

140.021



**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE**  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA —

PORTO ALEGRE/RS, 20 de Janeiro de 2009

FLS.

1

MATRÍCULA  
140.021

**IMÓVEL:** APARTAMENTO 524, a ser construído, no **BLOCO F**, do "**RESIDENCIAL SAN RAFAEL**", localizado no quinto pavimento, à direita, de fundos de quem adentrar ao edifício pela entrada principal deste bloco, com área real privativa de 38,24m<sup>2</sup>, área real de uso comum de 9,730m<sup>2</sup>, perfazendo a área real total de 47,970m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002624 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. O **TERRENO SOBRE O QUAL SERÁ CONSTRUÍDO O EDIFÍCIO**, situa-se no bairro Campo Novo, no quarteirão formado pela Estrada Cristiano Kraemer, Rua Tomé Antônio de Souza e Rua Colina, lado ímpar, a saber: O terreno na Estrada Cristiano Kraemer nº 1863, forma um polígono irregular, com uma área de 18.318,15m<sup>2</sup>, onde o vértice 1A do terreno encontra-se no alinhamento da Estrada Cristiano Kraemer, frente nordeste, ao lado ímpar do nº 1951, a nordeste, na extensão de 69,91m, segue no alinhamento da Estrada Cristiano Kraemer, até o ponto 2A; a noroeste, de frente a fundo, em três segmentos de reta, sendo o primeiro na extensão de 55,48m, o segundo na extensão de 67,82m e o terceiro segmento na extensão de 62,26m, confrontando com os imóveis que tratam das transcrições 4337 e 1173 da 2ª Zona, até o ponto 3; a sudoeste, na extensão de 99,66m, confrontando com o imóvel que trata a transcrição 4337 da 2ª Zona, até o ponto 10A; a sudeste, de frente a fundo, em cinco segmentos de reta, sendo o primeiro segmento na extensão de 39,72m, o segundo segmento na extensão de 112,41m, ambos confrontando com o imóvel que trata a transcrição 4337 da 2ª Zona, até o ponto 11A, o terceiro segmento na extensão de 9,70m, até o ponto 12 e o quarto segmento na extensão de 25,00m, confrontando nestes dois segmentos com o lote 02 - área remanescente e o quinto segmento na extensão de 28,33m, confrontando-se com a área atingida, ponto inicial desta descrição, fechando-se assim o perímetro. Existe sobre o terreno uma área não edificável, conforme projeto aprovado.

**PROPRIETÁRIOS:** **ERCI LUIZ MOSER**, CNPF 112.379.370-00, industrial, casado pelo regime da separação total de bens, de acordo com pacto antenupcial, registrado sob nº 1.999 - Livro 3-Registro Auxiliar desta Zona, com **RITHA MARIA SARAIVA FALCÃO MOSER**, CNPF 501.346.390-49, comerciante sócia de empresa, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital e **GENUINO PEDRO MOSER**, CNPF 148.411.930-49, comerciante sócio de empresa, casado pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6515/77, com **NELSA ANA MOSER**, CNPF 228.856.330-34, do lar, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital.

**INCORPORADORA:** **CONSTRUTORA MANDINHO LTDA.**, CNPJ 88.907.639/0001-04, com sede nesta Capital.

**REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-Registro Geral, matrícula nº 135.570, da 3ª Zona.

**OBS:** A presente matrícula foi aberta em virtude de INCORPOERAÇÃO, sendo apresentada a ART nº 4525234, CREA nº 035639.

**OBS:** Em conformidade com a documentação arrolada no art. 32, da Lei nº 4.591/64, o processo de incorporação, devidamente lançado no R.01-135.570 - Livro 2-Registro Geral, encontra-se arquivado nesta Serventia.

**PROTOCOLO:** 528.664 (09/01/2009)

CONTINUA NO VERSO





REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.  
1v

MATRÍCULA  
**140.021**

Escrevente: Ana Paula *Ana Paula*

Registradora (o) Substituta (o):

Emolumentos: R\$ 10,70 e Selo: 0471.02.0800040.02392 R\$ 0,30

R.1-140.021, de 01 de abril de 2009. **COMPRA E VENDA**

Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Pessoa Física - Recursos FGTS, datado de 12/02/2009. **VALOR:** R\$.43.000,00.

