CERTIDÃO

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

CNM: 100131.2.0049960-50

49.960 Matrícula N.º

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado do Rio Grande do Sul
Município de Cachoeirinha
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL - Livro Nº 2 - RG	Fls. 01	Matrícula Nº 49.960

DATA: Em 17.07.2012.- Protocolo nº 72.163. Em 11.07.2012.-

IMÓVEL: O APARTAMENTO 402, do **RESIDENCIAL HELDT 70,** de nº 117, da rua Arthur Bernardes, sendo o segundo apartamento, do quarto pavimento, da frente aos fundos de quem olha o condomínio da referida rua, composto de: sala de estar/jantar, dois dormitórios, banheiro, área de serviço, cozinha e sacada; com a área real privativa de **71,38m²,** área de uso comum de **29,40m²**, área real total de **100,78m²,** tendo uma área construída de **75,75m²;** correspondendo-lhe a fração ideal **0,1192** nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio e no respectivo **"TERRENO URBANO",** constituído pelo lote nº **15**, da quadra **"D"**, do loteamento denominado **"VILA VERANÓPOLIS"**, situado nesta cidade, dentro do quarteirão formado pelas seguintes vias públicas: rua Washington Luiz, rua Arthur Bernardes, Avenida Anápio Gomes e terras que são ou foram da Urbanizadora Globo Ltda; distando **76,00m** da esquina formada pela a Avenida Anápio Gomes; com a área superficial de **452,00m2;** medindo **10,80m** de frente a rua Arthur Bernardes; tendo fundos a largura de **10,10m**, onde entesta com o lote nº 26; dividindo-se por um lado, na extensão de **44,00m**, da frente aos fundos, com o lote nº 14; e, pelo outro lado, na extensão de **42,50m** da frente aos fundos, com o lote nº 16.-

PROPRIETÁRIO: **H EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA,** CNPJ/MF nº 12.660.683/0001-92, com sede na cidade de Porto Alegre/RS, na rua Marco Polo nº 505, apto. 615, Bloco C.-

ORIGEM: R-25/24.816, fls. 005, do Livro 2-RG deste Serviço Registral.-

Eu, Elaine Maria Stamm da Rocha, 1ª Registradora Substituta, que o digitei e assino.-

Emolumentos
R$12,40 -SELO:006903110001604510

Elaine Maria Stamm da Rocha
1ª Registradora Substituta

R-1/49.960.- Em 04.01.2013.- Protocolo nº 74.859.- Em 18.12.2012.-

TÍTULO: Compra e Venda.-

FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, contrato nº 10124648503, com força de escritura pública, firmado em 29 de novembro de 2012, em São Paulo/SP.-

ADQUIRENTE: FERNANDO ZYSKO, CPF/MF nº 899.537.110-20, brasileiro, solteiro, maior, gerente geral, residente e domiciliado em Porto Alegre/RS, na Rua Caravelas, nº 746.-

TRANSMITENTE: **H EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA,** já qualificada nesta matrícula.-

IMÓVEL: Todo o imóvel objeto da presente matrícula.-

VALOR: **R$160.000,00**, juntamente com o imóvel da matrícula nº 49.948, recursos próprios: R$40.000,00, recursos do financiamento: R$120.000,00, avaliado pelo fisco no mesmo valor.- Pagou I.T.B.I. no valor de R$1.400,00, conforme guia nº 32079, darm 242172.- A vendedora apresentou certidão conjunta negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

CNM: 100131.2.0049960-50

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO

da União e certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros, sob nº 000792012-19001683.- (DOI remetida por este Serviço Registral).-

CONDIÇÕES: As constantes no contrato.-

Eu, Taciana Batista Cardoso, escrevente, que o digitei, e o Registrador que confere e assina.-

Emolumentos
R$164,50 - SELO: 006904120001000950

Etaine M. Stamm da Rocha
1ª Registradora Substituta
Port. nº 001/01 - CPF: 386.757.650-53

R-2/49.960.- Em 04.01.2013.- Protocolo nº 74.859.- Em 18.12.2012.-

TÍTULO: Alienação Fiduciária.-

FORMA DO TÍTULO: As constantes no R-1.-

CREDORA: ITAÚ UNIBANCO S.A., CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo-SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100.-

DEVEDOR: FERNANDO ZYSKO, já qualificado no R-1 desta matrícula.-

VALOR: R$129.465,00, juntamente com o imóvel da matrícula nº 49.948.- **PRAZO**: 360 meses.- **JUROS**: Os constantes no contrato.-

OBJETO DA GARANTIA: Em alienação fiduciária todo o imóvel objeto da presente matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97.-

VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: **R$165.000,00**, juntamente com o imóvel da matrícula nº 49.948 conforme artigo 24, inciso VI da Lei nº 9.514/97.-

PRAZO DE CARÊNCIA: O prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de vecimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, conforme §2º, Art. 26 da Lei 9.514/97.-

CONDIÇÕES: As constantes no contrato.-

Eu, Taciana Batista Cardoso, escrevente, que o digitei, e o Registrador que confere e assina.-

