



Registro de Imóveis

4ª ZONA

Porto Alegre-RS

DR. MARCELO ARTUR MIRANDA CHADA - REGISTRADOR

CNM: 099218.2.0169285-25

169285
MATRÍCULA**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE**
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Porto Alegre, 03 de outubro de 2012

FLS.

1

MATRÍCULA

169285

BAIRRO: HIGIENÓPOLIS QUARTEIRÃO 8

IMÓVEL: A fração ideal de **0,0008**, do terreno abaixo descrito, que corresponderá ao **box 39** do edifício denominado Simple Home Boutique, a ser construído nos termos da incorporação registrada sob nº 3 na matrícula nº 163218, em data de 30.11.2011; coberto, localizado no andar térreo do edifício garagem, sendo o vigésimo segundo, a esquerda de quem percorre o corredor de veículos, possuindo 10,58m² de área real privativa, 2,37m² de área real de uso comum, e 12,95m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0008 no terreno e nas coisas de uso comum. O terreno, de formato irregular, com área superficial de 3.182,689m², sob número **585, 605, 613, 619 e 627 da Rua Doutor Eduardo Chartier**, medindo 62,703m de frente, a leste, a Rua Doutor Eduardo Chartier, partindo do alinhamento da dita rua, segue na direção oeste, na extensão de 50,82m de frente a fundos seguindo então na direção norte-sul na extensão de 21,783m, seguindo então na direção oeste-leste na extensão de 0,258m e após seguindo na direção norte-sul na extensão de 7,226m voltando a seguir na direção oeste-leste na extensão de 0,407m e novamente na direção norte-sul na extensão de 33,67m, entestando com imóveis pertencentes a Bertha Eugênia Gosse, David Rosembliit; José Manole de Camargo; Jacob Rosembliit e Cooperativa de Crédito Indústria Renner Ltda; segue após na direção oeste-leste na extensão de 50,82m até o alinhamento da Rua Doutor Eduardo Chartier fechando o polígono, fazendo divisa ao sul com propriedade que é ou foi de Bertha Eugênio Gosse. **TÍTULO AQUISITIVO:** registrado nas matrículas 2592, 66552, 67017, 83386, 136416, 136417 e 158913, em data de 03.06.2011, e atualmente na matrícula 163218, todas desta Zona. **PROPRIETÁRIA E INCORPORADORA:** SIRIUS SPE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA., CNPJ nº 13.271.426/0001-21, com sede nesta Capital. Dat.6/7.

Emolumentos: R\$12,40 + Processamento Eletrônico: R\$2,90. (Art. 237/A - § 1º, Lei 6015/73)

SELO - SDFNR: 0472.03.1100003.82831 R\$ 0,50; 0472.01.1200004.16849 R\$ 0,25.

Escrevente Autorizado

Av.1.169285. Porto Alegre, 03.10.2012. De acordo com requerimento datado de 26.10.2011, averbado sob nº 5, na matrícula 163218, em data de 01.08.2012, fica o imóvel desta matrícula constituído como patrimônio de afetação nos termos dos artigos 31-A e 31-B da Lei 4591, de 16.12.1964, **passando a incorporação do Edifício "SIMPLE HOME BOUTIQUE" a ser submetida ao regime instituído pela Lei 10.931, de 02.08.2004.** Dat.6/7.

Emolumentos: R\$22,10 + Processamento Eletrônico: R\$2,90. ISENTA (Art. 237/A - § 1º, Lei 6015/73)

SELO - SDFNR: 0472.03.1100003.83057 R\$ 0,50; 0472.01.1200004.17120 R\$ 0,25.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

CNM: 099218.2.0169285-25



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

1v

169285

Escrevente Autorizado:

R.2.169285. Porto Alegre, 03.10.2012. Por contrato particular de 24.08.2012, protocolado sob número 622682, em 11.09.2012, com retorno em 27.09.2012, foi a totalidade das unidades do edifício denominado Simple Home Boutique, **hipotecadas** para a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília/DF, para garantia de um empréstimo de **R\$14.800.000,00**, a ser pago em 24 meses, à taxa nominal de juros de 9,1098% ao ano, **tendo como devedora SIRIUS SPE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, já qualificada. Avaliação do imóvel para os efeitos do artigo 1484 do Código Civil: R\$36.500.000,00, com mais 224 frações ideais. Dat.6/7.

