CNM: 099226.2.0023321-55

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

23.321 MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA — P. ALEGRE

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE, 22 de agosto de 1.978 | FLS. 1 | MATRÍCULA 23.321

Imóvel:A loja nº02 do Edifício Amalfi, com entrada independente- pelo nº 1.642 da rua Benjamin Constant, localizada no andar térreo ou primeiro pavimento, com frente à dita rua, de centro para quem, postado nesta, olhar de frente para o edifício, com a área real - privativa de 91,04mq, área real de uso comum de 15,48mq, perfazendo a área real global de 106,52mq, correspondendo-lhe uma quota - ideal equivalente a 0,032630 nas dependências e coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício, bem como, no terreno onde o mesmo se acha construído, o qual mede 25,96m de frente, ao oeste, à - dita rua, lado par, por 50,00m de extensão da frente ao fundo, por ambos os lados, a entestar, com propriedades de Manoel Ferreira e de Delmira Mello Ferreira; dividindo-se, por um lado, com dita de Júlio Augusto, e, pelo outro lado, com dita de Itaquino Strapazoro Bairro: São João.- Quarteirão: ruas Benjamin Constant e General - Couto de Magalhães e avenidas Nova Iorque e Berlim.-
Proprietária:Engist - Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede nesta Capital, CGC nº 87.989.661/0001-70.-
Origem: Matrícula nº 21.759 aberta em 26 de maio de 1978; e Torrens nº 40.747.-
Abertura de Matrícula:Requerimento de Engist - Empreendimentos Imobiliários Ltda, já qualificada, datado de 02 de agosto de 1978.(Individuação).-
A Of. Ajudante:

R.1/23.321 10 de outubro de 1980.-
Compra e Venda:Escritura lavrada em 08 de setembro de 1980, no 1º tabelionato desta Capital.-
Transmitente:Engist - Empreendimentos Imobiliários Ltda., com sede nesta Capital, CGC nº 87.989.661/0001-70.-
Adquirente:Margaret Tse Sperb, brasileira, comerciária, casada com Sergio Luiz Worm Sperb, domiciliada nesta Capital, inscrita no CPF sob nº 265.271.110-53.-
Valor:Cr$875.000,00.- Torrens nº 50.098.-
A esc. autorizada:

R.2/23321 10 de fevereiro de 1983.-
LOCAÇÃO: Escrito Particular de 17 de setembro de 1981.-
DEVEDORES: Margaret Tse Sperb e Sergio Luiz Worm Sperb, brasileiros, casados, comerciários, CPF nº 265.271.110-53, domiciliados nesta Capital.-
CREDOR: Unibanco-União de Bancos Brasileiros S/A., com sede na cidade do Rio de Janeiro-RJ., CGC nº 33.700.394/0001-40.-
PRAZO: O prazo da presente Locação é de cinco anos, contados a par-

CONTINUA NO VERSO

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
ridigital
SOLICITADO POR: AD ANGUSTA - CPF/CNPJ: ***.583.210-** DATA: 24/07/2026 16:28:43

CNM: 099226.2.0023321-55

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

contados a partir de 17 de setembro de 1981 e terminando em 16 de setembro de 1986.-

VALOR: O aluguel mensal é de Cr$160.000,00, nos seis primeiros meses, ou seja, de 17 de setembro de 1981 a 16 de março de 1982. Para os fins de reajuste do aluguel contratado, o prazo de locação é dividido em 10 períodos iguais, correspondente a 06 meses cada um; desta forma, o aluguel será periodicamente reajustado mediante aplicação de índice de variação da ORTN,apurado entre o valor da ORTN no início do período vencido e o valor da ORTN vigente no 1º mês do início do novo período, juntamente com outro imóvel.-

A OF. AJUDANTE:

Av.3/23321 15 de agosto de 1983.-

Convenção de Condominio: Foi registrada no livro 3- Registro Auxiliar sob nº 2385, a Convenção de Condominio do Edificio Amalfi.-

O esc.autorizado.