Emolumentos
R$143,00 - SELO: 006904120001000951

Etaine M. Stamm da Rocha
1ª Registradora Substituta
Port. nº 001/01 - CPF: 386.757.650-53

Av-3/49.960.- Em 25.01.2017.- Protocolo nº 99.595.- Em 17.01.2017.-

INDISPONIBILIDADE: Certifico e dou fé que, os **direitos e obrigações do devedor fiduciante Fernando Zysko, encontram-se indisponíveis,** referente ao processo nº 00204867820155040281, da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Esteio/RS, cadastrado em data de 13 de janeiro de 2017, juntamente com o imóvel da matrícula nº 49.948. Tudo de conformidade com o protocolo nº 201701.1318.00227991-IA-480, enviado pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. Eu, Taciana Batista Cardoso, escrevente autorizada, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-

Emolumentos: Nihil + = Nihil.

Selo TJ/RS: 0069.03.1600010.02401 = Nihil - Nihil.

Evanira Moellecke Morais
4ª Registradora Substituta
Nº 007/11 - CPF: 553.765.840-49

Av-4/49.960.- Em 24.11.2017.- Protocolo nº 104.915.- Em 08.11.2017.-

INDISPONIBILIDADE: Certifico e dou fé que, os **direitos e obrigações do devedor fiduciante Fernando Zysko, CPF nº 899.537.110-20, encontram-se indisponíveis,** referente ao processo nº 00209240420155040282, da 2ª Vara do Trabalho da Comarca de Esteio/RS, cadastrado em data de 08 de novembro de 2017, juntamente com o imóvel da matrícula nº 49.948. Tudo de

CONTINUA NA FICHA SEGUINTE

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

CNM: 100131.2.0049960-50

49.960 — Matrícula N.º

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado do Rio Grande do Sul
Município de Cachoeirinha
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL - Livro Nº 2 - RG | Fls. 02 | Matrícula Nº 49.960

conformidade com o protocolo nº 201711.0813.00397854-IA-890, enviado pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens.- Eu, Simone Cristina Araujo Flores, escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-
Emolumentos: Nihil + = Nihil.
Selo TJ/RS: 0069.03.1700013.03146 = Nihil - Nihil.

Evandra Moehlecke Moraes
4ª Registradora Substituta
Nº 007/11 - CPF: 555.735.840-49

Av-5/49.960.- Em 14.02.2019.- Protocolo nº 112.289.- Em 31.01.2019.-
INDISPONIBILIDADE: Certifico e dou fé que, os **direitos à aquisição do imóvel do devedor fiduciante Fernando Zysko, CPF/MF nº 899.537.110-20, encontram-se indisponíveis,** referente ao processo nº 00205138320155040403, da 3ª Vara do Trabalho da Comarca de Caxias do Sul/RS, cadastrado em data de 30 de janeiro de 2019, juntamente com o imóvel da matrícula nº 49.948. Tudo de conformidade com o protocolo nº 201901.3019.00703544-IA-510, enviado pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. Eu, Larriely Cardoso da Rocha, escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-
Emolumentos: Nihil + = Nihil.
Selo TJ/RS: 0069.04.1600001.07421 = Nihil - Nihil.

Elaine M. Stamm da Rocha
1ª Registradora Substituta
Port. nº 001/01 - CPF: 380.757.650-53

Av-6/49.960.- Em 30.10.2020.- Protocolo nº 120.752.- Em 13.10.2020.-
INDISPONIBILIDADE: Certifico e dou fé que, os **direitos à aquisição do imóvel do devedor fiduciante Fernando Zysko, CPF/MF nº 899.537.110-20, encontram-se indisponíveis,** referente ao processo nº 00209814420155040404, da 4ª Vara do Trabalho da Comarca de Caxias do Sul/RS, cadastrado em data de 12 de outubro de 2020, juntamente com o imóvel da matrícula nº 49.948. Tudo de conformidade com o protocolo nº 202010.1215.01350110-IA-260, enviado pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. Eu, Larriely Cardoso da Rocha, escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-
Emolumentos: R$37,20 + = R$37,20.
Selo TJ/RS: 0069.04.1900014.03654 = Nihil - Nihil.

Evandra Moehlecke Moraes
3ª Registradora Substituta
Port. nº 007/11 - Ato nº 26/2020

Av-7/49.960.- Em 13.11.2020.- Protocolo nº 120.922.- Em 26.10.2020.-
INDISPONIBILIDADE: Certifico e dou fé que, os **direitos à aquisição do imóvel do devedor fiduciante Fernando Zysko, CPF/MF nº 899.537.110-20, encontram-se indisponíveis,** referente ao processo nº 00201082220155040282, da 2ª Vara do Trabalho da Comarca de Esteio/RS, cadastrado em data de 26 de outubro de 2020, juntamente com o imóvel da matrícula nº 49.948. Tudo de conformidade com o protocolo nº 202010.2609.01367152-IA-909, enviado pela

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior -:-

CNM: 100131.2.0049960-50

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO

Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. Eu, Taciana Batista Cardoso Lagranha, Escrevente Autorizada, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-
Emolumentos: R$37,20 + = R$37,20.
Selo TJ/RS: 0069.04.1900014.04027 = Nihil - Nihil.

