Valide aqui
este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE GRAVATAÍ
Antonio Vicente Polito - Oficial

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: 099291.2.0032024-55

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAVATAÍ

LIVRO N.° 2 — REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

GRAVATAÍ, 07 de abril de 19 83.

FLS.	MATRÍCULA
01	32.024

M.32.024 - UM TERRENO URBANO, sem benfeitorias, constituído do Lote 03 da Quadra 23, com a área superficial de 200,00m², situado no loteamento denominado MORADA DO VALE III, distrito de Ipiranga, neste município, medindo 10,00m de frente para a Avenida 1; igual largura nos fundos, divisa com o lote lote 24; por 20,00m de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, dividindo-se de um lado com o lote 04 e de outro lado com o lote 02; lotes confinantes que são ou foram da Construtora e Incorporadora Guerino Ltda; distante 22,00m da esquina com a Rua "F". Quarteirão: Avenida 1, Ruas "F", "M" e "T". Dito imóvel acha-se localizado no lado ímpar da numeração. Origem: matrícula nº 31.053. Proprietária: CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUERINO LTDA., com sede em Porto Alegre/RS, CGC/MF sob nº 92.873.140/0001-92. Dou fé.
CENARA M. DE FREITAS
Emol.: Cr$ 593,00.-

R.1-32.024 - 07 de abril de 1983. Dat.: 04
HIPOTECA: Instrumento Particular datado de 11.03.1983.
DEVEDORA: CONSTRUTORA E INCORPORADORA GUERINO LTDA., já qualificada.
CREDORA: HABITASUL - CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A., com sede em Porto Alegre/RS, CGC/MF sob nº 92.859.800/0001-80.
VALOR: Cr$ 152.356.000,00, com outros imóveis.
AVALIAÇÃO DA GARANTIA: Cr$ 236.578.693,63, com outros imóveis.
PRAZO: 09 meses.
JUROS: 10,0% a.a.
1ª HIPOTECA.
Emol.: Cr$ 593,00.- Protocolo nº 64.453.
CENARA M. DE FREITAS

Av.2/32.024 - Conforme requerimento datado de 03.05.1993 e cópia da alteração do contrato social, arquivado na M.M. Junta Comercial do Rio Grande do Sul, a Construtora e Incorporadora Guerino Ltda., alterou sua denominação social para "Guerino S/A - Construções e Incorporações", com sede em Porto Alegre/RS, CGC nº 92.873.140/0001-92. Protocolo nº 143.544. Gravataí, 21 de fevereiro de 1994.-
E.CR$2.206,00
ANTONIO VICENTE POLITO
Oficial

Av.3/32.024.- 21 de fevereiro de 1994
CANCELAMENTO DE REGISTRO HIPOTECÁRIO: Conforme cláusula 26ª do instrumento particular firmado em 03.05.1993, a credora Habitasul - Crédito Imobiliário S/A., libera do gravame hipotecário mencionado no R.1, o imóvel da presente matrícula. Protocolo nº 143.544.-
E. CR$4.414,00
ANTONIO VICENTE POLITO
Oficial

Av.4/32.024.- .- 21 de fevereiro de 1994
CONSTRUÇÃO: Conforme requerimento de 03.05.1993, acompanhado de carta de habite-se expedida em 30.04.1993, pela Prefeitura Municipal desta cidade, sobre o terreno matriculado foi edificado um prédio de alvenaria com 76,16m² de área construída, o qual tomou o nº 387 da avenida 01, com planta aprovada em 24 de setembro de 1982, sendo 82,03 construído por Guerino S/A - Construções e Incorporações e 17,97% por Aldemar Franco da Silva. CND/INSS nº 265.053. Protocolo nº 143.544.-
E.CR$2.206,00
ANTONIO VICENTE POLITO
Oficial

R.5/32.024.- 21 de fevereiro de 1994
COMPRA E VENDA: Instrumento particular firmado em 03.05.1993.-
OBJETO: 82,03% do prédio e o terreno matriculado.-

