



CERTIDÃO

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: 099242.2.0141545-07

141.545 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	141.545
IMÓVEL: Casa 37, localizada no segundo, terceiro e quarto pavimentos do <i>Condomínio Morada dos Ipês</i>, situado na rua Dona Malvina, bairro Santa Tereza, zona urbana desta cidade; casa esta a décima sétima à esquerda para quem ingressa no condomínio pela circulação geral do segundo pavimento do empreendimento, constituída de três pavimentos, interligados por escada interna, com a área real privativa, inclusive de um terraço descoberto no pavimento térreo, de 67,606m², área real de uso comum de 22,91m², área real total de 90,516m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,021456 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 Usu: 4 Emolumentos: R\$ 13,20 - Selo: 0470.03.1200006.14865 (R\$ 0,55); Processamento Eletrônico: R\$ 3,10 Selo: 0470.01.1200009.45485 (R\$ 0,30) Av.1 - 141.545 - 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 Usu: 4 Emolumentos: R\$ 23,60 - Selo: 0470.03.1200006.14926 (R\$ 0,55); Processamento Eletrônico: R\$ 3,10 Selo: 0470.01.1200009.45546 (R\$ 0,30) Av.2 - 141.545 - 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, <i>houve a conclusão desta unidade autônoma</i> do empreendimento denominado <i>Condomínio Morada dos Ipês</i>, o qual foi <i>instituído em condomínio</i> nos moldes da Lei 4.591/64, conforme R.12 da				
CONTINUA NO VERSO				

Continua no verso.

...continuação

CNM: 099242.2.0141545-07

FICHA	MATRÍCULA
01 VERSO	141.545

Matrícula nº 95.336. O condomínio tomou o nº 246 da rua Dona Malvina.
Protocolo nº 537.774 do Livro 1, em 07/10/2015.

Em 20/10/2015

Usu: 11
 Emolumentos: R\$ 27,30 - Selo: 0470.03.1500006.22722 (R\$ 0,70); Processamento Eletrônico: R\$ 3,60 Selo: 0470.01.1500010.13301 (R\$ 0,40)

Av.3 - 141.545 - 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

Usu: 41
 Emolumentos: R\$ 75,40 - Selo: 0470.04.1800007.10142 (R\$ 3,30); Processamento Eletrônico: R\$ 4,60 Selo: 0470.01.1800011.04653 (R\$ 1,40)

R.4 - 141.545 - 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\$ 181.206,71.
Valor fiscal: R\$ 223.000,00 (em 03/03/2020), com o imóvel da matrícula nº 101.504 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 100130431.

CONTINUA NA FICHA Nº 2

Continua na página 03

...continuação

CNM: 099242.2.0141545-07

141.545 MATRÍCULA		ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL COMARCA DE PORTO ALEGRE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		FICHA	MATRÍCULA
		Porto Alegre, 11 de março de 2020		02	141.545

Protocolo nº 585.830 do Livro 1, em 06/03/2020.
Em 11/03/2020

Uso: 2
Emolumentos: R\$ 583,90 - Selo: 0470.07.1800004.07057 (R\$ 36,60); Processamento Eletrônico: R\$5,00 Selo: 0470.01.1900008.44200 (R\$1,40)

R.5 - 141.545 - 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 fiduciários: 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 141.504 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\$ 159.000,00, 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

Uso: 2
Emolumentos: R\$ 449,10 - Selo: 0470.07.1800004.07059 (R\$ 36,60); Processamento Eletrônico: R\$5,00 Selo: 0470.01.1900008.44202 (R\$1,40)

Av.6 - 141.545 - 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

Uso: 41
Emolumentos: R\$ 98,00 - Selo: 0470.04.2200006.21490 (R\$ 4,40); Processamento Eletrônico: R\$6,00 Selo: 0470.01.2200005.46184 (R\$1,80)