Evandra Moehlecke Moraes
3ª Registradora Substituta
Port. nº 007/11 - Ato nº 26/2020

Av-8/49.960.- Em 21.05.2021.- Protocolo nº 123.619.- ~~Em 04.05.2021.-~~
INDISPONIBILIDADE: Certifico e dou fé que, os **direitos à aquisição do imóvel do devedor fiduciante Fernando Zysko, CPF/MF nº 899.537.110-20, encontram-se indisponíveis,** referente ao processo nº 50942732320208210001, da 5ª Vara Criminal da Comarca de Porto Alegre/RS, cadastrado em data de 04 de maio de 2021.- Tudo de conformidade com o protocolo nº 202105.0411.01611159-IA-509, enviado pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. Eu, Aline Oliveira Westphal, Escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-
Emolumentos: R$39,30 + = R$39,30.
Selo TJ/RS: 0069.04.2100002.00366 = Nihil - Nihil.

Guilherme Fanti
4º Registrador Substituto
Port. nº 011/2019 - Ato nº 26/2020

Av-9/49.960.- Em 05.10.2021.- Protocolo nº 126.184.- Em 29.09.2021.-
INDISPONIBILIDADE: Certifico e dou fé que, os **direitos à aquisição do imóvel do devedor fiduciante Fernando Zysko, CPF/MF nº 899.537.110-20, encontram-se indisponíveis,** referente ao processo nº 00208151220155040404, da 4ª Vara do Trabalho da Comarca de Caxias do Sul/RS, cadastrado em data de 28 de setembro de 2021.- Tudo de conformidade com o protocolo nº 202109.2814.01838457-IA-750, enviado pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. Eu, Ana Paula de Moura Cubas Cezar, Escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-
Emolumentos: R$39,30 + = R$39,30.
Selo TJ/RS: 0069.04.2100002.06060 = Nihil - Nihil.

Guilherme Fanti
4º Registrador Substituto
Port. nº 011/2019 - Ato nº 26/2020

Av-10/49.960.- Em 05.10.2023.- Protocolo nº 140.319.- Em 28.09.2023.-
INDISPONIBILIDADE: Certifico e dou fé que, os **direitos à aquisição do imóvel do devedor fiduciante Fernando Zysko, CPF/MF nº 899.537.110-20, encontram-se indisponíveis,** referente ao processo nº 00200038020205040731, da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Santa Cruz do Sul/RS, cadastrado em data de 28 de setembro de 2023.- Tudo de conformidade com o protocolo nº 202309.2808.02953282-IA-840, enviado pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. Eu, Taciana Batista Cardoso Lagranha, Escrevente Autorizada, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-
Emolumentos: R$47,70 + = R$47,70.
Selo TJ/RS: 0069.04.2300010.01032 = R$4,40 - Nihil. (PEPO)

Guilherme Fanti
4º Registrador Substituto
Port. nº 011/2019 - Ato nº 26/2020

Av-11/49.960.- Em 05.10.2023.- Protocolo nº 140.319.- Em 28.09.2023.-

CONTINUA NA FICHA SEGUINTE

Continua na Próxima Página -:-

Continuação da Página Anterior -:-

CNM: 100131.2.0049960-50

49.960 Matrícula Nº

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado do Rio Grande do Sul
Município de Cachoeirinha
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL - Livro Nº 2 - RG | Fls. 03 | Matrícula Nº 49.960

INDISPONIBILIDADE: Certifico e dou fé que, os **direitos à aquisição do imóvel do devedor fiduciante Fernando Zysko, CPF/MF nº 899.537.110-20, encontram-se indisponíveis**, referente ao processo nº 00209069720185040016, Juízo Auxiliar de Execução, do Tribunal Regional do Trabalho da 4ª Região, cadastrado em data de 21 de setembro de 2023.- Tudo de conformidade com o protocolo nº 202309.2118.02941737-IA-500, enviado pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. Eu, Taciana Batista Cardoso Lagranha, Escrevente Autorizada, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-
Emolumentos: R$47,70 + = R$47,70.
Selo TJ/RS: 0069.04.2300010.01033 = R$4,40 - Nihil. (PEPO)

Guilherme Fanti
4º Registrador Substituto
Port. nº 011/2019 - Ato nº 26/2020

Av-12/49.960.- Em 08.11.2024.-
TRANSIÇÃO DE ESCRITURAÇÃO ELETRÔNICA - Prov. 44/2024-CGJ/RS: Procede-se à esta averbação de ofício para o fim de noticiar que os próximos atos registrais serão eletrônicos, encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNNR/RS. Eu, Julia Furtado de Souza, Escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-
Emolumentos: Averbação: Nihil + PED: = Nihil.
Selo de Fiscalização: 0069.04.2400010.03222 = Nihil - PED: Nihil. (AGNR)

Evandra Moehlecke Moraes
3ª Registradora Substituta
Port. nº 007/11 - Ato nº 26/2020