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XWZYG-RY4N2-9HG7U-XHCM5

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 099291.2.0032024-55

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAVATAÍ

LIVRO N.° 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRICULA
01v	32.024

TRANSMITENTE: GUERINO S/A - CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES, já qualificada.-
ADQUIRENTES: ALDEMAR FRANCO DA SILVA, comerciante e sua mulher SOFIA DERNA LEVANDOSKI SILVA, do lar, brasileiros, CPF nº 080.154.060/72, residentes nesta cidade.-
VALOR: Cr$260.000.000,00
AVALIAÇÃO FISCAL: Cr$260.000.000,00
CND/INSS nº 527.787 série "C" de 21.06.1993
E.CR$9.475,00
Protocolo nº 143.544 de 18.02.1994

ANTONIO VICENTE POLITO
Oficial

R.6/32.024.- 21 de fevereiro de 1994
HIPOTECA: Instrumento particular firmado em 03.05.1993.-
DEVEDORES: ALDEMAR FRANCO DA SILVA e sua mulher SOFIA DERNA LEVANDOSKI SILVA já qualificados.-
CREDOR: GUERINO S/A - CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES, já qualificada.-
VALOR: Cr$234.000.000,00
AVALIAÇÃO DA GARANTIA: Cr$260.000.000,00
PRAZO: 300 meses
JUROS: 4,3% ao ano
1ª HIPOTECA
E.CR$9.397,00
Protocolo nº 143.544 de 18.02.1994

ANTONIO VICENTE POLITO
Oficial

Av.7/32.024.- 21 de fevereiro de 1994
CÉDULA HIPOTECÁRIA: Foi emitida cédula hipotecária integral nº 60.214, série "A", relativa ao R.6, sendo favorecida a Habitasul Crédito Imobiliário S/A., já qualificada.-
E.CR$4.414,00

ANTONIO VICENTE POLITO
Oficial

Av.8/32.024 - Conforme requerimento datado de 19.11.2014, acompanhado de prova que ficam arquivados neste Ofício, os adquirentes no **R.5** em 22.09.2009, passaram ao estado civil de **divorciados**. Gravataí 25 de novembro de 2014.
Protocolo n° 298.896, Livro 1-V de 20.11.2014.
Emol.R$56,60
Selo: n° 0253.04.1200003.11675 R$0,70
PED: R$3,40
Selo n° 0253.01.1400003.05838 R$0,30

Roberto Goerl
Reg. Substituto

R.9/32.024 25 de novembro de 2014 Dat: MSS
PARTILHA POR DIVÓRCIO: Formal expedido em 15.10.2014, pela 1ª Vara de Família de Canoas/RS, com sentença de 22.09.2009 e transitado em julgado em 26.10.2009.
TRANSMITENTE: SOFIA DERNA LEVANDOSKI SILVA, brasileira, divorciada, aposentada, inscrita no CPF n° 653.149.480-87, residente em Canoas/RS.
ADQUIRENTE: **ALDEMAR FRANCO DA SILVA**, brasileiro, divorciado, aposentado, inscrito no CPF n° 080.154.060-72, residente e domiciliado na avenida Andaraí, n° 387, bairro Morada do Vale III, em Gravataí/RS.
VALOR: R$120.000,00 sobre a avaliação de R$120.000,00.
ÔNUS: A hipoteca objeto do R.6 e Av.7.
Protocolo n° 298.076, Livro 1-V de 29.10.2014.