Av.4/23.321 09 de janeiro de1985.-

Separação Consensual: Formal passado em 06 de fevereiro de 1984 no 4º Cartório de Família e Sucessões desta capital, Sentença de 01 de novembro de 1983.-

Transmitente: Separação entre a adquirente e Sérgio Luiz Worm - Sperb, brasileiro, separado, comerciante,CPF 198.083.130-00, domiciliado nesta capital.-

Adquirente: Margaret Tse, brasileira, separada, comerciante, domiciliada nesta capital, CPF nº 198.083.130-00.-

Valor: CR$10.000.000,00.-

A escr.autorizada.

Av.5/23.321 29 de dezembro de 1987.-

Distrato de locação: Por escrito particular datado de 03 de outubro de 1986, as partes contratantes, de comum acordo, resolveram distratar o contrato de locação objeto do R.2 da presente matrícula, dando-se plena e recíprocas quitações.-

A escr.autorizada.

R.6/23.321 29 de dezembro de 1987.-

Compra e Venda: Escritura pública lavrada em 30 de dezembro de 1986 no 8º Tabelionato desta capital.-

Transmitente: Margaret Tse, brasileira, separada, administradora, CIC 198.083.130-00, domiciliada nesta capital.-

Adquirente: Odilon Alberto Fehlauer, brasileiro, comerciante,casado com Liciane Fehlauer, domiciliado nesta capital, CIC sob número - 004.712.320-68.-

Valor: Cz$500.000,00.-

Torrens nº 60.667, R.1.-

A escr.autorizada.

CONTINUA A FICHA N.º

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: AD ANGUSTA - CPF/CNPJ: ***.583.210-** DATA: 24/07/2026 16:28:43

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA — P. ALEGRE
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

23.321 — MATRÍCULA

PORTO ALEGRE, 28 de outubro de 19 91

FLS.	MATRÍCULA
2	23.321

Continuação das fls 1v da matricula 23.321.

Av.7/23.321 28 de outubro de 1991.
INSCRIÇÃO.NO.SISTEMA.TORRENS: Atendendo ao Provimento nº 26/88 da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça é feita a presente averbação para declarar que o imóvel descrito na presente matricula é inscrito no Sistema Torrens sob nº 60.667 que fica arquivado em Cartório.
A esc.autorizada.

R.8/23.321 28 de outubro de 1991.
COMPRA.E.VENDA: Escritura pública lavrada em 24 de setembro de 1991, no 6º Tabelionato desta Capital.
TRANSMITENTES: ODILON ALBERTO FEHLAUER, comerciante sócio de empresa, e sua esposa LICIENE MATILDE FEHLAUER, que também possui documentos como LICIANE FEHLAUER, do lar, brasileiros, inscritos no CPF nº 004.712.320/68, domiciliados na cidade do Rio de Janeiro RJ.
ADQUIRENTES: MARIA THERESA LEDUR STURMER, brasileira, viúva, representante comercial, CPF nº 254.864.110/49 e ANELISE CAYE, brasileira, comerciária, casada com ERNESTO ALEXANDRE CAYE, CPF nº 389.510.530/91, ambas domiciliadas nesta Capital.
VALOR: Cr$15.000.000,00.
PORPORÇÃO: O imóvel é adquirido na porporção de 70% à Maria Theresa Ledur Sturmer e 30% a Anelise Caye.
A esc.autorizada.

R.9/23.321 20 de junho de 2008.-
Compra e Venda: Escritura pública lavrada em 09.06.2008 no 10º Tabelionato de Notas desta Capital.-
Transmitentes: Maria Theresa Ledur Sturmer, aposentada, viúva, CPF nº 254.864.110-49 e Anelise Caye, farmacêutica, CPF nº 389.510.530-91 e seu marido Ernesto Alexandre Caye, médico, CPF nº 375.850.020-68, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, todos brasileiros, domiciliados nesta Capital.-
Adquirente: Gevanildo Silveira Gois, brasileiro, solteiro, maior, representante comercial, CPF nº 900.509.910-00, domiciliado nesta Capital.-
Valor: R$80.000,00.-
Avaliação: R$190.000,00.-
Protocolo nº 693.941 de 13.06.2008.-
Emols.: R$673,90 SELO-SDFNR nº 0469.08.0700013.00604 - R$8,00.-
A escr.autorizada.-