Emolumentos: R\$44,20 + Processamento Eletrônico: R\$2,90. ISENTOS (Art. 237/A - § 1º, Lei 6015/73)

SELO - SDFNR: 0472.04.1000006.67405 R\$ 0,60; 0472.01.1200004.17458 R\$ 0,25.

Escrevente Autorizado:

Av-3/169.285. Porto Alegre, 06.02.2015. Prenotado sob nº 688689 em 30.01.2015.

LIBERAÇÃO DE HIPOTECA

Por contrato particular, datado de 22 de janeiro de 2015, a credora **autorizou liberar da hipoteca** registrada sob número **02**, a **fração ideal de 0,0008 do terreno**, que **corresponderá ao box número 39**, objeto desta matrícula.

Emolumentos: R\$54,60 SELO - SDFNR: 0472.00.1400002.38954 = R\$0,70 AS

Registrador Substituto/Escrevente Autorizado:

R.4/169.285. Porto Alegre, 06.02.2015. Prenotado sob nº 688689 em 30.01.2015.

COMPRA E VENDA

Por contrato particular, datado de 22 de janeiro de 2015, foi **vendida a fração ideal de 0,0008 do terreno**, que **corresponderá ao box número 39**, objeto desta matrícula, para **JOAO FRANCISCO LUCAS MOSCOSO**, brasileiro, CNH nº 04207673663, DETRAN/RS, CPF nº 018.983.310-65, copiloto, solteiro, maior, domiciliado nesta Capital, pelo preço de R\$363.918,83 (trezentos e sessenta e três mil, novecentos e dezoito reais e oitenta e três centavos), pagos da seguinte forma: R\$231.908,38 com recursos próprios, R\$32.010,45 com

2

CONTINUA A FICHA Nº

Continua na próxima página

169.285
MATRÍCULA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Porto Alegre, 06 de fevereiro de 2015

FLS.

MATRÍCULA

2

169.285

a utilização do FGTS, e o saldo mediante financiamento, juntamente com a fração ideal do imóvel da matrícula **169192**.

Avaliação em 23.01.2015: R\$375.000,00 (trezentos e setenta e cinco mil reais), em conjunto.

Emolumentos: R\$425,20 SELO - SDFNR: 0472.00.1400002.38955 = R\$10,85 (Portaria 12/2011-Direção Foro Central) AS

Registrador Substituto/Escrevente Autorizado: _____

R.5/169.285. Porto Alegre, 06.02.2015. Prenotado sob nº 688689 em 30.01.2015.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por contrato particular, datado de 22 de janeiro de 2015, foi a fração ideal de **0,0008 do terreno, que corresponderá ao box número 39**, objeto desta matrícula, dada em alienação fiduciária para a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede na cidade de Brasília-DF, CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, na forma dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, para garantia de uma dívida no valor de **R\$100.000,00** (cem mil reais), a ser paga no prazo de 360 meses, à taxa nominal de juros de 8,7873% ao ano, e demais condições constantes do contrato, tendo como devedor **JOAO FRANCISCO LUCAS MOSCOSO**, já qualificado, juntamente com a fração ideal do imóvel da matrícula **169192**. Para os efeitos do artigo 24, inciso VI da mesma lei, foi indicado o valor de R\$345.000,00 (trezentos e quarenta e cinco mil reais), em conjunto.

Emolumentos: R\$165,10 SELO - SDFNR: 0472.00.1400002.38956 = R\$5,40 (Portaria 12/2011-Direção Foro Central) AS

Registrador Substituto/Escrevente Autorizado: _____

Av-6/169.285. Porto Alegre, 23.02.2015. Prenotado sob nº 689078 em 06.02.2015, com retorno em 19.02.2015.