**AVALIAÇÃO:** R\$.43.000,00. **TRANSMITENTES:** ERCI LUIZ MOSER , CNPF 112.379.370-00, sócio de empresa, sua esposa RITHA MARIA SARAIWA FALCÃO MOSER, CNPF 501.346.390-49, sócia de empresa, casados pelo regime da separação total de bens, de acordo com Pacto Antenupcial, registrado sob nº.1.999 no Livro 3-RA, neste 3º Registro de Imóveis, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital; e, NELSA ANA MOSER, CNPF 228.856.330-34, do lar, seu esposo GENUINO PEDRO MOSER, CNPF 148.411.930-49, comerciário, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital.

**ADQUIRENTE:** JULIANA BEATRIS MOURA DO NASCIMENTO, CNPF 005.752.470-02, brasileira, solteira, maior, servidora pública municipal, residente e domiciliada nesta Capital. PROTOCOLO: Nº 532.420 de 26/03/2009. Escrevente: Letícia

Escrevente Autorizado(a): *[Assinatura]*

Emolumentos:R\$.231,00 e Selo: 0471.06.0800034.03909 R\$ 4,00.

R.2-140.021, de 01 de abril de 2009. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Pessoa Física - Recursos FGTS, datado de 12/02/2009. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$.43.000,00. **AVALIAÇÃO:** R\$.43.000,00. **PRAZO:** 240 meses, em parcelas mensais no valor inicial de R\$.354,73. **JUROS:** Taxa Anual Nominal de 4,5000% e Taxa Anual Efetiva de 4,5941%. **DEVEDOR (Fiduciante):** JULIANA BEATRIS MOURA DO NASCIMENTO, CNPF 005.752.470-02, brasileira, solteira, maior, servidora pública municipal, residente e domiciliada nesta Capital. **INTERVENIENTE CONSTRUTORA E FIADORA:**

**CONSTRUTORA MANDINHO LTDA.,** CNPJ 88.907.639/0001-04, com sede nesta Capital.

**CREDORA (Fiduciária):** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.

PROTOCOLO: Nº 532.420 de 26/03/2009. Escrevente: Letícia

Escrevente Autorizado(a): *[Assinatura]*

Emolumentos:R\$.231,00 e Selo: 0471.06.0800034.03910 R\$ 4,00.

**AV.3-140.021, de 30 de março de 2011. CONCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO:** Conforme requerimento, datado de 25/02/2011, instruído de provas hábeis por **CONSTRUTORA MANDINHO LTDA.,** CNPJ 88.907.639/0001-04, com sede nesta Capital, foi dito que a unidade autônoma objeto da presente matrícula, foi totalmente construída, bem como submetida

140.021

— MATRÍCULA —



**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3<sup>a</sup> ZONA DE PORTO ALEGRE**  
**LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL**

FLS.

MATRÍCULA

PORTO ALEGRE/RS, 30 de Março de 2011

2

140.021

ao Regime de Condomínio, conforme Instituição Jurídico-Formal de Condomínio, lançada no R.5-135.570. Dita unidade recebeu entrada pelo nº 1.863, da Estrada Cristiano Kraemer, tudo em conformidade com a Carta de Habitação nº 1604, datada de 17/02/2011; CND nº 311162010-19001010, datada de 13/12/2010; e, ART nº 4619575, CREA nº 060412.

PROTOCOLO: Nº 579.693 de 10/03/2011. Escrevente: Gabriela

Escrevente Autorizado(a): *Karen*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 20,70 e Selo: 0471.03.1100003.03576 R\$ 0,40.

**AV-4-140.021, de 03 de setembro de 2019. ÔNUS-PENHORA:** Conforme Mandado de Registro de Penhora de 19/06/2019, expedido pela Vara Cível do Foro Regional Tristeza, desta Capital.