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página -:-

Continuação da Página Anterior -:-

CNM: 100131.2.0049960-50

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO

Av-13/49.960.- Em 26.11.2024.- Protocolo nº 148.679.- Em 01.11.2024.-
PENHORA: Certifico e dou fé, que por determinação do Exmo. Sr. Dr. Bruno Marcos Guarnieri, Juiz da 4ª Vara do Trabalho da Comarca de Caxias do Sul/RS, **fica penhorado os direitos e ações do imóvel objeto da presente matrícula,** conforme processo nº 0020815-12.2015.5.04.0404, sendo as partes, Reclamante: Teresinha Vieira de Aguiar, CPF/MF nº 021.449.610-42, e Reclamado: Fernando Zysko, CPF/MF nº 899.537.110-20.- Valor da Ação: **R$6.156,67**, juntamente com o imóvel da matrícula nº 49.948. Tudo de conformidade com o Mandado para Penhora de Direitos e Ações, datado em 17 de julho de 2024, cujo expediente fica arquivado digitalmente neste Serviço Registral.
Emolumentos: Averbação: Nihil + PED: = Nihil.
Selo de Fiscalização: 0069.06.2300011.01927 = Nihil - PED: Nihil. (PEPO)
Documento assinado digitalmente pela Escrevente Autorizada: **Aline Oliveira Westphal**. O hash SHA256 do documento é **1897013B9BA7B52FFCCE2CEF55583A9DDD88C879908FE9A131601EBB20B41CA7**

Av-14/49.960.- Em 17.07.2025.- Protocolo nº 152.848.- Em 15.07.2025.-
PENHORA: Certifico e dou fé, que por determinação do Exmo. Sr. Dr. Diogo Guerra, Juiz da 1ª Vara do Trabalho, **fica penhorado os direitos e ações do imóvel objeto da presente matrícula**, conforme processo nº 0020003-80.2020.5.04.0731, sendo as partes, Exequente: Giovane Vladimir Dias, CPF/MF nº 736.636.540-87 e Executado: Fernando Zysko, CPF/MF nº 899.537.110-20.- Valor da Ação: **R$107.284,36,** juntamente com o imóvel da matrícula nº 49.948, atualizado até 31/03/2025.- Tudo de conformidade com o Mandado de Penhora e Avaliação, datado em 17 de junho de 2025, cujo expediente fica arquivado digitalmente neste Serviço Registral.
Emolumentos: Averbação: R$220,10 + PED: = R$220,10.
Selo de Fiscalização: 0069.07.2300010.03192 = R$56,50 - PED: Nihil. (PEPO)
Documento assinado digitalmente pela Escrevente Autorizada: **Taciana Batista Cardoso Lagranha**. O hash SHA256 do documento é **067B245A78C5B9D8954BC3EBF549C0788B8CA0B686261097BE0B99BFC4974127**

Av-15/49.960.- Em 15.09.2025.- Protocolo nº 149.971.- Em 26.12.2024.-
CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Certifico e dou fé que, em virtude da não purgação da mora pelo devedor: FERNANDO ZYSKO, CPF/MF nº 899.537.110-20, ocorreu a consolidação da propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome do credor fiduciário: **ITAÚ UNIBANCO S/A**, CNPJ/MF sob nº 60.701.190/0001-04, com o pagamento do I.T.B.I. no valor de R$5.562,19, sobre a avaliação de **R$185.406,19**.- Tudo de conformidade com o requerimento datado de 18 de agosto de 2025, Declaração de Quitação do ITBI nº 3900/2025, cujo expediente fica arquivado digitalmente neste Serviço Registral.- Certifico ainda, que permanecem as averbações de indisponibilidades e de penhoras constantes nesta matrícula.-
Emolumentos: Averbação: R$477,50 + PED: R$6,60 = R$484,10.
Selo de Fiscalização: 0069.08.2100014.02222 = R$72,60 - PED: 0069.01.2500014.00861 = R$2,00.
Documento assinado digitalmente pela Escrevente Autorizada: **Taciana Batista Cardoso Lagranha**. O hash SHA256 do documento é **9B7136F42380842E01CBA744782E1149690506571B81D07D298E1A5C5F7AB154**

CONTINUA NA FICHA SEGUINTE

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.
Cachoeirinha-RS, terça-feira, 16 de setembro de 2025, às 15:43:41.