CONCLUSÃO

De acordo com requerimento datado de 04 de fevereiro de 2015, instruído com prova hábil, o **box número 39**, foi liberado pelo órgão competente da municipalidade e acha-se lotado pelo número **585 da Rua Doutor Eduardo Chartier**. Foi apresentada a CND do INSS número

continua no verso

Continua na próxima página

CNM: 099218.2.0169285-25



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

2v

169.285

000412015-88888130. Carta de Habitação nº 20012015/1502.

Emolumentos: R\$27,30 SELO - SDFNR: 0472.00.1400002.45941 = R\$0,55 PS

Registrador Substituto/Escrevente Autorizado: [Assinatura]

Av-7/169.285. Porto Alegre, 14.03.2018. Prenotado sob nº 745733 em 14.03.2017.

CANCELAMENTO

De acordo com o disposto no artigo 31-E, inciso I, da Lei 4.591/64, fica **cancelado o patrimônio de afetação**, objeto da averbação nº 1, da presente matrícula.

Emolumentos: NIHIL SELO - SDFNR: 0472.00.1700002.77840 = NIHIL ICL

Registrador Substituto/Escrevente Autorizado: [Assinatura]

AV-8/169.285(AV-oito/cento e sessenta e nove mil e duzentos e oitenta e cinco), em 14 de outubro de 2020.-

CASAMENTO PELO REGIME DA COMUNHÃO PARCIAL DE BENS Nos termos do requerimento, datado de 10 de setembro de 2020, instruído com a certidão de casamento, fica constando que o proprietário no R-4 desta matrícula, **JOÃO FRANCISCO LUCAS MOSCOSO** contraiu matrimônio em 12.05.2017 pelo regime da comunhão parcial de bens, com ANA LUIZA FERREIRA MAIA - CPF nº 098.750.846-62, passando a nubente a assinar com o nome de casada, ou seja, **ANA LUIZA FERREIRA MAIA MOSCOSO**.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número 791.375, em 22.09.2020.- [Assinatura]

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): [Assinatura]

EMOLUMENTOS - R\$ 82,00. Selo de Fiscalização 0472.00.2000001.61553 - ASO

AV-9/169.285(AV-nove/cento e sessenta e nove mil e duzentos e oitenta e cinco), em 14 de outubro de 2020.-

CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Nos termos do instrumento particular, firmado em 15 de maio de 2020, fica **CANCELADA** a propriedade fiduciária objeto da alienação fiduciária do R-5 desta matrícula, juntamente com o imóvel da M-169192, em virtude da autorização contida no referido instrumento, arquivado neste Ofício, **ficando consolidada a propriedade plena do imóvel**.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número 791.374, em 22.09.2020.- [Assinatura]

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): [Assinatura]

EMOLUMENTOS - R\$ 78,70. -SFH- Selo de Fiscalização 0472.00.2000001.61554 - ASO

R-10/169.285(R-dez/cento e sessenta e nove mil e duzentos e oitenta e cinco), em 14 de outubro de 2020.-

TÍTULO - Compra e venda com alienação fiduciária -

TRANSMITENTE: JOÃO FRANCISCO LUCAS MOSCOSO, brasileiro, aeronauta, RG nº 3

CONTINUA A FICHA Nº

3

Continua na próxima página

CNM: 099218.2.0169285-25

169.285
MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Porto Alegre, 14 de outubro de 2020

FLS.

3

MATRÍCULA

169.285

1066213552-SJS/II/RS, CPF nº 018.983.310-65, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **ANA LUIZA FERREIRA MAIA MOSCOSO**, brasileira, advogada, RG nº MG-16.055.891-PC/MG, CPF nº 098.750.846-62, residentes e domiciliados na Rua Doutor Eduardo Chartier, nº 585, Apto 902, Bairro Higienópolis, nesta Capital.-

ADQUIRENTES: **ALEXANDRE AUGUSTO MANICA**, empresário, RG nº 1014798928-SSP/RS, CPF nº 316.195.090-91 e sua esposa **ANA CAROLINA DE MELLO ALMADA**, do lar, RG nº 24.406.691-7-SSP/SP, CPF nº 272.142.518-84, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Marcelo Gama, nº 507, Apto 202, Bairro São João, nesta Capital.-