CONTINUA A FOLHAS N.° 02

TSA. 13888

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XWZYG-RY4N2-9HG7U-XHCM5

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 099291.2.0032024-55

MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAVATAÍ-RS
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

GRAVATAÍ, 25 de novembro de 2014

FLS. 02 | MATRÍCULA 32024

Emol.R$612,10
Selo: nº 0253.07.1300006.07402 R$8,10
PED: R$3,40
Selo: nº 0253.01.1400003.05844 R$0,30

Roberto Goeri
Reg. Substituto

Av.10/32.024 23 de fevereiro de 2015 Dat: IRSL

CESSÃO DE CRÉDITO HIPOTECÁRIO: Conforme instrumento particular datado de 01.07.1999, a Habitasul Crédito Imobiliário S/A, já qualificada, cedeu a Caixa Econômica Federal - CEF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, o crédito hipotecário objeto do **R.6**, no valor de R$10.021,02.
Protocolo nº 301.040, Livro 1-X de 26.01.2015.
Emol.R$27,30
Selo: nº 0253.03.1100001.70058 R$0,55
PED: R$3,60
Selo: nº 0253.01.1400003.42216 R$0,30

Roberto Goeri
Reg. Substituto

Av.11/32.024 23 de fevereiro de 2015 Dat: IRSL

CANCELAMENTO DE CÉDULA: Conforme termo de quitação no verso da cédula hipotecária integral mencionada no **Av.7**, a credora autorizou o cancelamento da averbação da mesma.
Protocolo nº 301.038, Livro 1-X de 26.01.2015.
Emol.R$27,30
Selo: nº 0253.03.1100001.70059 R$0,55
PED: R$3,60
Selo: nº 0253.01.1400003.42217 R$0,30

Roberto Goeri
Reg. Substituto

Av.12/32.024 23 de fevereiro de 2015 Dat: IRSL

CANCELAMENTO DE REGISTRO HIPOTECÁRIO: Conforme termo de quitação no verso da cédula hipotecária integral mencionada no **Av.7**, a credora autorizou o cancelamento da hipoteca objeto do **R.6**.
Protocolo nº 301.038, Livro 1-X de 26.01.2015.
Emol.R$54,60
Selo: nº 0253.04.1200003.12676 R$0,70
PED: R$3,60
Selo nº 0253.01.1400003.42218 R$0,30

Roberto Goeri
Reg. Substituto

R.13/32.024 23 de fevereiro de 2015 Dat: IRSL

PARTILHA AMIGÁVEL: Escritura nº 41.085-070, lavrada no 1º Tabelionato de Canoas/RS, no livro nº 130-B, fls. 076v em 13.01.2015.
TRANSMITENTE: O ESPÓLIO DE ALDEMAR FRANCO DA SILVA, CPF nº 080.154.060-72.
ADQUIRENTE: **ANGELA LEVANDOSKI SILVA**, brasileira, solteira, maior, do lar, inscrita no CPF nº 881.272.060-91, residente e domiciliada na rua Alberto Torres, nº 130, bairro Centro, em Canoas/RS.
VALOR: R$52.960,00 correspondente à **50%** do imóvel matriculado avaliado em R$105.920,00. **(legítima)**
Protocolo nº 301.039, Livro 1-X de 26.01.2015.
Emol.R$330,10
Selo: nº 0253.07.1300006.09104 R$8,10
PED: R$3,60

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XWZYG-RY4N2-9HG7U-XHCM5

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAVATAÍ -RS
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS. 02v | MATRÍCULA 32024

Selo: nº 0253.01.1400003.42227 R$0,30
R.14/32.024 — 23 de fevereiro de 2015 — Dat: IRSL

PARTILHA AMIGÁVEL: Escritura mencionada no R.13.
TRANSMITENTE: O ESPÓLIO DE ALDEMAR FRANCO DA SILVA, CPF nº 080.154.060-72.
ADQUIRENTE: **CLÁUDIA LEVANDOSKI SILVA**, brasileira, professora, inscrita no CPF nº 626.336.860-87, casada pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77 com **Márcio Marques Paula**, brasileiro, comerciário, inscrito no CPF nº 461.527.680-04, residentes e domiciliados na rua Brasil, nº 1.110, casa 36, bairro Harmonia, em Canoas/RS.
VALOR: R$52.960,00 correspondente à **50%** do imóvel matriculado avaliado em R$105.920,00. **(legítima)**
Protocolo nº 301.039, Livro 1-X de 26.01.2015.
Emol.R$330,10
Selo: nº 0253.07.1300006.09105 R$8,10
PED: R$3,60
Selo: nº 0253.01.1400003.42234 R$0,30