Total: R$72,70
Certidão 6 páginas: R$42,70 (0069.04.2500011.03513 = R$4,90)
Busca em livros e arquivos: R$12,50 (0069.03.2500012.01840 = R$4,00)
Processamento eletrônico de dados: R$6,60 (0069.01.2500014.00932 = R$2,00)

A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta
Chave de autenticidade para consulta
100131 53 2025 00051453 30

Av. Flores da Cunha, 4251, Bairro: Bom Princípio - Cachoeirinha - RS - CEP: 94950-001 - Fone: (51) 3470-7900
Email: imoveiscachoeirinha@gmail.com

Documento assinado por ROSEMARI TERESINHA CADORE:34966927072. O hash SHA256 do documento é C4B19566B13B4FF11FFC1F6323842269291FC3B86CB358F204FF233C1738F071

CERTIDÃO

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

CNM: 100131.2.0049960-50

49.960 Matrícula N.º

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado do Rio Grande do Sul
Município de Cachoeirinha
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL - Livro Nº 2 - RG	Fls. 01	Matrícula Nº 49.960

DATA: Em 17.07.2012.- Protocolo nº 72.163. Em 11.07.2012.-

IMÓVEL: O APARTAMENTO 402, do **RESIDENCIAL HELDT 70,** de nº 117, da rua Arthur Bernardes, sendo o segundo apartamento, do quarto pavimento, da frente aos fundos de quem olha o condomínio da referida rua, composto de: sala de estar/jantar, dois dormitórios, banheiro, área de serviço, cozinha e sacada; com a área real privativa de **71,38m²,** área de uso comum de **29,40m²**, área real total de **100,78m²,** tendo uma área construída de **75,75m²;** correspondendo-lhe a fração ideal **0,1192** nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio e no respectivo **"TERRENO URBANO",** constituído pelo lote nº **15**, da quadra **"D"**, do loteamento denominado **"VILA VERANÓPOLIS"**, situado nesta cidade, dentro do quarteirão formado pelas seguintes vias públicas: rua Washington Luiz, rua Arthur Bernardes, Avenida Anápio Gomes e terras que são ou foram da Urbanizadora Globo Ltda; distando **76,00m** da esquina formada pela a Avenida Anápio Gomes; com a área superficial de **452,00m2;** medindo **10,80m** de frente a rua Arthur Bernardes; tendo fundos a largura de **10,10m**, onde entesta com o lote nº 26; dividindo-se por um lado, na extensão de **44,00m**, da frente aos fundos, com o lote nº 14; e, pelo outro lado, na extensão de **42,50m** da frente aos fundos, com o lote nº 16.-

PROPRIETÁRIO: **H EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA,** CNPJ/MF nº 12.660.683/0001-92, com sede na cidade de Porto Alegre/RS, na rua Marco Polo nº 505, apto. 615, Bloco C.-

ORIGEM: R-25/24.816, fls. 005, do Livro 2-RG deste Serviço Registral.-

Eu, Elaine Maria Stamm da Rocha, 1ª Registradora Substituta, que o digitei e assino.-

Emolumentos
R$12,40 -SELO:006903110001604510

Elaine Maria Stamm da Rocha
1ª Registradora Substituta

R-1/49.960.- Em 04.01.2013.- Protocolo nº 74.859.- Em 18.12.2012.-

TÍTULO: Compra e Venda.-

FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, contrato nº 10124648503, com força de escritura pública, firmado em 29 de novembro de 2012, em São Paulo/SP.-

ADQUIRENTE: FERNANDO ZYSKO, CPF/MF nº 899.537.110-20, brasileiro, solteiro, maior, gerente geral, residente e domiciliado em Porto Alegre/RS, na Rua Caravelas, nº 746.-

TRANSMITENTE: **H EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA,** já qualificada nesta matrícula.-

IMÓVEL: Todo o imóvel objeto da presente matrícula.-

VALOR: **R$160.000,00**, juntamente com o imóvel da matrícula nº 49.948, recursos próprios: R$40.000,00, recursos do financiamento: R$120.000,00, avaliado pelo fisco no mesmo valor.- Pagou I.T.B.I. no valor de R$1.400,00, conforme guia nº 32079, darm 242172.- A vendedora apresentou certidão conjunta negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

CNM: 100131.2.0049960-50

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO

da União e certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros, sob nº 000792012-19001683.- (DOI remetida por este Serviço Registral).-

CONDIÇÕES: As constantes no contrato.-

Eu, Taciana Batista Cardoso, escrevente, que o digitei, e o Registrador que confere e assina.-

Emolumentos
R$164,50 - SELO: 006904120001000950

Etaine M. Stamm da Rocha
1ª Registradora Substituta
Port. nº 001/01 - CPF: 386.757.650-53

R-2/49.960.- Em 04.01.2013.- Protocolo nº 74.859.- Em 18.12.2012.-

TÍTULO: Alienação Fiduciária.-

FORMA DO TÍTULO: As constantes no R-1.-

CREDORA: ITAÚ UNIBANCO S.A., CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo-SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100.-

DEVEDOR: FERNANDO ZYSKO, já qualificado no R-1 desta matrícula.-

VALOR: R$129.465,00, juntamente com o imóvel da matrícula nº 49.948.- **PRAZO**: 360 meses.- **JUROS**: Os constantes no contrato.-

OBJETO DA GARANTIA: Em alienação fiduciária todo o imóvel objeto da presente matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97.-

VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: **R$165.000,00**, juntamente com o imóvel da matrícula nº 49.948 conforme artigo 24, inciso VI da Lei nº 9.514/97.-

PRAZO DE CARÊNCIA: O prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de vecimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, conforme §2º, Art. 26 da Lei 9.514/97.-

