



140.086

MATRÍCULA

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

PORTO ALEGRE/RS, 20 de Janeiro de 2009

FLS.
1MATRÍCULA
140.086

IMÓVEL: APARTAMENTO 237, a ser construído, no BLOCO K, do "RESIDENCIAL SAN RAFAEL", localizado no segundo pavimento, à direita, de frente de quem adentrar ao edifício pela entrada principal deste bloco, com área real privativa de 38,24m², área real de uso comum de 9,730m², perfazendo a área real total de 47,970m², 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 18.318,15m², 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 INCORPORAÇÃO, 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
140.086

Escrevente: Ana Paula

Registradora (o) Substituta (o):

Emolumentos: R\$ 10,70 e Selo: 0471.02.0800040.02457 R\$ 0,30

R.1-140.086, de 09 de abril de 2009.

ÔNUS-HIPOTECA

Contrato Particular de Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança - SBPE, datado de 12/02/2009. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$.4.630.100,44. **AVALIAÇÃO:** R\$.6.020.000,00 (valores juntamente com outros 139 imóveis). **JUROS:** Taxa Anual Nominal de 9,5000% e Efetiva de 9,9249%. **PRAZO:** 24 meses. **DEVEDORA: CONSTRUTORA MANDINHO LTDA.,** CNPJ 88.907.639/0001-04, com sede nesta Capital.

FIADORES: CARLOS ALBERTO MARTINS REBECHI, CNPF 391.958.210-15, sócio de empresa, sua esposa **ILACI CASAGRANDE REBECHI,** CNPF 208.340.630-34, engenheira, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital; **MARCELO MARTINS REBECHI,** CNPF 453.719.970-91, arquiteto, sua esposa **MARCIA GERHARDT REBECHI,** CNPF 432.479.200-30, arquiteta, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital; e, **JOÃO CARLOS ROSSI,** CNPF 454.160.440-04, sócio de empresa, sua esposa **CLAUDIA REBECHI ROSSI,** CNPF 468.477.820-72, administradora de empresa, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital.

HIPOTECANTES: ERCI LUIZ MOSER, CNPF 112.379.370-00, sócio de empresa, sua esposa **RITHA MARIA SARAIVA 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, comerciante, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital.

"EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA"

CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.

PROTOCOLO: Nº 532.113 de 20/03/2009. Escrevente: Letícia

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos:R\$.38,10 e Selo: 0471.04.0800041.02910 R\$ 0,50.

AV.2-140.086, de 28 de Agosto de 2009. CANCELAMENTO: Conforme 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 - Recurso FGTS - Programa, Minha Casa Minha Vida, datado de 26/06/2009, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF,** autorizou o cancelamento da hipoteca objeto do R.-1,

CONTINUA A FOLHAS 02

ONR

www.registradores.onr.org.br

Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

140.086

MATRÍCULA



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

PORTO ALEGRE/RS, 28 de Agosto de 2009

FLS.

2

MATRÍCULA

140.086

ficando assim o imóvel livre do gravame a que estava sujeito.
PROTOCOLO: Nº 541.871 de 21/08/2009. Escrevente: Fabiana
Escrevente Autorizado(a): *[Signature]*
Registrador(a) Substituto(a): *[Signature]*
Emolumentos: R\$.38,10 e Selo: 0471.04.0900014.03733 R\$ 0,50.

R.3-140.086, de 28 de Agosto 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 - Recurso FGTS - Programa, Minha Casa Minha Vida, datado de 26/06/2009. **VALOR:** R\$.47.500,00. **AVALIAÇÃO:** R\$.47.500,00. **TRANSMITENTES:** **ERCI LUIZ MOSER**, CNPF 112.379.370-00, sócio de empresa e sua esposa **RITHA MARIA SARAIVA 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 e seu esposo **GENUINO PEDRO MOSER**, CNPF 148.411.930-49, comerciante, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital.

ADQUIRENTE: **MARDOQUEU DE LIMA SILVA**, CNPF 015.352.160-00, brasileiro, solteiro, maior, tecnólogo, residente e domiciliado em Alvorada/RS.

PROTOCOLO: Nº 541.871 de 21/08/2009. Escrevente: Fabiana
Escrevente Autorizado(a): *[Signature]*
Ajudante do Registrador(a): *[Signature]*
Emolumentos: R\$.0,00 e Selo: 0471.06.0900013.02925 R\$ 4,00.

R.4-140.086, de 28 de Agosto 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 - Recurso FGTS - Programa, Minha Casa Minha Vida, datado de 26/06/2009. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$.30.500,00. **AVALIAÇÃO:** R\$.47.500,00. **PRAZO:** 300 meses, em parcelas mensais no valor inicial de R\$.228,74. **JUROS:** Taxa Anual Nominal de 5,0000% e Taxa Anual Efetiva de 5,1163%. **DEVEDOR (Fiduciante):** **MARDOQUEU DE LIMA SILVA**, CNPF 015.352.160-00, brasileiro, solteiro, maior, tecnólogo, residente e domiciliado em Alvorada/RS. **INTERVENIENTE CONSTRUTORA E FIADORA:** **CONSTRUTORA MANDINHO LTDA.**, CNPJ 88.907.639/0001-04, com sede nesta Capital. **CREDORA (Fiduciária):** **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.

