



140.106

MATRÍCULA



CNM: 099267.2.0140106-92
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE/RS, 20 de Janeiro de 2009

FLS.
1

MATRÍCULA
140.106

IMÓVEL: APARTAMENTO 241, a ser construído, no **BLOCO J**, 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



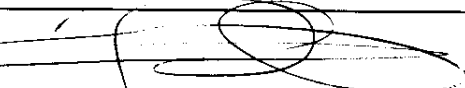
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

abec



Escrevente: Ana Paula

Registradora (o) Substituta (o): 

Emolumentos: R\$ 10,70 e Selo: 0471.02.0800040.02477 R\$ 0,30

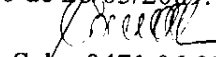
R.1-140.106, de 01 de abril de 2009.

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 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.

ADQUIRENTE: **CARMEN LUCIA RODRIGUES GOULART**, CNPF 764.734.650-49, brasileira, solteira, maior, nosocomiária, residente e domiciliada nesta Capital.

PROTOCOLO: Nº 532.440 de 26/03/2009. Escrevente: Leticia

Escrevente Autorizado(a): 

Emolumentos: R\$.231,00 e Selo: 0471.06.0800034.03658 R\$ 4,00.

R.2-140.106, 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\$.374,07. **JUROS:** Taxa Anual Nominal de 5,0000% e Taxa Anual Efetiva de 5,1163%. **DEVEDORA (Fiduciante):** **CARMEN LUCIA RODRIGUES GOULART**, CNPF 764.734.650-49, brasileira, solteira, maior, nosocomiária, residente e domiciliada nesta Capital.

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

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

PROTOCOLO: Nº 532.440 de 26/03/2009. Escrevente: Leticia

Escrevente Autorizado(a): 

Emolumentos: R\$.231,00 e Selo: 0471.06.0800034.03659 R\$ 4,00.

AV.3-140.106, 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

CONTINUA A FOLHAS



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): *Gabriela*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$.20,70 e Selo: 0471.03.1100003.03646 R\$ 0,40.

AV.4-140.106, de 30 de agosto de 2011. RETIFICAÇÃO: Conforme Requerimento, datado de 25/08/2011, por **CARMEN LUCIA RODRIGUES GOULART**, foi dito que por ocasião da Compra e Venda objeto no R-01, seu estado civil era **DIVORCIADA**, e não como constou.

PROTOCOLO: Nº 592.380 de 26/08/2011. Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a): *Fabiano*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$.45,80 e Selo: 0471.04.1100017.02518 R\$ 0,50.

AV.5-140.106, de 30 de agosto de 2011. CANCELAMENTO: Conforme Cláusula Sétima do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada, Mútuo com Obrigações, Baixa da Garantia e Constituição de Alienação Fiduciária - Programa Carta de Crédito Individual - FGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida - com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Comprador(es) e Devedor(es)/Fiduciante(s), datado de 10/08/2011, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, autorizou o cancelamento da alienação fiduciária objeto do R.-2, ficando assim o imóvel livre do gravame a que estava sujeito.

PROTOCOLO: Nº 591.356 de 12/08/2011. Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a): *Fabiano*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$.125,50 e Selo: 0471.06.1100010.00943 R\$ 4,00.

R.6-140.106, de 30 de agosto de 2011. COMPRA E VENDA

Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada, Mútuo com Obrigações, Baixa da Garantia e Constituição de Alienação Fiduciária - Programa Carta de Crédito Individual - FGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida - com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Comprador(es) e Devedor(es)/Fiduciante(s), datado de 10/08/2011. **VALOR:** R\$.85.000,00.(sendo R\$.3.920,00 com Recursos do FGTS do(s) comprador(es)). **AVALIAÇÃO:** R\$.85.000,00. **TRANSMITENTE:** **CARMEN LUCIA RODRIGUES GOULART**, CNPF 764.734.650-49, brasileira, divorciada, nosocomiária, residente e domiciliada nesta Capital.

ADQUIRENTE: **ELIZORETH TERESINHA FERNANDES LAFONTE**, CNPF

CONTINUA NO VERSO





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

FLS.	MATRÍCULA
2v	140.106

477.154.210-49, brasileira, divorciada, cozinheira, residente e domiciliada nesta Capital.

PROTOCOLO: Nº 591.356 de 12/08/2011. Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a): *Fabiano*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$.200,90 e Selo: 0471.07.1100010.02809 R\$ 6,00.

R.7-140.106, de 30 de agosto de 2011. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada, Mútuo com Obrigações, Baixa da Garantia e Constituição de Alienação Fiduciária - Programa Carta de Crédito Individual - FGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida - com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Comprador(es) e Devedor(es)/Fiduciante(s), datado de 10/08/2011. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$.48.000,00. **AVALIAÇÃO:** R\$.85.000,00. **PRAZO:** 300 meses, em parcelas mensais no valor inicial de R\$.351,94, vencendo-se a primeira em 10/09/2011. **JUROS:** Taxa Anual Nominal de 4,5000% e Taxa Anual Efetiva de 4,5941%.

DEVEDORA(Fiduciante): ELIZORETH TERESINHA FERNANDES LAFONTE, CNPF 477.154.210-49, brasileira, divorciada, cozinheira, residente e domiciliada nesta Capital.

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

PROTOCOLO: Nº 591.356 de 12/08/2011. Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a): *Fabiano*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$.125,60 e Selo: 0471.06.1100010.00944 R\$ 4,00.