CONDIÇÕES: As constantes no contrato.-

Eu, Taciana Batista Cardoso, escrevente, que o digitei, e o Registrador que confere e assina.-

Emolumentos
R$143,00 - SELO: 006904120001000951

Etaine M. Stamm da Rocha
1ª Registradora Substituta
Port. nº 001/01 - CPF: 386.757.650-53

Av-3/49.960.- Em 25.01.2017.- Protocolo nº 99.595.- Em 17.01.2017.-

INDISPONIBILIDADE: Certifico e dou fé que, os **direitos e obrigações do devedor fiduciante Fernando Zysko, encontram-se indisponíveis,** referente ao processo nº 00204867820155040281, da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Esteio/RS, cadastrado em data de 13 de janeiro de 2017, juntamente com o imóvel da matrícula nº 49.948. Tudo de conformidade com o protocolo nº 201701.1318.00227991-IA-480, enviado pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. Eu, Taciana Batista Cardoso, escrevente autorizada, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-

Emolumentos: Nihil + = Nihil.

Selo TJ/RS: 0069.03.1600010.02401 = Nihil - Nihil.

Evanira Moellecke Morais
4ª Registradora Substituta
Nº 007/11 - CPF: 553.765.840-49

Av-4/49.960.- Em 24.11.2017.- Protocolo nº 104.915.- Em 08.11.2017.-

INDISPONIBILIDADE: Certifico e dou fé que, os **direitos e obrigações do devedor fiduciante Fernando Zysko, CPF nº 899.537.110-20, encontram-se indisponíveis,** referente ao processo nº 00209240420155040282, da 2ª Vara do Trabalho da Comarca de Esteio/RS, cadastrado em data de 08 de novembro de 2017, juntamente com o imóvel da matrícula nº 49.948. Tudo de

CONTINUA NA FICHA SEGUINTE

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

CNM: 100131.2.0049960-50

49.960 — Matrícula N.º

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado do Rio Grande do Sul
Município de Cachoeirinha
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL - Livro Nº 2 - RG | Fls. 02 | Matrícula Nº 49.960

conformidade com o protocolo nº 201711.0813.00397854-IA-890, enviado pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens.- Eu, Simone Cristina Araujo Flores, escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-
Emolumentos: Nihil + = Nihil.
Selo TJ/RS: 0069.03.1700013.03146 = Nihil - Nihil.

Evandra Moehlecke Moraes
4ª Registradora Substituta
Nº 007/11 - CPF: 555.735.840-49

Av-5/49.960.- Em 14.02.2019.- Protocolo nº 112.289.- Em 31.01.2019.-
INDISPONIBILIDADE: Certifico e dou fé que, os **direitos à aquisição do imóvel do devedor fiduciante Fernando Zysko, CPF/MF nº 899.537.110-20, encontram-se indisponíveis,** referente ao processo nº 00205138320155040403, da 3ª Vara do Trabalho da Comarca de Caxias do Sul/RS, cadastrado em data de 30 de janeiro de 2019, juntamente com o imóvel da matrícula nº 49.948. Tudo de conformidade com o protocolo nº 201901.3019.00703544-IA-510, enviado pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. Eu, Larriely Cardoso da Rocha, escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-
Emolumentos: Nihil + = Nihil.
Selo TJ/RS: 0069.04.1600001.07421 = Nihil - Nihil.

Elaine M. Stamm da Rocha
1ª Registradora Substituta
Port. nº 001/01 - CPF: 380.757.650-53

Av-6/49.960.- Em 30.10.2020.- Protocolo nº 120.752.- Em 13.10.2020.-
INDISPONIBILIDADE: Certifico e dou fé que, os **direitos à aquisição do imóvel do devedor fiduciante Fernando Zysko, CPF/MF nº 899.537.110-20, encontram-se indisponíveis,** referente ao processo nº 00209814420155040404, da 4ª Vara do Trabalho da Comarca de Caxias do Sul/RS, cadastrado em data de 12 de outubro de 2020, juntamente com o imóvel da matrícula nº 49.948. Tudo de conformidade com o protocolo nº 202010.1215.01350110-IA-260, enviado pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. Eu, Larriely Cardoso da Rocha, escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-
Emolumentos: R$37,20 + = R$37,20.
Selo TJ/RS: 0069.04.1900014.03654 = Nihil - Nihil.

Evandra Moehlecke Moraes
3ª Registradora Substituta
Port. nº 007/11 - Ato nº 26/2020

Av-7/49.960.- Em 13.11.2020.- Protocolo nº 120.922.- Em 26.10.2020.-
INDISPONIBILIDADE: Certifico e dou fé que, os **direitos à aquisição do imóvel do devedor fiduciante Fernando Zysko, CPF/MF nº 899.537.110-20, encontram-se indisponíveis,** referente ao processo nº 00201082220155040282, da 2ª Vara do Trabalho da Comarca de Esteio/RS, cadastrado em data de 26 de outubro de 2020, juntamente com o imóvel da matrícula nº 49.948. Tudo de conformidade com o protocolo nº 202010.2609.01367152-IA-909, enviado pela

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior -:-

CNM: 100131.2.0049960-50

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO

Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. Eu, Taciana Batista Cardoso Lagranha, Escrevente Autorizada, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-
Emolumentos: R$37,20 + = R$37,20.
Selo TJ/RS: 0069.04.1900014.04027 = Nihil - Nihil.