R-10/23.321(R-dez/vinte e três mil e trezentos e vinte e um), em 24/11/2016.-
TÍTULO - Compra e venda, consórcio imobiliário, confissão de dívida, constituição de alienação fiduciária de imóvel em garantia -

CONTINUA NO VERSO

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via ridigital.org.br
Todos os registros de imóveis do Brasil em um só lugar
ridigital

SOLICITADO POR: AD ANGUSTA - CPF/CNPJ: ***.583.210-** DATA: 24/07/2026 16:28:43

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA — P. ALEGRE
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
2v	23.321

TRANSMITENTE - GEVANILDO SILVEIRA GOIS, com RG sob número 7063970557, expedido pela SSP/RS, já qualificado.-

ADQUIRENTE - **COMPRARE ASSESSORIA IMOBILIÁRIA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÃO LTDA.**, com sede na Avenida Benjamin Constant nº 1642/1652, São João, nesta Capital, com CNPJ/MF sob número 07.061.679/0001-78, representada por Gevanildo Silveira Gois e Adriana Santos de Oliveira.-

FORMA DO TÍTULO - Instrumento particular com caráter de escritura pública, legalmente autorizado na forma prevista nos artigos números 38 e 23 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 e artigo 45 da Lei 11.795 de 8 de outubro de 2008, firmado em 29 de agosto de 2016 e instrumento particular de aditamento datado de 4 de outubro de 2016.-

IMÓVEL - **O constante desta matrícula**.-

VALOR - Adquirido por **R$500.000,00** (quinhentos mil reais) e avaliado para efeitos fiscais em **R$680.000,00** (seiscentos e oitenta mil reais), conforme guia número 051.2016.02182.2, expedida pela Secretaria Municipal da Fazenda, em 13/9/2016.-

FORMA DE PAGAMENTO - De acordo com o contrato.-

CONDIÇÕES - Não constam.-

EMISSÃO DA DOI - Foi emitida a DOI, nos termos da legislação vigente.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **860.855**, em 9/11/2016, reapresentado em 24/11/2016.-

Porto Alegre, 29 de novembro de 2016.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): _____.-

EMOLUMENTOS - R$2.773,60. Selo de Fiscalização 0469.00.1600002.25772 - pbr

R-11/23.321 (R-onze/vinte e três mil e trezentos e vinte e um), em 24/11/2016.-

TÍTULO - **Alienação fiduciária em garantia - propriedade fiduciária** -

DEVEDORA/FIDUCIANTE - COMPRARE ASSESSORIA IMOBILIÁRIA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÃO LTDA., já qualificada.-

CREDORA/FIDUCIÁRIA - **EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA.**, com sede na Alameda Europa nº 150, Tamboré, Santana do Parnaíba-SP, com CNPJ sob nº 58.113.812/0001-23, representado por Karina Busembai Denadai e Michele Aparecida Fortuna.-

DEVEDOR/SOLIDÁRIO - GEVANILDO SILVEIRA GOIS, brasileiro, solteiro, maior, empresário, com RG sob número 7063970557, expedido pela SSP/RS e com CPF/MF sob número 900.509.910-00, residente e domiciliado na Avenida Ferdinand Kisslinger nº 200, apartamento 201, Bloco 1, nesta Capital.-

FORMA DO TÍTULO - Instrumento particular com caráter de escritura pública, legalmente autorizado na forma prevista nos artigos números 38 e 23 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 e artigo 45 da Lei 11.795 de 8 de outubro de 2008, firmado em 29 de agosto de 2016 e instrumento particular de aditamento datado de 4 de outubro de 2016.-