AV-8-140.106, de 13 de setembro de 2024. CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA:

Certifico que a presente matrícula está cadastrada sob nº 099267.2.0140106-92.

Auxiliar de Escrevente: Ananda Borba

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a): *Ananda Borba*

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2400029.04494: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2400032.17723: (Isento).

AV-9-140.106, de 13 de setembro de 2024. CANCELAMENTO: Conforme Contrato por Instrumento Particular, com Caráter de Escritura Pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/1964, de Venda e Compra de Imóvel Residencial, Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH – CCFGTS – Programa Minha Casa, Minha Vida com Uso dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS dos Devedores, de 23/08/2024, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** autorizou o cancelamento da alienação fiduciária objeto do R-7.

PROTOCOLO: 971.580 de 29/08/2024. Auxiliar de Escrevente: Ananda Borba

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a): *Ananda Borba*

Registrador(a):

CONTINUA A FOLHAS

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

140.106

MATRÍCULA



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

PORTO ALEGRE/RS, 13 de setembro de 2024

FLS.
03

MATRÍCULA
140.106

Emolumentos: R\$ 104,50. Selo 0471.06.2400010.00031: R\$ 35,90.
Proc. eletrônico de dados: R\$ 3,30. Selo 0471.01.2400032.17728: R\$ 2,00.

R-10-140.106, de 13 de setembro de 2024. COMPRA E VENDA

Contrato por Instrumento Particular, com Caráter de Escritura Pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/1964, de Venda e Compra de Imóvel Residencial, Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH – CCFGTS – Programa Minha Casa, Minha Vida com Uso dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS dos Devedores, de 23/08/2024. **VALOR:** R\$135.000,00 (sendo R\$10.700,00 com recursos do FGTS do(s) comprador(es). **AVALIAÇÃO:** R\$135.000,00. **TRANSMITENTE(S): ELIZORETH TERESINHA FERNANDES LAFONTE**, CPF 477.154.210-49, brasileira, divorciada, administradora, residente e domiciliada nesta Capital.

ADQUIRENTE(S): AMILTON GARCIA DA ROSA, CPF 444.899.350-72, brasileiro, solteiro, maior, agente administrativo, residente e domiciliado nesta Capital.

Obs.: Recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto de R\$4.829,00.

PROTOCOLO: 971.580 de 29/08/2024. Auxiliar de Escrevente: Ananda Borba

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 387,90. Selo 0471.07.2400033.00668: R\$ 53,70.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 3,30. Selo 0471.01.2400032.17748: R\$ 2,00.

R-11-140.106, de 13 de setembro de 2024. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Contrato por Instrumento Particular, com Caráter de Escritura Pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/1964, de Venda e Compra de Imóvel Residencial, Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH – CCFGTS – Programa Minha Casa, Minha Vida com Uso dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS dos Devedores, de 23/08/2024. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$93.511,96. **AVALIAÇÃO:** R\$135.000,00. **PRAZO:** 269 meses, em parcelas mensais no valor inicial de R\$633,57, com vencimento da primeira parcela em 20/09/2024.

JUROS: Taxa Anual Nominal de 4,5000% e Taxa Anual Efetiva de 4,5940%. **DEVEDOR(ES)**

(Fiduciante(s)): AMILTON GARCIA DA ROSA, CPF 444.899.350-72, brasileiro, solteiro, maior, agente administrativo, residente e domiciliado nesta Capital.

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

PROTOCOLO: 971.580 de 29/08/2024. Auxiliar de Escrevente: Ananda Borba

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 298,40. Selo 0471.07.2400033.00669: R\$ 53,70.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 3,30. Selo 0471.01.2400032.17755: R\$ 2,00.

AV-12-140.106, de 10 de abril de 2026. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:

Requerimento, de 30/03/2026, expedido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, credora

Continua no verso





CNM: 099267.2.0140106-92

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

FLS. 03v	MATRÍCULA 140.106
--------------------	-----------------------------

fiduciária da dívida relativa ao Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia nº 844443492596, firmado em 23/08/2024. **VALOR: R\$138.179,28. AVALIAÇÃO: R\$138.179,28.** 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 0021.2026.00890.0, de 06/03/2026, mediante recolhimento de R\$4.145,38, 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): AMILTON GARCIA DA ROSA, CPF 444.899.350-72, brasileiro, solteiro, maior, agente administrativo, residente e domiciliado 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: 1.032.982 de 31/03/2026. Escrevente: Emerson


Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 382,40. Selo 0471.07.2400036.05504: R\$ 59,80.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 7,30. Selo 0471.01.2600010.08450: R\$ 2,20.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE	
Certidão do conteúdo da Matrícula nº 140.106 do Livro 02-Reg. Geral. (Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0140106-92	
Atos: Certidão: R\$ 47,60 - 0471.04.2600009.03904 - R\$ 5,50, Busca: R\$ 14,00 - 0471.03.2600011.02425 - R\$ 4,40, Proc. Eletrônico: R\$ 7,30 - 0471.01.2600012.00375 - R\$ 2,20. Total: R\$ 84,63 Porto Alegre, 10/04/2026	
Documento eletrônico assinado digitalmente por Carlos Eduardo R. Oliveira – Registrador Substituto, 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 http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta Chave de autenticidade para consulta: 099267 53 2026 00046397 26</p>	


 Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
 Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO ROSA OLIVEIRA - 16/04/2026 10:02

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash e185ebe8-728a-40d6-9a61-793722cbc66b