ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA
Bel. Regina de Fátima Marques Fernandes
Registradora

C E R T I D Ã O

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere:

CNM: 099242.2.0141504-33

141.504 MATRÍCULA

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Porto Alegre, 25 de janeiro de 2013

FICHA	MATRÍCULA
01	141.504

IMÓVEL: **Box 37**, localizado no primeiro pavimento do ***Condomínio Morada dos Ipês***, situado na rua Dona Malvina, bairro Santa Tereza, zona urbana desta cidade; box este o décimo oitavo à esquerda para quem ingressa no condomínio pela área de circulação de veículos, situado em linha diagonal, com a área real privativa de 22,380m², área real de uso comum de 4,14m², área real total de 26,520m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,003875 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio. O terreno onde se acha construído o referido condomínio está situado entre os prédios nºs 230 e 266 da rua Dona Malvina, no quarteirão formado pelas ruas Dona Malvina, Dormenio, Banco da Província, Banco Inglês e área não urbanizada, com as seguintes medidas e confrontações: 21,05m de frente, ao SUL, com a rua Dona Malvina; 22,00m nos fundos, ao NORTE, com terreno pertencente a Lauro Felipe Konzen; 98,19m por um lado, ao LESTE, com o prédio nº 266 da rua Dona Malvina, de propriedade de Paulo Ricardo Pinheiro Coelho; e 98,33m pelo outro lado, ao OESTE, com o prédio nº 230 da rua Dona Malvina, de propriedade de Egidio Ângelo Severo Montano.

PROPRIETÁRIA: **DBG COMÉRCIO, REPRESENTAÇÕES, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA**, CNPJ nº 01.298.667/0001-85, com sede na cidade de Porto Alegre/RS.

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 95.336, Lv. 2-RG, deste Serviço Registral, datada de 14/10/1993.
Protocolo nº 504.931 do Livro 1, em 23/01/2013.

Em 25/01/2013

Bel. Mari Laura Venturini
1ª Registradora Substituta

Usu: 4
Emolumentos: R$ 13,20 - Selo: 0470.03.1200006.14834 (R$ 0,55); Processamento Eletrônico: R$ 3,10 Selo: 0470.01.1200009.45454 (R$ 0,30)

Av.1 - 141.504 - IMÓVEL EM FASE DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA:
A unidade a que se refere esta Matrícula encontra-se em fase de construção, estando a incorporação imobiliária do empreendimento devidamente registrada no R.9 da Matrícula nº 95.336 deste Serviço, ainda pendente sua conclusão e registro da instituição do condomínio edilício, na forma da Lei nº 4.591/64.
Protocolo nº 504.931 do Livro 1, em 23/01/2013.

Em 25/01/2013

Bel. Mari Laura Venturini
1ª Registradora Substituta

Usu: 4
Emolumentos: R$ 23,60 - Selo: 0470.03.1200006.14895 (R$ 0,55); Processamento Eletrônico: R$ 3,10 Selo: 0470.01.1200009.45515 (R$ 0,30)

Av.2 - 141.504 - CONCLUSÃO DE UNIDADE E INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO:
De acordo com o requerimento datado de 07/10/2015, Carta de Habite-se, CND do INSS e demais documentos já arquivados neste Serviço, junto ao Processo de Incorporação, ***houve a conclusão desta unidade autônoma*** do empreendimento denominado **Condomínio Morada dos Ipês**, o qual foi ***instituído em condomínio*** nos moldes da Lei 4.591/64, conforme R.12 da Matrícula nº 95.336. O condomínio tomou o nº 246 da rua Dona Malvina.

CONTINUA NO VERSO

Continua no verso.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/W3UP8-AVZVZ-PHFY2-36MS9.

...continuação

CNM: 099242.2.0141504-33

FICHA 01 VERSO | MATRÍCULA 141.504

Protocolo nº 537.774 do Livro 1, em 07/10/2015.

Em 20/10/2015

Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 11
Emolumentos: R$ 27,30 - Selo: 0470.03.1500006.22703 (R$ 0,70); Processamento Eletrônico: R$ 3,60 Selo: 0470.01.1500010.13282 (R$ 0,40)

Av.3 - 141.504 - ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO:

De acordo com requerimento, datado de 11/12/2018, instruído com a certidão autenticada e assinada digitalmente, em 01/11/2018, da Quarta Alteração de Contrato Social, datada de 15/10/2018, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob nº 4878534, em 31/10/2018, arquivados neste Serviço, procedo esta averbação para constar que a proprietária do imóvel desta matrícula, DBG Comércio, Representações, Importação e Exportação Ltda, passou a denominar-se **DBG Construção e Gestão da Propriedade Imobiliária Ltda**.