FORMA DO TÍTULO - Instrumento particular, com força de escritura pública, firmado em 15 de maio de 2020.-

IMÓVEL - O constante desta matrícula.-

VALOR E FORMA DE PAGAMENTO - Adquirido por **R\$ 36.000,00**, sendo o valor total de R\$ 360.000,00, juntamente com o imóvel da M-169192, paga a importância de R\$ 100.000,00 com recursos próprios.-

VALOR FISCAL - Avaliado para efeitos fiscais em **R\$ 398.000,00**, conforme guia número 034.2020.00112.0, expedida pela Secretaria Municipal da Fazenda, em 06.04.2020, em conjunto.- EMITIDA DOI.-

CONDIÇÕES - Não constam.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **791.374**, em 22.09.2020.-

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

EMOLUMENTOS - R\$ 887,10. Selo de Fiscalização 0472.00.2000001.61555 - A\$0

R-11/169.285(R-onze/cento e sessenta e nove mil e duzentos e oitenta e cinco), em 14 de outubro de 2020.-

TÍTULO - Alienação fiduciária em garantia - propriedade fiduciária -

CREDOR: **BANCO BRADESCO S.A.**, com sede no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", s/n, Bairro Vila Yara, na cidade de Osasco-SP, inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12.-

DEVEDORES: **ALEXANDRE AUGUSTO MANICA** e sua esposa **ANA CAROLINA DE MELLO ALMADA**, já qualificados.-

FORMA DO TÍTULO - Instrumento particular, com força de escritura pública, firmado em 15 de maio de 2020.-

VALOR DA DÍVIDA - **R\$ 260.000,00**, juntamente com o imóvel da **M-169192**.-

PRAZO - De 254 meses.-

TAXA DE JUROS - Os juros são devidos à taxa nominal de **7,1603% a.a.** e efetiva de **7,4000% a.a.**-

FORMA DE PAGAMENTO - De acordo com o contrato.-

OBJETO DA GARANTIA - Em alienação fiduciária, nos termos do art. 22, da Lei 9.514/97, o imóvel objeto desta matrícula, em caráter fiduciário.-

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

CNM: 099218.2.0169285-25



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
3v	169.285

VALOR DA GARANTIA - Avaliado para efeitos do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, em **R\$ 458.000,00**, em conjunto.-

PRAZO DE CARÊNCIA - Para os fins previstos no artigo 26 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 ao credor o direito de intimar os devedores na forma e para os efeitos do referido artigo.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **791.374**, em 22.09.2020.-

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

EMOLUMENTOS - R\$ 651,20. Selo de Fiscalização 0472.00.2000001.61556 - ASO

AV-12/169.285(AV-doze/cento e sessenta e nove mil e duzentos e oitenta e cinco), em 14 de outubro de 2020.-

CADASTRO MUNICIPAL IMOBILIÁRIO - Nos termos do instrumento particular, firmado em 15 de maio de 2020, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal desta Capital com inscrição imobiliária sob o número **100053244**.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **791.374**, em 22.09.2020.-

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

EMOLUMENTOS - NIHIL. Selo de Fiscalização 0472.00.2000001.61557 - ASO

AV-13/169.285(AV-treze/cento e sessenta e nove mil e duzentos e oitenta e cinco), em 24 de julho de 2026.- **TRANSIÇÃO DE SISTEMA - PROV. 44/2024-CGJ/RS** - Procede-se a esta averbação de ofício para fins de noticiar que os próximos atos registrares serão eletrônicos, encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNRR/RS.- **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **916.945**, em 07.07.2026.-

Escrevente:

EMOLUMENTOS - NIHIL - PROC. ELETRÔNICO - -AGNR- Selo de Fiscalização 0472.00.2600001.68368 - GSA

CONTINUA A FICHA Nº 4

Continua na próxima página

169.285
- Matrícula -

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P.ALEGRE
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099218.2.0169285-25