Roberto Goerl
Reg. Substituto

R.15/32.024 — 20 de maio de 2016 — Dat: RBCN

COMPRA E VENDA: Instrumento particular firmado em 15.04.2016.
TRANSMITENTES: ANGELA LEVANDOSKI SILVA, brasileira, solteira, maior, do lar, inscrita no CPF nº 881.272.060-91, residente em Canoas/RS; CLÁUDIA LEVANDOSKI SILVA, brasileira, professora, inscrita no CPF nº 626.336.860-87 e seu esposo MARCIO MARQUES PAULA, brasileiro, comerciário, inscrito no CPF nº 461.527.680-04, residentes em Canoas/RS.
ADQUIRENTE: **SEDENIR FERREIRA BRANDÃO**, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, inscrito no CPF nº 623.930.570-72, não matriculado no INSS como empregador, residente e domiciliado na avenida Andaraí, nº 427, bairro Morada do Vale, em Gravataí/RS.
VALOR: R$266.000,00.
AVALIAÇÃO FISCAL: R$266.000,00.
Certidões Negativas expedidas pela Receita Federal em 18.03.2016.
Protocolo nº 316.700, Livro 1-AB de 10.05.2016.
Emol.R$1.182,30
Selo: nº 0253.08.1400001.02415 R$13,50
PED: R$4,10
Selo: nº 0253.01.1500004.42521 R$0,40
08 Conf.Int: R$32,80
Selo: nºs 0253.01.1500004.42532 a 0253.01.1500004.42539 R$3,20

Roberto Goerl
Reg. Substituto

R.16/32.024 — 20 de maio de 2016 — Dat: RBCN

CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Instrumento particular firmado em 15.04.2016.
DEVEDOR FIDUCIANTE: **SEDENIR FERREIRA BRANDÃO**, já qualificado.
CREDORA FIDUCIÁRIA: **EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA**, inscrita no CNPJ nº 58.113.812/0001-23, com sede em Santana do Parnaíba/SP.

CONTINUA A FLS Nº 03

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XWZYG-RY4N2-9HG7U-XHCM5
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 099291.2.0032024-55

MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAVATAÍ - RS
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
03	32024

GRAVATAÍ, 20 de maio de 2016

VALOR: R$225.941,26.
ENCARGOS: Parcelas mensais e sucessivas reajustadas com base na variação do Índice Nacional do Custo da Construção - INCC, ou por outro que vier a substituí-lo.
PRAZO: 127 meses.
VALOR PARA EFEITOS DE 1° PÚBLICO LEILÃO: R$262.000,00.
Protocolo nº 316.700, Livro 1-AB de 10.05.2016.
Emol.R$1.070,20
Selo: nº 0253.08.1400001.02416 R$13,50
PED: R$4,10
Selo: nº 0253.01.1500004.42524 R$0,40

Roberto Goerl
Reg. Substituto

Av.17/32.024 - Nos termos do instrumento particular que originou o **R.16**, a alienação fiduciária objeto do mesmo é feita em decorrência do **Sistema de Consórcio**, em nome de **EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA**, na qualidade de gestora dos negócios do grupo e de mandatária de seus interesses, sendo certo que em conformidade com o disposto no artigo 5°, parágrafo 5° da Lei Federal nº 11.795/98, os bens e direitos adquiridos pela ADMINISTRADORA/CREDORA FIDUCIÁRIA em nome do grupo de consórcio, inclusive os decorrentes de garantia, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o seu patrimônio, observando que: I - não integram o ativo da administradora; II - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; III - não compõem o elenco de bens e direitos da ADMINISTRADORA/CREDORA FIDUCIÁRIA, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - não podem ser dados em garantia de débito da ADMINISTRADORA/CREDORA FIDUCIÁRIA. Gravataí, 20 de maio de 2016.
Protocolo nº 316.700, Livro 1-AB de 10.05.2016.
Emol.R$30,80
Selo: nº 0253.03.1500004.00332 R$0,70
PED: R$4,10
Selo: nº 0253.01.1500004.42531 R$0,40