Evandra Moehlecke Moraes
3ª Registradora Substituta
Port. nº 007/11 - Ato nº 26/2020

Av-8/49.960.- Em 21.05.2021.- Protocolo nº 123.619.- ~~Em 04.05.2021.-~~
INDISPONIBILIDADE: Certifico e dou fé que, os **direitos à aquisição do imóvel do devedor fiduciante Fernando Zysko, CPF/MF nº 899.537.110-20, encontram-se indisponíveis,** referente ao processo nº 50942732320208210001, da 5ª Vara Criminal da Comarca de Porto Alegre/RS, cadastrado em data de 04 de maio de 2021.- Tudo de conformidade com o protocolo nº 202105.0411.01611159-IA-509, enviado pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. Eu, Aline Oliveira Westphal, Escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-
Emolumentos: R$39,30 + = R$39,30.
Selo TJ/RS: 0069.04.2100002.00366 = Nihil - Nihil.

Guilherme Fanti
4º Registrador Substituto
Port. nº 011/2019 - Ato nº 26/2020

Av-9/49.960.- Em 05.10.2021.- Protocolo nº 126.184.- Em 29.09.2021.-
INDISPONIBILIDADE: Certifico e dou fé que, os **direitos à aquisição do imóvel do devedor fiduciante Fernando Zysko, CPF/MF nº 899.537.110-20, encontram-se indisponíveis,** referente ao processo nº 00208151220155040404, da 4ª Vara do Trabalho da Comarca de Caxias do Sul/RS, cadastrado em data de 28 de setembro de 2021.- Tudo de conformidade com o protocolo nº 202109.2814.01838457-IA-750, enviado pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. Eu, Ana Paula de Moura Cubas Cezar, Escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-
Emolumentos: R$39,30 + = R$39,30.
Selo TJ/RS: 0069.04.2100002.06060 = Nihil - Nihil.

Guilherme Fanti
4º Registrador Substituto
Port. nº 011/2019 - Ato nº 26/2020

Av-10/49.960.- Em 05.10.2023.- Protocolo nº 140.319.- Em 28.09.2023.-
INDISPONIBILIDADE: Certifico e dou fé que, os **direitos à aquisição do imóvel do devedor fiduciante Fernando Zysko, CPF/MF nº 899.537.110-20, encontram-se indisponíveis,** referente ao processo nº 00200038020205040731, da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Santa Cruz do Sul/RS, cadastrado em data de 28 de setembro de 2023.- Tudo de conformidade com o protocolo nº 202309.2808.02953282-IA-840, enviado pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. Eu, Taciana Batista Cardoso Lagranha, Escrevente Autorizada, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-
Emolumentos: R$47,70 + = R$47,70.
Selo TJ/RS: 0069.04.2300010.01032 = R$4,40 - Nihil. (PEPO)

Guilherme Fanti
4º Registrador Substituto
Port. nº 011/2019 - Ato nº 26/2020

Av-11/49.960.- Em 05.10.2023.- Protocolo nº 140.319.- Em 28.09.2023.-

CONTINUA NA FICHA SEGUINTE

Continua na Próxima Página -:-

Continuação da Página Anterior -:-

CNM: 100131.2.0049960-50

49.960 Matrícula Nº

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado do Rio Grande do Sul
Município de Cachoeirinha
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL - Livro Nº 2 - RG | Fls. 03 | Matrícula Nº 49.960

INDISPONIBILIDADE: Certifico e dou fé que, os **direitos à aquisição do imóvel do devedor fiduciante Fernando Zysko, CPF/MF nº 899.537.110-20, encontram-se indisponíveis**, referente ao processo nº 00209069720185040016, Juízo Auxiliar de Execução, do Tribunal Regional do Trabalho da 4ª Região, cadastrado em data de 21 de setembro de 2023.- Tudo de conformidade com o protocolo nº 202309.2118.02941737-IA-500, enviado pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. Eu, Taciana Batista Cardoso Lagranha, Escrevente Autorizada, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-
Emolumentos: R$47,70 + = R$47,70.
Selo TJ/RS: 0069.04.2300010.01033 = R$4,40 - Nihil. (PEPO)

Guilherme Fanti
4º Registrador Substituto
Port. nº 011/2019 - Ato nº 26/2020

Av-12/49.960.- Em 08.11.2024.-
TRANSIÇÃO DE ESCRITURAÇÃO ELETRÔNICA - Prov. 44/2024-CGJ/RS: Procede-se à esta averbação de ofício para o fim de noticiar que os próximos atos registrais serão eletrônicos, encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNNR/RS. Eu, Julia Furtado de Souza, Escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-
Emolumentos: Averbação: Nihil + PED: = Nihil.
Selo de Fiscalização: 0069.04.2400010.03222 = Nihil - PED: Nihil. (AGNR)