Protocolo nº 572.467 do Livro 1, em 12/12/2018.

Em 14/12/2018

Bel. Mari Laura Venturini
1ª Registradora Substituta

Usu: 41
Emolumentos: R$ 75,40 - Selo: 0470.04.1800007.10130 (R$ 3,30); Processamento Eletrônico: R$4,60 Selo: 0470.01.1800011.04641 (R$1,40)

R.4 - 141.504 - COMPRA E VENDA:

Transmitente: **DBG Construção e Gestão da Propriedade Imobiliária Ltda**, CNPJ nº 01.298.667/0001-85, com sede na rua Doutor João Palombini nº 44, Ipanema, na cidade de Porto Alegre/RS.

Adquirentes: **BRUNO ZUCHETO**, brasileiro, divorciado, militar, CNH nº 03497309720-Detran/RS, CPF nº 054.303.629-48, e **FRANCIELI TEZZON FERREIRA**, brasileira, solteira, maior, médica veterinária, CRMV nº 14566-CRMV/RS, CPF nº 335.107.138-85, que convivem em união estável entre si, residentes e domiciliados na travessa Oito de Setembro nº 93, casa, Santa Teresa, na cidade de Porto Alegre/RS.

Objeto: **A totalidade do imóvel desta matrícula**.

Valor: R$ 22.793,29.

Valor fiscal: R$ 223.000,00 (em 03/03/2020), com o imóvel da matrícula nº 101.545 deste Serviço.

ITBI: Pago conforme guia nº 034.2020.00083.3.

Forma: Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças - Contrato nº 10148086508, datado de 28/02/2020, nos termos da Lei 4.380/64.

CND: do INSS, Tributos Federais e da Dívida Ativa da União, apresentada e arquivada neste Serviço.

Inscrição municipal: nº 100130457.

CONTINUA NA FICHA Nº 2

Continua na página 03

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/W3UP8-AVZVZ-PHFY2-36MS9.

...continuação

CNM: 099242.2.0141504-33

141.504 MATRÍCULA

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FICHA 02 | MATRÍCULA 141.504

Porto Alegre, 11 de março de 2020

Protocolo nº 585.830 do Livro 1, em 06/03/2020.

Em 11/03/2020

Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 2
Emolumentos: R$ 583,90 - Selo: 0470.07.1800004.07056 (R$ 36,60); Processamento Eletrônico: R$5,00 Selo: 0470.01.1900008.44199 (R$1,40)

R.5 - 141.504 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

Credor fiduciário: **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede na praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, torre Olavo Setúbal, na cidade de São Paulo/SP.

Devedores fiduciantes: **BRUNO ZUCHETO** e **FRANCIELI TEZZON FERREIRA**, já qualificados.

Objeto: **A totalidade do imóvel desta matrícula**.

Valor da dívida: R$ 163.200,00, com o imóvel da matrícula nº 141.545 deste Serviço.

Prazo de amortização: 360 meses.

Taxa de juros: Nominal de 7,8139% a.a. e efetiva de 8,1000% a.a.

Valor da garantia fiduciária: R$ 20.000,00, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei 9.514/97.

Prazo de carência para a intimação dos devedores: 30 dias, nos termos do artigo 26, §2º, da Lei 9.514/97.

Forma: Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças - Contrato nº 10148086508, datado de 28/02/2020, nos termos da Lei 4.380/64.

Protocolo nº 585.830 do Livro 1, em 06/03/2020.

Em 11/03/2020

Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 2
Emolumentos: R$ 449,10 - Selo: 0470.07.1800004.07058 (R$ 36,60); Processamento Eletrônico: R$5,00 Selo: 0470.01.1900008.44201 (R$1,40)

Av.6 - 141.504 - UNIÃO ESTÁVEL:

De acordo com a Escritura Pública Declaratória de Convivência, lavrada no 1º Tabelionato de Notas da cidade de São Leopoldo/RS sob nº 34.785/086, à fl. 132 do Livro nº 172 de Contratos, em 04/01/2018, procedo esta averbação para constar que **Bruno Zucheto** e **Francieli Tezzon Ferreira** declararam conviver em **união estável** entre si, desde 04/01/2018, nos termos do artigo 1.723 do Código Civil, e que se aplicam às suas relações patrimoniais as disposições relativas ao regime da **comunhão parcial de bens**, consoante artigo 1.725, CC.

Protocolo nº 619.873 do Livro 1, em 25/11/2022.