CONTINUA A FOLHAS N.º 3

PARA SIMPLES CONSULTA SEM VALOR COMO CERTIDÃO

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

Todos os serviços de Registro de Imóveis do Brasil em um lugar

SOLICITADO POR: AD ANGUSTA - CPF/CNPJ: ***.583.210-** DATA: 24/07/2026 16:28:43

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA 23.321

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FICHA	MATRÍCULA
3	23.321

Porto Alegre, 29 de novembro de 2016

VALOR DA DÍVIDA - **R$178.873,49** (cento e setenta e oito mil, oitocentos e setenta e três reais e quarenta e nove centavos).-
TAXA DE JUROS - Não há incidência de juros.-
PRAZO E FORMA DE PAGAMENTO - Cinquenta e nove **(59)** meses, vencendo a prestação em 15/9/2016 e as demais em igual dia dos meses subseqüentes.-
OBJETO DA GARANTIA - **Em alienação fiduciária, nos termos do art. 22, da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997**, o imóvel objeto desta matrícula, **em caráter fiduciário**.-
VALOR DA GARANTIA - Avaliado para efeitos do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, em **R$513.000,00** (quinhentos e treze mil reais).-
PRAZO DE CARÊNCIA - Para os fins previstos no artigo 26 e parágrafos, da Lei 9.514/97, ficou estabelecido que o prazo de carência é de trinta **(30)** dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, conferindo à credora o direito de intimar a devedora na forma e para os efeitos do referido artigo.-
PROTOCOLO - Título apontado sob o número **860.855**, em 9/11/2016, reapresentado em 24/11/2016.-
Porto Alegre, 29 de novembro de 2016.-
Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): _____.-
EMOLUMENTOS - R$846,80. Selo de Fiscalização 0469.00.1600002.25773 - pbr

AV-12/23.321(AV-doze/vinte e três mil e trezentos e vinte e um), em 24/11/2016.-
RESTRIÇÕES - Nos termos do instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 29 de agosto de 2016 e instrumento particular de aditamento datado de 4 de outubro de 2016, fica constando que os bens e direitos adquiridos pela credora/administradora, em nome do grupo de consórcio, inclusive os decorrente de garantia, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o seu patrimônio, observando que: não integram o ativo da administradora; não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; não compõem o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; não podem ser dados em garantia de débito da administradora, conforme disposto nos incisos II a IV do § 5º e § 7º do artigo 5º da Lei nº 11.795/2008.-
PROTOCOLO - Título apontado sob o número **860.855**, em 9/11/2016, reapresentado em 24/11/2016.-
Porto Alegre, 29 de novembro de 2016.-
Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): _____.-
EMOLUMENTOS-Gratuito.(Lei nº11.795,art.45)Selo 0469.00.1600002.25774-pbr

AV-13/23.321(AV-treze/vinte e três mil e trezentos e vinte e um), em 4/9/2023.-
INDISPONIBILIDADE DE BENS - Nos termos do protocolo de indisponibilidade número 202309.0416.02909381-IA-160 de 4/9/2023, recebido da Central Nacional de Indisponibilidade - CNIB, oriundo do processo número 50675171120198210001

CONTINUA NO VERSO

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
Todos os registros de imóveis do Brasil em um só lugar
ridigital.org.br

SOLICITADO POR: AD ANGUSTA - CPF/CNPJ: ***.583.210-** DATA: 24/07/2026 16:28:43

em que consta como emissor da ordem 1U Jdo. da 12E Vara Civel de Porto Alegre-RS contra **COMPRARE ASSESSORIA IMOBILIARIA E REPRESENTACAO LTDA (COMPRARE)**, com CNPJ/MF sob número 07.061.679/0001-78, fica constando que a pretensão real de aquisição do imóvel objeto desta matrícula, foi **indisponibilizada**.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **976.235**, em 4/9/2023.-

Porto Alegre, 12 de setembro de 2023.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a):.....-

EMOLUMENTOS-R$47,70-(PEPO).Selo de Fiscalização 0469.00.2300002.36654-efp

AV-14/23.321(AV-quatorze/vinte e três mil e trezentos e vinte e um), em 10/3/2025.-

