica do imóvel; L.4: R\$ 100,06 Impostos (PIS, COFINS, ISS). **6)** Valor total da prestação mensal nesta data R\$ 1.336,03, a) Valor de amortização do saldo devedor: R\$ 293,75; Valor de juros R\$ 982,89; Valor do prêmio de seguro – Morte e Invalidez Permanente R\$ 19,88, d) Valor do prêmio de seguro – Danos Físicos no Imóvel R\$ 14,51, e) Tarifa de Administração do Contrato: R\$ 25,00. **7)** Valor a ser Liberado ao Vendedor: R\$ 123.378,85. **10)** Seguro habitacional: a) Seguradora: Itaú Seguros S.A, b) Luan Carlos Malage – 100.00%, c) Custo Efetivo do Seguro Habitacional: CESH: 3.9778%. **11)** Enquadramento do financiamento: no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação. **13)** Valor da avaliação realizada e atribuída para fins de venda em leilão público: R\$ 262.000,00. **DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Mediante este Registro fica constituída a propriedade Fiduciária sobre o imóvel desta Matrícula em nome de ITAÚ UNIBANCO S/A, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando-se o DEVEDOR FIDUCIANTE possuidor direto e ITAÚ UNIBANCO S/A, possuidor indireto do imóvel objeto da garantia fiduciária. O DEVEDOR FIDUCIANTE poderá utilizar o imóvel enquanto suas obrigações forem cumpridas, por sua conta e risco, devendo o imóvel ser mantido conservado, em perfeito estado de segurança e habitabilidade, bem como os impostos, taxas e outros encargos incidentes devidamente pagos. A garantia Fiduciária ora contratada abrange o imóvel desta Matrícula, bem como suas benfeitorias. O DEVEDOR FIDUCIANTE não poderá realizar obras de modificações ou acréscimos no imóvel sem a concordância do ITAÚ UNIBANCO S/A. 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 Funarpen: F481V.4xqPF.AOta2-hTxTT.J4ZxV. (CUSTAS:- 1.078,01 VRC/R\$ 265,19 + R\$ 6,63 ISSQN + R\$ 2,31 Arquivamento + R\$ 3,28 Prenotação + R\$ 13,26 FADEP+ R\$ 5,95 SELO). O referido é verdade e dou fé. Subscrito por: Nadia Jornooki Chaves. Francisco Beltrão, 27 de outubro de 2022.-

Eliandy Prigol Kanoff  
Of.: Desig. Port 41/2019

**AV-3-M-41.714 - Prot 124.587 - 15/DEZEMBRO/2025.- 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 de venda e compra de bem imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária de imóvel e outras avenças, sob nº 10178340304, firmado em data de 14 de outubro de 2022, com Garantia de bem imóvel em Alienação Fiduciária lançada no **R-2 desta Matrícula**, sendo o valor da garantia atualizado em R\$ 262.000,00 (duzentos e sessenta e dois mil reais), firmado pelo Devedor Fiduciante: LUAN CARLOS MALAGE, devidamente qualificados nesta matrícula, em favor do Credor Fiduciário: **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, devidamente qualificada nesta matrícula; tendo em vista o decurso do prazo constante do Edital de Intimação Extrajudicial, publicado nos dias 16/10/2025 (Publicação nº 1720/2025), 17/10/2025 (Publicação nº 1721/2025) e 20/10/2025 (Publicação nº 1722/2025), através do Diário Registral, no site [www.registroidoimoveis.org.br](http://www.registroidoimoveis.org.br); cujo prazo vencido em data de **04 de novembro de 2025**, sem que o Devedor tenha comparecido neste Cartório para fazer o pagamento da dívida anunciada no Edital; conforme certidão de decurso de prazo emitida por este Serviço Registral, em data de 11 de novembro de 2025; e, mediante a prova de recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), por parte do Credor Fiduciário, no valor de R\$ 5.269,45 (cinco mil, duzentos e

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZQFWR-65ERV-BMTWF-GYHES>

ONR

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

ridigital

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



Valide aqui este documento

CNM: 086983.2.0041714-31

MATRÍCULA  
**41.714**

FOLHA  
**2**  
VERSO

ESTADO DO PARANÁ  
COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO

ELIANDY PRIGOL KANOFF - Of. Designada - Portaria 41/2019  
KARIME P. B. AGNE - Escrevente Substituta - Port. 08/2020  
ALEXIA F. JULIANOTTE - Escrevente Substituta - Port. 15/2022

(continuação do anverso)

sessenta e nove reais e quarenta e cinco centavos), tributado pelo Município de Francisco Beltrão-PR, sobre o valor de avaliação atribuído pelo Município de R\$ 262.000,00 (duzentos e sessenta e dois mil reais), conforme guia de arrecadação ITBI nº 12768983, quitada em data de 11/12/2025; **dessa forma, verificou-se a Consolidação da Propriedade em nome do Credor Fiduciário, ora Requerente.** FUNREJUS recolhido através da guia nº 14000000012429608-0, emitida por este Ofício no valor de R\$ 524,00 (quinhentos e vinte e quatro reais), quitada em 19/12/2025. D.O.I. informada por este Ofício. Foi efetuada a consulta junto à Central Nacional de Disponibilidade de Bens - CNIB, conforme relação adiante descrita: **CPF nº 076.999.199-80**; Resultado: Negativo; Data da consulta: 19/12/2025; Horário da Consulta: 14:59:53; Código HASH: g1gjbo1w9m. **CNPJ nº 60.701.190/0001-04**; Resultado: Negativo; Data da consulta: 19/12/2025; Horário da Consulta: 14:59:58; Código HASH: qugaw5kv1p. Selo de Fiscalização nº: SFR12.u5whv.REJR3-DuHeh.F481q. (CUSTAS:- 2.155,99 VRC/R\$ 597,21 + R\$ 29,67 ISSQN + R\$ 59,37 FADEP + R\$ 8,00 SELO). O referido é verdade e dou fé. Subscrito por: Joice Aparecida Stempovski, Francisco Beltrão, 19 de dezembro de 2025.

*[Handwritten Signature]*  
Vitor H. Della Pasqua  
Agente Delegado  
Port. 43/2022

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZQFWR-65ERV-BMTWF-GYHES>

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

**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, 29 de dezembro de 2025.

- ( ) 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
- ( ) Luciana Chalito Lepchack – Escrevente – Portaria nº 14/2025
- ( ) 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

**FUNARPEN**



SELO DE FISCALIZAÇÃO  
**SFR12.4JTxP.stULp-xpHLA.F481q**

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