Em 20/12/2022

Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 41
Emolumentos: R$ 98,00 - Selo: 0470.04.2200006.21489 (R$ 4,40); Processamento Eletrônico: R$6,00 Selo: 0470.01.2200005.46183 (R$1,80)

Av.7 - 141.504 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

De acordo com a autorização do credor, Itaú Unibanco S.A, contida no Instrumento Particular de

CONTINUA NO VERSO

Continua na página 04

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/W3UP8-AVZVZ-PHFY2-36MS9.

...continuação

CNM: 099242.2.0141504-33

FICHA 02 VERSO | MATRÍCULA 141.504

Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças - Contrato n° 10178273307, datado de 17/10/2022, arquivado neste Serviço, **fica cancelado o registro da alienação fiduciária** constante do **R.5** desta matrícula, consolidando-se a propriedade plena do imóvel para Bruno Zucheto e Francieli Tezzon Ferreira, já qualificados.
Protocolo nº 619.736 do Livro 1, em 22/11/2022.

Em 20/12/2022

Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 41
Emolumentos: R$ 268,40 - Selo: 0470.07.2000007.09188 (R$ 48,30); Processamento Eletrônico: R$6,00 Selo: 0470.01.2200005.46185 (R$1,80)

R.8 - 141.504 - COMPRA E VENDA:
Transmitentes: **Bruno Zucheto**, brasileiro, divorciado, militar, CI nº 040.065.585-8-Ministério da Defesa Exército Brasileiro/RS, CPF nº 054.303.629-48, e **Francieli Tezzon Ferreira**, brasileira, solteira, maior, médica veterinária, CNH nº 04938150300-Detran/RS, CPF nº 335.107.138-85, conviventes em união estável entre si, residentes e domiciliados na rua Manoel Pizzolati nº 244, Bloco A1, Apto 34, Jardim Atlântico, na cidade de Florianópolis/SC.
Adquirentes: **EMERSON RICARDO PACHECO SABKA**, brasileiro, divorciado, engenheiro eletrônico, CNH nº 03245167218-Detran/RS, CPF nº 017.416.860-83; e **MAITÊ CONTE ATHAYDES**, brasileira, solteira, maior, auxiliar de desenvolvimento infantil, CI nº 1090043967-SSP/RS, CPF nº 004.927.270-58, conviventes em união estável entre si, residentes e domiciliados na rua Gonçalves Dias nº 476, Apto 103, bairro Menino Deus, na cidade de Porto Alegre/RS.
Objeto: **A totalidade do imóvel desta matrícula**.
Valor: R$ 230.000,00, com o imóvel da matrícula nº 141.545 deste Serviço Registral, pago da seguinte forma: R$ 27.631,65 com recursos próprios dos adquirentes, R$ 18.368,35 com recursos da conta vinculada do FGTS e R$ 184.000,00 com recursos do financiamento.
Valor fiscal: R$ 230.000,00 (em 17/11/2022), com o imóvel da matrícula nº 141.545 deste Serviço Registral.
ITBI: Pago conforme guia nº 0005/2022.04951-0.
Forma: Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças - Contrato n° 10178273307, datado de 17/10/2022, nos termos da Lei 4.380/64.
Emol.: emolumentos reduzidos em 50%, nos termos do art. 290, Lei 6.015/73.
Protocolo nº 619.736 do Livro 1, em 22/11/2022.

Em 20/12/2022

Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 41
Emolumentos: R$ 308,70 - Selo: 0470.07.2000007.09190 (R$ 48,30); Processamento Eletrônico: R$6,00 Selo: 0470.01.2200005.46187 (R$1,80)

R.9 - 141.504 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:
Credor fiduciário: **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede na praça

CONTINUA NA FICHA Nº ...3...

Continua na página 05

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/W3UP8-AVZVZ-PHFY2-36MS9.

...continuação

CNM: 099242.2.0141504-33

141.504 MATRÍCULA

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FICHA 03 | MATRÍCULA 141.504

Porto Alegre, 20 de dezembro de 2022

Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, torre Olavo Setúbal, na cidade de São Paulo/SP.
Devedores fiduciantes: **EMERSON RICARDO PACHECO SABKA** e **MAITÊ CONTE ATHAYDES**, já qualificados.
Objeto: **A totalidade do imóvel desta matrícula**.
Valor da dívida: R$ 184.000,00, com o imóvel da matrícula nº 141.545 deste Serviço Registral.
Prazo de amortização: 360 meses.
Taxa de juros: Nominal de 9,3855% a.a. e efetiva de 9,8000% a.a.
Valor da garantia fiduciária: R$ 30.000,00, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei 9.514/97.
Prazo de carência para a intimação dos devedores: 30 dias, nos termos do artigo 26, §2º, da Lei 9.514/97.
Forma: Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças - Contrato nº 10178273307, datado de 17/10/2022, nos termos da Lei 4.380/64.
Emol.: emolumentos reduzidos em 50%, nos termos do art. 290, Lei 6.015/73.
Protocolo nº 619.736 do Livro 1, em 22/11/2022.