TRANSIÇÃO DE ESCRITURAÇÃO (ELETRÔNICA) - Procede-se a esta averbação, em razão da edição do Provimento nº 44/2024 da CGJ/RS, para noticiar a transição do sistema atual de ficha física para a escrituração exclusivamente em meio eletrônico a partir da próxima lauda, sendo que os atos a partir desta averbação passam a ser digitais/eletrônicos, ficando **ENCERRADA** essa escrituração física.-

EMOLUMENTOS - Gratuito. Selo de Fiscalização 0469.00.2500001.29492 - nr

Assinado digitalmente por **JOAO PEDRO LAMANA PAIVA:07960824053** em 20/03/2025 às 09:42:02. Hash: 9E77ECE90DA05BECA2F02C0F7C0E93581C99C44B0E2FFDA4FAC45AF47FA387BB

Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, desde 5 de julho de 1865.-
Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, desde 5 de julho de 1865.-
Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, desde 5 de julho de 1865.-
Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, desde 5 de julho de 1865.-
Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, desde 5 de julho de 1865.-
Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, desde 5 de julho de 1865.-
Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, desde 5 de julho de 1865.-
Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, desde 5 de julho de 1865.-
Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, desde 5 de julho de 1865.-
Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, desde 5 de julho de 1865.-
Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, desde 5 de julho de 1865.-
Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, desde 5 de julho de 1865.-
Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, desde 5 de julho de 1865.-
Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, desde 5 de julho de 1865.-
Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, desde 5 de julho de 1865.-
Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, desde 5 de julho de 1865.-
Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, desde 5 de julho de 1865.-
Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, desde 5 de julho de 1865.-
Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, desde 5 de julho de 1865.-
Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, desde 5 de julho de 1865.-
Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, desde 5 de julho de 1865.-
Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, desde 5 de julho de 1865.-
Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, desde 5 de julho de 1865.-
Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, desde 5 de julho de 1865.-
Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, desde 5 de julho de 1865.-

CONTINUA NA FICHA Nº 4

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: AD ANGUSTA - CPF/CNPJ: ***.583.210-** DATA: 24/07/2026 16:28:43

Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis

23.321 - MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099226.2.0023321-55

FICHA	MATRÍCULA
4	23.321

Porto Alegre, 17 de março de 2025

AV-15/23.321(AV-quinze/vinte e três mil e trezentos e vinte e um), em 10/3/2025.-

PENHORA - Conforme termo de penhora de 31 de janeiro de 2025, extraído dos autos do processo número **5048765-70.2021.4.04.7100/RS** natureza - Execução Fiscal, da 19ª Vara Federal desta Capital, fica constando que a pretensão real a aquisição do imóvel objeto desta matrícula, pertencente a COMPRARE ASSESSORIA IMOBILIÁRIA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÃO LTDA., com CNPJ/MF sob número 07.061.679/0001-78, **foi penhorada** no processo supra referido, em que é exequente UNIÃO - FAZENDA NACIONAL e executada **COMPRARE ASSESSORIA IMOBILIÁRIA E REPRESENTAÇÃO EIRELI**, com CNPJ/MF sob número 07.061.679/0001-78, para pagamento da dívida no valor de **R$2.017.492,59** (dois milhões, dezessete mil, quatrocentos e noventa e dois reais e cinquenta e nove centavos), tendo sido nomeado como depositária a leiloeira Joyce Ribeiro. Em decorrência da penhora decretada, o imóvel objeto desta matrícula fica **INDISPONÍVEL**, conforme dispõe o § 1º do artigo 53, da Lei 8.212/1991.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **1.005.392**, em 10/3/2025.- EMOLUMENTOS - R$2.589,70. Selo de fiscalização 0469.00.2500001.29493 - nr

Assinado digitalmente por **JOAO PEDRO LAMANA PAIVA:07960824053** em 20/03/2025 às 09:42:29. Hash: F636AAE3D895E41E059F798A66B04FCE0F025F946F8DE24389DEA1C90D8A7C3F

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

CONTINUA NO VERSO

SOLICITADO POR: AD ANGUSTA - CPF/CNPJ: ***.583.210-** DATA: 24/07/2026 16:28:43