Porto Alegre, 24 de julho de 2026

Fls. 4	Matrícula 169.285
-----------	----------------------

AV-14/169.285(AV-quatorze/cento e sessenta e nove mil e duzentos e oitenta e cinco), em 24 de julho de 2026.- **INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO/INDIVIDUALIZAÇÃO** -
 Procede-se esta averbação para constar que foi **INSTITUÍDO O CONDOMÍNIO EDILÍCIO** do
EDIFÍCIO SIMPLE HOME BOUTIQUE com relação ao imóvel da presente matrícula, estando
 a presente unidade autônoma **INDIVIDUALIZADA**. Ditos documentos ficam arquivados neste
 Ofício.- **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **916.945**, em 07.07.2026.-
 EMOLUMENTOS - R\$ 55,10 - PROC. ELETRÔNICO - R\$ 7,30. Selo de Fiscalização
 0472.00.2600001.68369 - GSA

Averbação nato digital assinado pelo escrevente substituto auxiliar **Marcus Augusto Galvão**
 em 24/07/2026 às 15:23:30. O hash SHA256 do documento é
4D8A8B1A7496882823C9A0C7FC3EB7780AAD87CBB3B035E08267E9241ACA3D96.

AV-15/169.285(AV-quinze/cento e sessenta e nove mil e duzentos e oitenta e cinco), em 24 de julho de 2026.- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE (LEI 9.514/97)** - Nos termos do requerimento assinado digitalmente, firmado em 01 de julho de 2026, instruído com a certidão de constituição em mora devedor/fiduciante: **ALEXANDRE AUGUSTO MANICA**, e sua esposa **ANA CAROLINA DE MELLO ALMADA**, já qualificados, e tendo decorrido o prazo legal, fica **CONSOLIDADA a propriedade do imóvel objeto desta matrícula** a favor da credora/fiduciária: **BANCO BRADESCO S.A.**, com sede em no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº, Bairro Vila Yara, na cidade de Osasco-SP, inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12. Foi o imóvel avaliado para efeitos fiscais em **R\$ 50.000,00**, conforme guia número 0051.2026.01535.3, expedida pela Secretaria Municipal da Fazenda, em 17.06.2026. Em conformidade com o artigo 27 e seus parágrafos da Lei 9.514/97, a credora-proprietária deverá promover a averbação dos autos de leilão negativo a fim de dispor livremente do imóvel. Foi emitida a DOI, nos termos da legislação vigente.-
PROTOCOLO - Título apontado sob o número **916.945**, em 07.07.2026.-

EMOLUMENTOS - R\$ 233,00. PROC. ELETRÔNICO - R\$ 7,30. Selo de Fiscalização
 0472.00.2600001.68370 - CHGN

Averbação nato digital assinado pelo escrevente substituto auxiliar **Marcus Augusto Galvão**
 em 24/07/2026 às 15:23:33. O hash SHA256 do documento é
C0EC1D736EF7DA49796084CC347E7D7C91210B3D0028B6F36C86A0005165C0F1.

Certifico, a pedido da parte interessada, que a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída em forma reprográfica nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6015/73. Nada mais consta. O referido é verdade e Dou Fé.

Documento eletrônico assinado digitalmente por Natália Atti Simões, Escrevente, conforme MP nº2.200-2/2001 de 24/08/2001, que instituiu a infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira-ICP Brasil.

Porto Alegre, 24 de julho de 2026.

Certidão digital (Provisório CNJ 127/2022) Matrícula 169.285: R\$ 47,60
 (0472.00.2600001.68639 = R\$ 5,50)
 Busca(s) em livros e arquivos: R\$ 14,00 (0472.00.2600001.68639 = R\$ 4,40)
 Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30 (0472.00.2600001.68639 = R\$ 2,20)
Total ----->R\$ 81,00 - - LA -(17:08:07)
 D 2026 07 00304 - 1480632



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
099218 53 2026 00135568 85

 Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/PR96K-468BJ-V6BE9-JLDCDQ>.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: PR96K-468BJ-V6BE9-ULCDQ

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Natalia Atti Simoes (CPF ***.357.220-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/PR96K-468BJ-V6BE9-ULCDQ>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>