Em 20/12/2022

Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 41
Emolumentos: R$ 268,40 - Selo: 0470.07.2000007.09192 (R$ 48,30); Processamento Eletrônico: R$3,00 Selo: 0470.01.2200005.46189 (R$1,80)

Av.10 - 141.504 - UNIÃO ESTÁVEL:
De acordo com a Escritura Pública de União Estável, lavrada no 9º Tabelionato de Notas da cidade de Porto Alegre/RS sob nº 40.560, à fl. 159 do Livro nº 240 de Contratos, em 23/06/2022, procedo esta averbação para constar que **Emerson Ricardo Pacheco Sabka** e **Maitê Conte Athaydes** declararam conviver em **união estável** entre si, desde 04/12/2021, nos termos do artigo 1.723 do Código Civil, e que se aplicam às suas relações patrimoniais as disposições relativas ao regime da **comunhão parcial de bens**, consoante artigo 1.725, CC.
Protocolo nº 619.874 do Livro 1, em 25/11/2022.

Em 20/12/2022

Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 41
Emolumentos: R$ 98,00 - Selo: 0470.04.2200006.21491 (R$ 4,40); Processamento Eletrônico: R$6,00 Selo: 0470.01.2200005.46192 (R$1,80)

Av.11 - 141.504 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:
De acordo com o requerimento, datado de 10/06/2025, instruído com certidão de constituição em mora, datada de 30/04/2025, procedo esta averbação para constar que, em face do inadimplemento dos fiduciantes, Emerson Ricardo Pacheco Sabka e Maitê Conte Athaydes, já qualificados no R.8, fica consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula, em nome do fiduciário **Itaú Unibanco S.A.**, já qualificado no R.9, pelo valor de R$ 30.000,00, avaliado em R$ 235.000,00 (em 28/05/2025), com o imóvel da matrícula nº 141.545 deste Serviço Registral, conforme guia de pagamento do ITBI nº 0051/2025.01416-7.

CONTINUA NO VERSO

Continua na página 06

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/W3UP8-AVZVZ-PHFY2-36MS9.

...continuação

CNM: 099242.2.0141504-33

FICHA	MATRÍCULA
03 VERSO	141.504

Observação: Por força do disposto no artigo 27 da Lei 9.514/97, o imóvel desta matrícula deverá ser oferecido em públicos leilões.
Protocolo nº 653.953 do Livro 1, em 11/06/2025.

Em 13/06/2025

Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 43
Emolumentos: R$ 361,20 - Selo: 0470.07.2200009.09685 (R$ 56,50); Processamento Eletrônico: R$6,90 Selo: 0470.01.2500002.11083 (R$2,10)

Av.12 - 141.504 - EFETIVAÇÃO DOS LEILÕES:
De acordo com requerimento, datado de 09/09/2025, firmado pelo proprietário Itaú Unibanco S.A., já qualificado no R.9, instruído com os autos negativos de primeiro e segundo leilões, realizados em 18/08/2025 e 01/09/2025, respectivamente, procedo esta averbação para constar que foram cumpridas as exigências constantes do art. 27 da Lei nº 9.514/97, tendo sido realizados os dois leilões sem que tenha havido licitantes.
Protocolo nº 657.512 do Livro 1, em 10/09/2025.

Em 16/09/2025

Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 43
Emolumentos: R$ 52,00 - Selo: 0470.04.2500004.13712 (R$ 5,20); Processamento Eletrônico: R$6,90 Selo: 0470.01.2500002.39377 (R$2,10)

CONTINUA NA FICHA Nº .....

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
099242 53 2025 00657512 08

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
Porto Alegre, 18 de setembro de 2025.
Certidão Assinada Digitalmente
Este documento foi assinado digitalmente por GUILHERME FERNANDES ELY - Escrevente Autorizado

Emolumentos: R$ 44,80 Selo: 0470.04.2500004.14322 R$ 5,20; 2025 - ONR - Busca R$ 13,20 Selo: 0470.03.2500001.40779 R$ 4,20; 2025 - ONR - Processamento eletrônico R$ 6,90 Selo: 0470.01.2500002.40463 R$ 2,10; Total: R$ 76,40 14:51

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/W3UP8-AVZVZ-PHFY2-36MS9.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: W3UP8-AVZVZ-PHFY2-36MS9

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Guilherme Fernandes Ely (CPF ***.093.580-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.onr.org.br/validate/W3UP8-AVZVZ-PHFY2-36MS9

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.onr.org.br/validate

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/W3UP8-AVZVZ-PHFY2-36MS9.