**TERMO DE REDUÇÃO DE BEM(NS) À PENHORA:** 19/06/2019. **PROCESSO:** Ação de Cobrança - Fase de Cumprimento de Sentença nº.001/1.14.0086339-3 (0003411-46.2014.8.21.6001). **JUIZ:** Luciana Torres Schneider. **ESCRIVÃO:** Marilda Fontana Bergamaschi. **VALOR:** R\$14.831,01.(18/10/2018). **DEVEDORA(executado):** JULIANA BEATRIS MOURA DO NASCIMENTO, CPF 005.752.470-02. **CREDOR(exequente):** CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SAN RAFAEL, CNPJ 13.239.802.0001-09.

PROTOCOLO: 810.241 de 30/08/2019. Escrevente: Vilson

Escrevente Autorizado(a): *Karen*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 101,80. Selo 0471.06.1700045.02445: R\$ 24,50.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,90. Selo 0471.01.1900030.01044: R\$ 1,40.

**AV-5-140.021, de 20 de agosto de 2025. CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA:** Certifico que a presente matrícula está cadastrada sob nº 099267.2.0140021-56.

Escrevente: Gustavo

Escrevente Autorizado(a): *Karen*

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2500026.03252: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2500031.08212: (Isento).

**AV-6-140.021, de 20 de agosto de 2025. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:**

Requerimento, de 13/08/2025, expedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, credora fiduciária da dívida relativa ao Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia nº 804321000104, firmado em 12/02/2009. **VALOR:** R\$48.999,25. **AVALIAÇÃO:** R\$111.300,00. Esta averbação é feita à vista dos documentos mencionados nos termos do art. 26, § 7º da Lei 9.514/97, bem como da comprovação do pagamento pela fiduciária do Imposto de transmissão inter vivos, devido de acordo com a Guia nº 0021.2025.02475.9, de 07/07/2025, mediante recolhimento de R\$3.339,00, instruído com prova da intimação dos devedores por inadimplência, certidão do decurso do prazo sem purgação da mora e de pagamento do imposto respectivo. **TRANSMITENTE(S) (Fiduciante):** JULIANA BEATRIS MOURA DO NASCIMENTO, CPF 005.752.470-02, brasileira, solteira, maior, servidora pública municipal,

CONTINUA NO VERSO





**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3<sup>a</sup> ZONA DE PORTO ALEGRE**  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

FLS.	MATRÍCULA
<b>02v</b>	<b>140.021</b>

residente e domiciliada nesta Capital.

**ADQUIRENTE (Fiduciária): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.**

**Obs.:** Este imóvel deverá ser oferecido em públicos leilões.

PROTOCOLO: 1.009.094 de 15/08/2025. Escrevente: Gustavo

Escrevente Autorizado(a): *Karen Teim*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 314,10. Selo 0471.07.2400033.09436: R\$ 56,50.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,90. Selo 0471.01.2500031.02041: R\$ 2,10.

**AV-7-140.021, de 20 de agosto de 2025. PERMANÊNCIA GRAVAME:** O imóvel objeto da presente matrícula permanece penhorado conforme a AV.04, em favor do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SAN RAFAEL**.

Escrevente: Gustavo

Escrevente Autorizado(a): *Karen Teim*

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2500026.03253: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2500031.08220: (Isento).

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL REGISTRO DE IMÓVEIS 3 <sup>a</sup> ZONA DE PORTO ALEGRE
Certidão do conteúdo da Matrícula nº 140.021 do Livro 02-Reg. Geral. (Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0140021-56
Atos:Certidao: R\$ 44,80 - 0471.04.2500026.07785 - R\$ 5,20, Busca: R\$ 13,20 - 0471.03.2500032.04599 - R\$ 4,20, Proc. Eletrônico: R\$ 6,90 - 0471.01.2500033.08709 - R\$ 2,10. Total: R\$ 79,82 Porto Alegre, 20/08/2025
Documento eletrônico assinado digitalmente por Luan Amorim Rocha – Escrevente Autorizado, conforme MP no. 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que instituiu a infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira-ICP Brasil.
<p>A consulta estará disponível em até 24h            no site do Tribunal de Justiça do RS  <a href="http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta">http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta</a>            Chave de autenticidade para consulta:  <b>099267 53 2025 00105161 85</b></p> <div style="text-align: right; margin-top: -20px;"> </div>