Roberto Goerl
Reg. Substituto

Av.18/32.024 18 de dezembro de 2025
TRANSIÇÃO DE ESCRITURAÇÃO ELETRÔNICA - Prov.44/2024-CGJ/RS: Procede-se esta averbação para noticiar que os próximos atos registrais serão eletrônicos, encerrando-se a escrituração física, com base no art. 464-A da CNNR/RS.
Emol.Nihil - AGNR.
Selo: nº 0253.04.2400001.35444 = Nihil

Jocimara E. Machado
2ª Substituta

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XWZYG-RY4N2-9HG7U-XHCM5

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da página anterior

CNM: 099291.2.0032024-55

Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAVATAÍ - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
03v	**32.024**

Av.19/32.024 18 de dezembro de 2025

ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL: Conforme requerimento datado de 26.11.2025, acompanhado de provas, a credora fiduciária mencionada no **R.16** e **Av.17**, alterou sua razão social para **Embracon Administradora de Consórcio S.A.**
Protocolo nº 439.879, Livro 1-BQ de 27/11/2025. - Dat: ID
Ato assinado digitalmente por JOCIMARA ENES MACHADO:71070850004 2ª SUBSTITUTA. Hash: C715F9F30B5194067CECBBFD5FCB09D0F5EAC23A01343BC0A1C7F86B3F6C9894
Emol.R$114,60
Selo: nº 0253.04.2400001.35445 = R$5,20
PED: R$6,90
Selo: nº 0253.01.2500001.37479 = R$2,10

Av.20/32.024 23 de setembro de 2026

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Requerimento firmado em 16.09.2026 instruído com prova da intimação do devedor por inadimplência, certidão do decurso do prazo sem purgação da mora e guia de recolhimento do imposto de transmissão.
TRANSMITENTE: SEDENIR FERREIRA BRANDÃO, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, inscrito no CPF nº 623.930.570-72, código hash CNIB: q1zgu424cd, residente e domiciliado na avenida Andaraí, nº 427, bairro Morada do Vale, em Gravataí/RS.
ADQUIRENTE: **EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO S.A.**, inscrita no CNPJ sob nº 58.113.812/0001-23, com sede na alameda Europa, nº 150, bairro Tamboré, em Santana do Parnaíba/SP, código hash CNIB: 10wc2d0v37.
AVALIAÇÃO FISCAL: R$280.000,00.
OBSERVAÇÃO: Por força do estabelecido no artigo 27 da Lei 9.514/97, este imóvel deverá ser oferecido em Públicos Leilões.
Protocolo nº 439.789, Livro 1-BP de 26/11/2025. - Dat: APC
Emol.R$656,70
Selo: nº 0253.08.1700004.37292 = R$80,80
PED: R$7,30
Selo: nº 0253.01.2600001.36677 = R$2,20
Ato assinado digitalmente por ROBERTO GOERL:43111653072 1º SUBSTITUTO.
Hash: 9F1AB051B43D09D7A0120B41EEABAE50BFF692A6957B7A47619BBB37FCD274AA

NADA MAIS CONSTA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
Gravataí/RS, 24 de setembro de 2026, às 16:52:42.

EMOLUMENTOS: R$81,00 - DS -
Certidão digital (Prov. CNJ 127/2022) Matrícula 32.024: R$47,60 (0253.04.2400001.85904 = R$5,50)
Busca em livros e arquivos: R$14,00 (0253.03.2500001.77116 = R$4,40)
Processamento eletrônico de dados: R$7,30 (0253.01.2600001.37069 = R$2,20)

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
099291 53 2026 00092835 67

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XWZYG-RY4N2-9HG7U-XHCM5

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar