



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: 099242.2.0031539-31

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2.ª ZONA — P. ALEGRE	
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL	
31.539 MATRÍCULA	FLS. 1 MATRÍCULA 31.539
PORTO ALEGRE, 16 de outubro de 1979	
PROPRIETÁRIO: Ótima - Empreendimentos Imobiliários Ltda., com sede n/ capital, CGC 88.005.053/0001-46. PROCEDÊNCIA: R1/2135, de 20-4-76; R1/8645, de 13-1-77 e R2/5371, de 26 de agosto de 1976 e matrícula 30.426, de 24-8-79. QUARTEIRÃO: Avenida João Pessoa, ruas Luiz Afonso, General Lima e Silva e Travessa Otávio Correa. BAIRRO: Cidade Baixa. Um terreno medindo 17m64 de frente à avenida João Pessoa a nordeste, por 85m40 de extensão da frente ao fundo, por ambos os lados, a entestar ao sudoeste, na largura da frente, com propriedade de Frederico Gaspar & Cia e Gaspar & Cia.; dividindo-se por um lado, a noroeste, com propriedade de Marcelino Bandeira e, pelo outro lado, a sudeste, com dita do Desembargador Nesio de Almeida. Sobre dito terreno foi construído o EDIFÍCIO JARDIM REDENÇÃO, o qual recebeu o nº 721 da avenida João Pessoa, do qual faz parte o apartamento nº 805, que possui a área real privativa de 149mq20, área real de uso comum de divisão não proporcional de 15mq21, área de uso comum de divisão proporcional de 37mq52, perfazendo a área global de 201mq93, correspondendo-lhe a fração ideal e equivalente de 0,021574 no terreno, dependências e coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício, localizado no sétimo andar ou oitavo pavimento, de centro, com acesso pelo segundo vestibulo, o terceiro à esquerda a contar da frente, de quem, postado na Avenida João Pessoa, olhar de frente para o edifício, fazendo parte do mesmo um terraço de cobertura, imediatamente superjacente ao apartamento, cujas áreas já se acham incluídas nas do apartamento. A escr. <i>Regina de Fátima Marques Fernandes</i>	
R.1/31.539 COMPRA E VENDA PROT. 74.616 Escritura de compra e venda, lavrada no 3º Tabelionato desta capital, em 22.07.80, livro 258-B, fls. 148. ADQUIRENTE: WALDOMIRO PERINI, brasileiro, comerciante, casado com Dalila Havenauer Perini, CIC 007.715.799/15, residente e domiciliado em Curitiba-Paraná. TRANSMITENTE: Ótima Empreendimentos Imobiliários Ltda. VALOR: Cr\$ 1.716.427,00 AV. FISCAL: Cr\$ 2.625.100,00. Em 21.08.80 a escr. <i>Waldomiro Perini</i>	
PROT.90936 Contrato de compra e venda, confissão de dívida pacto adjecto de hipoteca, cessão de crédito e outras avenças, datado de 10.04.81. R.2/ 31.539 COMPRA E VENDA Adquirente: Julio Basilio Ruffo Flores, brasileiro, divorciado, comerciante, residente e domiciliado n/Capital, CPF. 107.416.400/82. Transmitente: O casal de Waldomiro Perini. Valor: Cr\$ 3.387.814,48 Av. Fiscal: Cr\$ 3.998.200,00 R.3/ 31.539 HIPOTECA Credor: O casal de Waldomiro Perini.	

Continua no verso.

...continuação

CNM: 099242.2.0031539-31

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2.ª ZONA — P. ALEGRE		FLS.	MATRÍCULA
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL		1v.	31.539
Devedor: Julio Basilio Ruffo Flores. Valor: Cr\$ 2.710.251,59 Avaliação: Cr\$ 3.875.184,28 Prazo: 180 meses Juros: 10% a.a. Em 01.07.81.- A escr.			
AV.4/31.539 CÉDULA HIPOTECÁRIA (PROT.90937) Foi emitida cédula hipotecária nº 001784, série A, a favor do Unibanco Crédito Imobiliário S/A.-Sul, com sede n/ Capital, CGC.89.523.781/0001-02. Em 01.07.81.- A escr.			
Prot. 155.367 Carta de arrematação, datada de 13/02/85, execução extra judicial, promovida por Bamerindus S/A.- Crédito Imobiliário. Av5/31.539 Liberação R3 e Av4 Em virtude do R6, ficam cancelados os atos R3 e Av4. R6/31.539 Arrematação Adquirente: UNIBANCO CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A.- Sul, com sede nesta Capital, CGC 89.523.781/0001-02. Transmitente: Julio Basilio Ruffo Flores. Valor: Cr\$ 79.980.671 Em 11/04/85, a escr.			
Av.7/31.539 Cancelamento atos Av5 e R6 Prot. 256.143 Conforme mandado de cancelamento nº 146491.6/011, datado de 13/8/93 da 4ª Vara Cível de Porto Alegre, processo nº 01185222013, ficam cancelados os atos Av5 e R6. Emols.: Em 06/09/93, a escr. aut.: Ver hipoteca R3 e cédula Av4. Em 06/09/93, a escr. aut.:			
R.8/31.539 Penhora Prot. 263.640 Certidão da tada de 5/7/94, passada no 6º Cartório Cível desta Capital, extraída dos autos da ação de Execução de Títulos nº 01194075402. Autor: Unibanco União de Bancos Brasileiros. Réu: Julio Basilio Ruffo Flor. Valor: Não declarado. Emols.: Em 7/7/94, a escr. aut.:			
R.9/31.539 Adjudicação Prot. 271.782 Carta de adjudicação passada pelo 6º Cartório Cível desta Capital, em 18/5/95, com sentença de 28/4/95. Adquirente: UNIBANCO UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS. SA. Transmitente: Julio Basilio Ruffo Flores. Valor: R\$ 192.022,42 Emols.: Em 19/5/95, a escr. aut.:			

CONTINUA A FICHA Nº 27

Continua na página 03

...continuação

CNM: 099242.2.0031539-31

MATRICULA		REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2.ª ZONA — P. ALEGRE		LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL		FLS.	MATRICULA
PORTO ALEGRE, 28 de junho de 1.9 95		continuação fls. lv.		2	31.539		
Av.10/31.539 Liberação Av4 Prot. 273.707 Conforme termo de quitação datado de 26/6/95, fica cancelada a cédula hipotecária referida na Av4. Emols.: 1,00 URES, equivalente a R\$ 7,10 nesta data. Em 28/6/95, a escr. aut.: <i>[assinatura]</i>							
Av.11/31.539 Liberação R3 Prot. 271.782 Em virtude do R9, fica cancelado o R3. Emols.: 2,00 URES, equivalente a R\$ 14,20 nesta data. Em 28/6/95, a escr. aut.: <i>[assinatura]</i>							
Av.12 - 31.539 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Registrada a Convenção de Condomínio do Edifício Jardim Redenção, sob nº 490 do Livro 3 - Registro Auxiliar deste Serviço Registral, em 23/07/1980. Protocolo nº 530.115 do Livro 1, em 11/02/2015. Em 18/02/2015 <i>[assinatura]</i> Bel. Mari Laura Venturini 1ª Registradora Substituta							
Usu: 32 Emolumentos: R\$ 27,30 - Selo: 0470.03.1400011.14560 (R\$ 0,55); Processamento Eletrônico: R\$ 3,60 Selo: 0470.01.1400012.29647 (R\$ 0,30)							
Av.13 - 31.539 - CNPJ: De acordo com requerimento datado de 21/01/2015, e Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral no CPF, arquivados neste Serviço, procedo esta averbação para constar que Unibanco - União de Bancos Brasileiros S. A, proprietário do R.9 desta Matrícula, está inscrito no CNPJ sob o número 33.700.394/0001-40. Protocolo nº 530.115 do Livro 1, em 11/02/2015. Em 18/02/2015 <i>[assinatura]</i> Bel. Mari Laura Venturini 1ª Registradora Substituta							
Usu: 32 Emolumentos: R\$ 60,30 - Selo: 0470.04.1400003.08312 (R\$ 0,70); Processamento Eletrônico: R\$ 3,60 Selo: 0470.01.1400012.29648 (R\$ 0,30)							
R.14 - 31.539 - CISÃO: Transmitente: Unibanco - União de Bancos Brasileiros S/A, CNPJ nº 33.700.394/0001-40, com sede na cidade de São Paulo/SP. Adquirente: BANCO ITAÚ S/A, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede na cidade de São Paulo/SP. Objeto: A totalidade do imóvel desta Matrícula. Valor: R\$ 192.022,42 (em 28/02/2009), atualizado para fins de emolumentos em R\$ 274.514,00. Valor Fiscal: Não consta. ITBI: Exonerado, conforme guia nº 052/2014.00313.1. Forma: De acordo com requerimento e declaração, datados de 21/01/2015, instruídos com certidões da Junta Comercial do Estado de São Paulo, relativas as Atas Sumárias da Assembleia Geral Extraordinária do Unibanco - União de Bancos Brasileiros S.A. e do Banco Itaú S.A., realizadas em 28/02/2009 e devidamente registradas em 23/11/2009, sob nºs 443.454/09-7 e 443.455/09-0, respectivamente. <i>[assinatura]</i>							
CONTINUA NO VERSO							

Continua na página 04

...continuação

CNM: 099242.2.0031539-31



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2.ª ZONA — P. ALEGRE

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

02V

31.539

Observação: Continua em vigor a penhora constante no R.8 desta Matrícula.
Protocolo nº 530.115 do Livro 1, em 11/02/2015.

Em 18/02/2015

Bel. Mari Laura Venturini
 1ª Registradora Substituta

Usu: 32

Emolumentos: R\$ 1.222,00 - Selo: 0470.08.1400002.02798 (R\$ 10,85); Processamento Eletrônico: R\$ 3,60 Selo: 0470.01.1400012.29650 (R\$ 0,30)

Av.15 - 31.539 - ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO:

De acordo com requerimento datado de 21/01/2015, devidamente instruído com cópia autenticada da Assembleia Geral Extraordinária e Ordinária realizada em 30/04/2009, a qual foi registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 32.451/10-6, em 19/01/2010, arquivados neste Serviço, procedo esta averbação para constar que o Banco Itaú S/A. passou a denominar-se Itaú Unibanco S/A.

Protocolo nº 530.115 do Livro 1, em 11/02/2015.

Em 18/02/2015

Bel. Mari Laura Venturini
 1ª Registradora Substituta

Usu: 32

Emolumentos: R\$ 60,30 - Selo: 0470.04.1400003.08313 (R\$ 0,70); Processamento Eletrônico: R\$ 3,60 Selo: 0470.01.1400012.29649 (R\$ 0,30)

R.16 - 31.539 - USUCAPIÃO:

Adquirente: ROGER BECKER, brasileiro, representante comercial, CI nº 7032631322-SSP/RS, CPF nº 450.288.770-68, casado pelo regime da separação total de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com EVELIM ROCHA BECKER, brasileira, técnica em eletro mecânica, CI nº 1054385099-SSP/RS, CPF nº 924.272.510-20, residentes e domiciliados na avenida João Pessoa nº 721, apartamento 805, bairro Cidade Baixa, na cidade de Porto Alegre/RS.

Objeto: A totalidade do imóvel desta matrícula.

Valor: R\$ 50.000,00.

Forma: Mandado de Registro, expedido em 23/01/2020, assinado digitalmente pelo Exmo. Sr. Dr. Antonio Carlos Antunes do Nascimento e Silva, Juiz de Direito da Vara dos Registros Públicos da Comarca de Porto Alegre/RS, extraído dos autos do processo de Usucapião nº 001/1.16.0118075-7, cuja sentença é datada de 23/07/2019, transitada em julgado em 24/09/2019.

Protocolo nº 585.223 do Livro 1, em 13/02/2020.

Em 18/02/2020

Bel. Raul Carneiro Neto
 2º Registrador Substituto

Usu: 43

Emolumentos: R\$ 314,70 - Selo: 0470.06.1900010.00011 (R\$ 24,50); Processamento Eletrônico: R\$ 5,00 Selo: 0470.01.1900008.38063 (R\$ 1,40)

Av.17 - 31.539 - PACTO ANTENUPCIAL:

Conforme registro nº 4.582, à fl. 01 do Livro 3 - Registro Auxiliar deste Serviço Registral, datado de 10/02/2009, procedo esta averbação para constar que o proprietário, Roger Becker e sua esposa Evelim Rocha Becker, casaram em 22/10/1999, pelo regime da separação total de bens, conforme Escritura Pública de Pacto Antenupcial, lavrada no 1º Tabelionato de Notas da

TSA. 8276

CONTINUA A FOLHAS N.º 3

Continua na página 05

...continuação

CNM: 099242.2.0031539-31

31.539 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, 18 de fevereiro de 2020		03	31.539

cidade de Porto Alegre/RS, sob nº 37.901/158, à fl. 111 do Livro nº 313-B de Contratos, em 08/07/1999.
Protocolo nº 585.223 do Livro 1, em 13/02/2020.
 Em 18/02/2020
 Usu: 43
 Emolumentos: R\$ 82,00 - Selo: 0470.04.1900004.13613 (R\$ 3,30); Processamento Eletrônico: R\$ 5,00 Selo: 0470.01.1900008.38064 (R\$ 1,40)

Av.18 - 31.539 - INEFICÁCIA DE PENHORA:
 De acordo com adjudicação registrada no R.9, procedo esta averbação para constar que tornou-se ineficaz a penhora constante no **R.8** desta matrícula.
 Em 09/02/2022
 Usu: 43
 Emolumentos: Nihil - Selo: 0470.01.2100011.30496 (Isento)

R.19 - 31.539 - COMPRA E VENDA:
Transmitente: Roger Becker casado com Evelim Rocha Becker, já qualificados.
Adquirentes: YANN HENDGES MTTJIE AMARAL, brasileiro, solteiro, maior, analista de sistemas, CNH nº 06964183693-Detran/RS, CPF nº 030.173.250-75; e JULIANA DOS SANTOS QUADROS, brasileira, solteira, maior, auxiliar de farmácia, CI nº 1119401411-SSP/RS, CPF nº 050.153.780-50, que convivem em união estável entre si, residentes e domiciliados na rua Santana nº 1670, apartamento 207, bairro Farroupilha, na cidade de Porto Alegre/RS.
Objeto: A totalidade do imóvel desta matrícula.
Valor: R\$ 458.000,00.
Valor fiscal: R\$ 484.500,00 (em 28/01/2022).
ITBI: Pago conforme guia nº 0051/2022.00235-4.
Forma: Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças - contrato nº 10171539902, datado de 24/01/2022, nos termos da Lei 4.380/64.
Inscrição Municipal: 5369320.
Emol. emolumentos reduzidos em 50%, nos termos do art. 290, Lei 6.015/73.
Protocolo nº 607.540 do Livro 1, em 01/02/2022.
 Em 09/02/2022
 Usu: 43
 Emolumentos: R\$ 993,20 - Selo: 0470.09.2100002.02389 (R\$ 81,00); Processamento Eletrônico: R\$ 3,00 Selo: 0470.01.2100011.30497 (R\$ 1,80)

R.20 - 31.539 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:
Credor fiduciário: ITAÚ UNIBANCO S.A., CNPJ/MF 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: YANN HENDGES MTTJIE AMARAL e JULIANA DOS SANTOS

CONTINUA NO VERSO

Continua na página 06

...continuação

CNM: 099242.2.0031539-31

FICHA	MATRÍCULA
03	31.539
VERSO	

QUADROS, já qualificados.

Objeto: A totalidade do imóvel desta matrícula.

Valor da dívida: R\$ 366.000,00.

Prazo de amortização: 360 meses.

Taxa de juros: Nominal de 8,1857% a.a. e efetiva de 8,5000% a.a.

Valor da garantia fiduciária: R\$ 478.000,00, 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 10171539902, datado de 24/01/2022, nos termos da Lei 4.380/64.

Emol. emolumentos reduzidos em 50%, nos termos do art. 290, Lei 6.015/73.

Protocolo nº 607.540 do Livro 1, em 01/02/2022.

Em 09/02/2022

Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 43
Emolumentos: R\$ 852,30 - Selo: 0470.09.2100002.02390 (R\$ 81,00); Processamento Eletrônico: R\$3,00 Selo: 0470.01.2100011.30498 (R\$1,80)

Av.21 - 31.539 - UNIÃO ESTÁVEL:

De acordo com o requerimento, datado de 07/02/2022, e Escritura Pública de União Estável, lavrada no 9º Tabelionato de Notas da cidade de Porto Alegre/RS, sob nº 37.790, à fl. 056 do Livro nº 219 de Contratos, em 26/07/2021, procedo esta averbação para constar que **Yann Hendges Mttjie Amaral e Juliana dos Santos Quadros** declararam conviver em **união estável** entre si, desde 12/06/2018, 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**, razão pela qual terão domínio, posse e administração dos bens comunicáveis, nos moldes do regime da comunhão parcial de bens aplicável ao casamento.

Emol. emolumentos reduzidos em 50%, nos termos do art. 290, Lei 6.015/73.

Protocolo nº 607.786 do Livro 1, em 08/02/2022.

Em 09/02/2022

Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 43
Emolumentos: R\$ 49,00 - Selo: 0470.04.2100012.03707 (R\$ 4,40); Processamento Eletrônico: R\$3,00 Selo: 0470.01.2100011.30501 (R\$1,80)

Av.22 - 31.539 - CADASTRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO (CIB):

De acordo com os requerimentos, datados de 29/06/2026, e guia de confirmação de pagamento de ITBI para fins de transmissão no registro imobiliário nº 0051.2026.01561.2, de 19/06/2026, emitida pela Secretaria Municipal da Fazenda de Porto Alegre/RS, procedo esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula está inscrito no Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB) sob nº **5NASMQFQ**.

CONTINUA NA FICHA Nº 4

Continua na página 07

...continuação

CNM: 099242.2.0031539-31

31.539 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, 21 de julho de 2026		04	31.539

Protocolo nº 668.842 do Livro 1, em 30/06/2026.
Em 21/07/2026

Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 54
Emolumentos: R\$ 55,10 - Selo: 0470.04.2600001.22620 (R\$ 5,50); Processamento Eletrônico: R\$ 7,30 Selo: 0470.01.2600003.20924 (R\$ 2,20)

Av.23 - 31.539 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:
De acordo com os requerimentos, datados de 29/06/2026, instruídos com a certidão de constituição em mora, datada de 03/06/2026, procedo esta averbação para constar que, em face do inadimplemento dos fiduciantes, Yann Hendges Mttjie Amaral e Juliana dos Santos Quadros, já qualificados no R.19, fica consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula, em nome do fiduciário, **Itaú Unibanco S.A.**, já qualificado no R.20, pelo valor de R\$ 478.000,00, avaliado em R\$ 478.000,00 (em 19/06/2026), conforme guia de pagamento do ITBI nº 0051.2026.01561.2.

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 668.842 do Livro 1, em 30/06/2026.
Em 21/07/2026

Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 54
Emolumentos: R\$ 1.055,90 - Selo: 0470.09.2300004.09407 (R\$ 100,20); Processamento Eletrônico: R\$ 7,30 Selo: 0470.01.2600003.20925 (R\$ 2,20)

CONTINUA NO VERSO



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 2026 00668842 28

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Porto Alegre, 23 de julho de 2026.

Certidão Assinada Digitalmente

Este documento foi assinado digitalmente por
GUILHERME FERNANDES ELY - Escrevente
Autorizado

Emolumentos: R\$ 47,60 Selo: 0470.04.2600001.23157 R\$ 5,50; 2026 - ONR - Busca R\$ 14,00 Selo: 0470.03.2600002.18231 R\$ 4,40; 2026 - ONR - Proc. eletrônico R\$ 7,30 Selo: 0470.01.2600003.21741 R\$ 2,20; Total: R\$ 81,00 11:42



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: X5ERJ-3N49G-PLVUJ-K73HD

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/X5ERJ-3N49G-PLVUJ-K73HD>

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

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