CONTINUA NO VERSO

Continua na página 04

...continuação

CNM: 099242.2.0141545-07

FICHA	MATRÍCULA
02	141.545
VERSO	

Av.7 - 141.545 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:
De acordo com a autorização do credor, Itaú Unibanco S.A, contida no 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, 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

Usu: 41
Emolumentos: R\$ 268,40 - Selo: 0470.07.2000007.09189 (R\$ 48,30); Processamento Eletrônico: R\$6,00 Selo: 0470.01.2200005.46186 (R\$1,80)

R.8 - 141.545 - 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 141.504 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 141.504 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 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

Usu: 41
Emolumentos: R\$ 308,70 - Selo: 0470.07.2000007.09191 (R\$ 48,30); Processamento Eletrônico: R\$3,00 Selo: 0470.01.2200005.46188 (R\$1,80)

CONTINUA NA FICHA Nº 3

Continua na página 05

...continuação

CNM: 099242.2.0141545-07

141.545

MATRÍCULA



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

Porto Alegre, 20 de dezembro de 2022

FICHA

MATRÍCULA

03

141.545

R.9 - 141.545 - 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 fiduciários: 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 141.504 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\$ 205.000,00, 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: 0470.07.2000007.09193 (R\$ 48,30); Processamento Eletrônico: R\$3,00 Selo: 0470.01.2200005.46190 (R\$1,80)

Av.10 - 141.545 - 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: 0470.04.2200006.21492 (R\$ 4,40); Processamento Eletrônico: R\$6,00 Selo: 0470.01.2200005.46193 (R\$1,80)

Av.11 - 141.545 - 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 fiduciários, 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\$ 205.000,00, avaliado em

CONTINUA NO VERSO

Continua na página 06

...continuação

CNM: 099242.2.0141545-07

141.545 MATRÍCULA		ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL COMARCA DE PORTO ALEGRE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		FICHA	MATRÍCULA
		Porto Alegre, 20 de dezembro de 2022		03	141.545

R.9 - 141.545 - 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 fiduciários: 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 141.504 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\$ 205.000,00, 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: 0470.07.2000007.09193 (R\$ 48,30); Processamento Eletrônico: R\$3,00 Selo: 0470.01.2200005.46190 (R\$1,80)

Av.10 - 141.545 - 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: 0470.04.2200006.21492 (R\$ 4,40); Processamento Eletrônico: R\$6,00 Selo: 0470.01.2200005.46193 (R\$1,80)

Av.11 - 141.545 - 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 fiduciários, 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\$ 205.000,00, avaliado em

CONTINUA NO VERSO

Continua na página 07

...continuação

CNM: 099242.2.0141545-07

FICHA	MATRÍCULA
03 VERSO	141.545

R\$ 235.000,00 (em 28/05/2025), com o imóvel da matrícula nº 141.504 deste Serviço Registral, conforme guia de pagamento do ITBI nº 0051/2025.01416-7.

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

Usu: 43
Emolumentos: R\$ 361,20 - Selo: 0470.07.2200009.09686 (R\$ 56,50); Processamento Eletrônico: R\$6,90 Selo: 0470.01.2500002.11084 (R\$2,10)

Av.12 - 141.545 - 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

Usu: 43
Emolumentos: R\$ 52,00 - Selo: 0470.04.2500004.13713 (R\$ 5,20); Processamento Eletrônico: R\$6,90 Selo: 0470.01.2500002.39378 (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: 0470.04.2500004.14323 R\$ 5,20; 2025 - ONR - Busca R\$ 13,20 Selo: 0470.03.2500001.40780 R\$ 4,20; 2025 - ONR - Processamento eletrônico R\$ 6,90 Selo: 0470.01.2500002.40464 R\$ 2,10; Total: R\$ 76,40 14:51



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 4UPZZ-6GH6G-FV7YW-B7TAQ

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/4UPZZ-6GH6G-FV7YW-B7TAQ>

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

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