PROTOCOLO: Nº 541.871 de 21/08/2009. Escrevente: Fabiana
Escrevente Autorizado(a): *[Signature]*
Ajudante do Registrador(a): *[Signature]*
Emolumentos: R\$.0,00 e Selo: 0471.06.0900013.02926 R\$ 4,00.

CONTINUA NO VERSO



www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

caec



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

FLS.

MATRÍCULA

2v

140.086

AV-5-140.086, 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 ao Regime de Condomínio, conforme Instituição Jurídico-Formal de Condomínio, lançada no R.3-135.570. 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. A presente unidade está enquadrada no Programa Minha Casa Minha Vida.

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

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a): *[Assinatura]*

Registrador(a):

Emolumentos: R\$.2,07 e Selo: 0471.01.1100011.00439 R\$ 0,20.

R-6-140.086, de 20 de novembro de 2015. ÔNUS – PENHORA

Certidão para Registro de Penhora de 22/10/2015, expedida pela Vara Cível do Foro Regional Tristeza, desta Capital. **TERMO DE PENHORA:** 21/10/2015. **PROCESSO:** Ação de Cobrança nº 001/1.13.0134282-4 (CNJ:0005883-54.2013.8.21.6001). **JUIZ:** Alex Gonzalez Custódio. **OFICIAL AJUDANTE:** Marcellus Marcus José Pasini.

DEVEDOR(réu)/DEPOSITÁRIO: MARDOQUEU DE LIMA SILVA.

CREDOR(autor): CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAN RAFAEL.

PROTOCOLO: 710.763 de 18/11/2015. Auxiliar: Leonardo

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a): *[Assinatura]*

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 54,60. Selo 0471.04.1500045.01067: R\$ 0,90. Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,60. Selo 0471.01.1500048.06205: R\$ 0,40.

AV-7-140.086, de 23 de outubro de 2023. CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: Certifico que a presente matrícula está cadastrada sob nº 099267.2.0140086-55.

Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a): *[Assinatura]*

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2300063.00768: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2300061.03791: (Isento).

AV-8-140.086, de 23 de outubro de 2023. ÔNUS-PENHORA: Conforme Termo de Penhora, de 21/09/2023, expedido pela Vara Cível do Foro Regional da Tristeza, desta Capital. **PROCESSO:** Cumprimento de Sentença nº 5000510-54.2013.8.21.6001/RS. **JUIZA:** Luciana Torres Schneider.

SERVIDOR DE SECRETARIA: João Carlos Soares Petry. **VALOR DA AÇÃO:** R\$.3.657,48.

VALOR DO DÉBITO: R\$.11.753,97 (21/07/2022). **DEVEDOR(ES) (executado(s)):**

continua na fl. 03
CONTINUA A FOLHAS

ONR

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por LUAN AMORIM ROCHA - 06/11/2025 14:27

140.086

MATRÍCULA



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

PORTO ALEGRE/RS, 23 de outubro de 2023

FLS.
03

MATRÍCULA
140.086

MARDOQUEU DE LIMA SILVA, CPF 015.352.160-00. **CREDOR(ES) (exequentes(s)):**
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SAN RAFAEL, CNPJ 13.239.802/0001-09.

PROCOLO: 939.526 de 04/10/2023. Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 100,10. Selo 0471.06.2000031.04749 (PEPO): R\$ 32,30.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,40. Selo 0471.01.2300061.03898 (PEPO): R\$ 1,80.

AV-9-140.086, de 31 de outubro de 2025. CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL:

Certifico que o presente imóvel está cadastrado sob o CEP nº 91750-060.

Escrevente Autorizada: Karen

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2500040.05900: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2500044.08388: (Isento).

AV-10-140.086, de 31 de outubro de 2025. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:

Requerimento, de 17/10/2025, expedido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, credora fiduciária da dívida relativa ao Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia nº804321000320, firmado em 26/06/2009. **VALOR: R\$54.151,44. AVALIAÇÃO: R\$110.000,00.** 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 nº0021.2025.03318,9, de 08/09/2025, mediante recolhimento de R\$3.300,00, 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) (Fiduciantes): MARDOQUEU DE LIMA SILVA**, CPF 015.352.160-00, brasileiro, solteiro, maior, tecnólogo, residente e domiciliado em Alvorada, RS.

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.

PROCOLO: 1.016.346 de 20/10/2025. Escrevente Autorizada: Karen

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: R\$ 314,10. Selo 0471.07.2400036.01491: R\$ 56,50.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,90. Selo 0471.01.2500044.08397: R\$ 2,10.

AV-11-140.086, de 31 de outubro de 2025. PERMANÊNCIA GRAVAME: O imóvel objeto da presente matrícula permanece penhorado conforme o R.6 e Av-8, em favor de **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAN RAFAEL**.

Escrevente Autorizada: Karen

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2500040.05919: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2500044.08409: (Isento).

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE

Certidão do conteúdo da Matrícula nº 140.086 do Livro 02-Reg. Geral.

(Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0140086-55

Atos: Certidão: R\$ 44,80 - 0471.04.2500040.09227 - R\$ 5,20, Busca: R\$ 13,20 - 0471.03.2500045.05029 - R\$ 4,20, Proc. Eletrônico: R\$ 6,90 - 0471.01.2500047.05092 - R\$ 2,10. Total: R\$ 79,82
Porto Alegre, 31/10/2025

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.

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:
099267 53 2025 00135335 52



www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por LUAN AMORIM ROCHA - 06/11/2025 14:27

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash d4298ec2-9306-42a8-999a-f7cd5a1b6914