Evandra Moehlecke Moraes
3ª Registradora Substituta
Port. nº 007/11 - Ato nº 26/202

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página -:-

Continuação da Página Anterior -:-

CNM: 100131.2.0049960-50

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO

Av-13/49.960.- Em 26.11.2024.- Protocolo nº 148.679.- Em 01.11.2024.-
PENHORA: Certifico e dou fé, que por determinação do Exmo. Sr. Dr. Bruno Marcos Guarnieri, Juiz da 4ª Vara do Trabalho da Comarca de Caxias do Sul/RS, **fica penhorado os direitos e ações do imóvel objeto da presente matrícula,** conforme processo nº 0020815-12.2015.5.04.0404, sendo as partes, Reclamante: Teresinha Vieira de Aguiar, CPF/MF nº 021.449.610-42, e Reclamado: Fernando Zysko, CPF/MF nº 899.537.110-20.- Valor da Ação: **R$6.156,67**, juntamente com o imóvel da matrícula nº 49.948. Tudo de conformidade com o Mandado para Penhora de Direitos e Ações, datado em 17 de julho de 2024, cujo expediente fica arquivado digitalmente neste Serviço Registral.
Emolumentos: Averbação: Nihil + PED: = Nihil.
Selo de Fiscalização: 0069.06.2300011.01927 = Nihil - PED: Nihil. (PEPO)
Documento assinado digitalmente pela Escrevente Autorizada: **Aline Oliveira Westphal**. O hash SHA256 do documento é **1897013B9BA7B52FFCCE2CEF55583A9DDD88C879908FE9A131601EBB20B41CA7**

Av-14/49.960.- Em 17.07.2025.- Protocolo nº 152.848.- Em 15.07.2025.-
PENHORA: Certifico e dou fé, que por determinação do Exmo. Sr. Dr. Diogo Guerra, Juiz da 1ª Vara do Trabalho, **fica penhorado os direitos e ações do imóvel objeto da presente matrícula**, conforme processo nº 0020003-80.2020.5.04.0731, sendo as partes, Exequente: Giovane Vladimir Dias, CPF/MF nº 736.636.540-87 e Executado: Fernando Zysko, CPF/MF nº 899.537.110-20.- Valor da Ação: **R$107.284,36,** juntamente com o imóvel da matrícula nº 49.948, atualizado até 31/03/2025.- Tudo de conformidade com o Mandado de Penhora e Avaliação, datado em 17 de junho de 2025, cujo expediente fica arquivado digitalmente neste Serviço Registral.
Emolumentos: Averbação: R$220,10 + PED: = R$220,10.
Selo de Fiscalização: 0069.07.2300010.03192 = R$56,50 - PED: Nihil. (PEPO)
Documento assinado digitalmente pela Escrevente Autorizada: **Taciana Batista Cardoso Lagranha**. O hash SHA256 do documento é **067B245A78C5B9D8954BC3EBF549C0788B8CA0B686261097BE0B99BFC4974127**

Av-15/49.960.- Em 15.09.2025.- Protocolo nº 149.971.- Em 26.12.2024.-
CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Certifico e dou fé que, em virtude da não purgação da mora pelo devedor: FERNANDO ZYSKO, CPF/MF nº 899.537.110-20, ocorreu a consolidação da propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome do credor fiduciário: **ITAÚ UNIBANCO S/A**, CNPJ/MF sob nº 60.701.190/0001-04, com o pagamento do I.T.B.I. no valor de R$5.562,19, sobre a avaliação de **R$185.406,19**.- Tudo de conformidade com o requerimento datado de 18 de agosto de 2025, Declaração de Quitação do ITBI nº 3900/2025, cujo expediente fica arquivado digitalmente neste Serviço Registral.- Certifico ainda, que permanecem as averbações de indisponibilidades e de penhoras constantes nesta matrícula.-
Emolumentos: Averbação: R$477,50 + PED: R$6,60 = R$484,10.
Selo de Fiscalização: 0069.08.2100014.02222 = R$72,60 - PED: 0069.01.2500014.00861 = R$2,00.
Documento assinado digitalmente pela Escrevente Autorizada: **Taciana Batista Cardoso Lagranha**. O hash SHA256 do documento é **9B7136F42380842E01CBA744782E1149690506571B81D07D298E1A5C5F7AB154**

CONTINUA NA FICHA SEGUINTE

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.
Cachoeirinha-RS, terça-feira, 16 de setembro de 2025, às 15:43:41.
Total: R$72,70
Certidão 6 páginas: R$42,70 (0069.04.2500011.03513 = R$4,90)
Busca em livros e arquivos: R$12,50 (0069.03.2500012.01840 = R$4,00)
Processamento eletrônico de dados: R$6,60 (0069.01.2500014.00932 = R$2,00)

A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta
Chave de autenticidade para consulta
100131 53 2025 00051453 30

Documento assinado por ROSEMARI TERESINHA CADORE:34966927072. O hash SHA256 do documento é C4B19566B13B4FF11FFC1F6323842269291FC3B86CB358F204FF233C1738F071