



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
Comarca de São Sebastião do Caí  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ**  
Dra. Eliana Toshie Morita Okamura - Oficial Registradora

Página 1 de 13

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula (CNM - 099523.2.0020232-07) o teor seguinte:

Matrícula Nº 20.232



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ**  
**Livro Nº 2 - Registro Geral**

392w

São Sebastião do Caí, 24 de novembro de 2000  
fls. 1 matrícula 20.232

**IMÓVEL:** Situado na rua Omiro Ledur n/cidade, sem numeração de lote e quarteirão definido distando 120,50m da ponte do Arroio Coitinho, com a área superficial de 330,00m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, com as seguintes confrontações: pela frente, ao oeste, com a rua Omiro Ledur, ao norte, com terrenos de Ignácio Rach ; ao sul, com Flavio Henrique Rach e ao leste, também com terreno de Ignácio Rach.

**PROPRIETÁRIOS:** PAULO RICARDO RACH , solteiro, maior, brasileiro, comerciante, CPF 255 631 060/04, residente domiciliado na rua Omiro Ledur 217 na Vila Rica n/cidade.

**PROCEDÊNCIA:** Matrícula nº 18.681 do Lv. 2 RG.

**PROTOCOLO:** Nº 37.839 de 24 de novembro de 2.000

DOU FÊ .REG .SUBS . DESIG.

Custas: R\$ 5,50

Genalho Jasm

~4

**AV-1-M-20.232: Em 30 de agosto de 2011 AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO**

A requerimento da parte interessada, datado de 26 de agosto de 2011, acompanhado da Carta de Habitação nº 1301, expedida pela Prefeitura Municipal de São Sebastião do Caí/RS, e CND do INSS, expedida pela Receita Federal, sob o nº 059292011-19024090, aqui apresentados e arquivados, procede-se à presente averbação de uma construção em alvenaria, com 116,63m<sup>2</sup> de área construída, sob o nº 211, com finalidade residencial. Valor R\$ 58.000,00.

**PROTOCOLO:** Nº 57.485, de 26/8/2011.

Emolumentos: R\$ 144,40. Selo Digital: 0295.07.0700005.01852. Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,70. Selo Digital: 0295.01.1000007.74046.

O OFICIAL SUBST.: (Henrique Piovesan Schaeffer)

**R-2-M-20.232: Em 15 de setembro de 2011. HIPOTECA CEDULAR DE 1º GRAU**

**EMITENTE/DEVEDOR HIPOTECANTE:** PAULO RICARDO RACH, já qualificado.

**CREDOR:** COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS DE CARLOS BARBOSA - SICREDI SERRANA RS, inscrito no CNPJ sob o nº 90.608.712/0001-80, com sede na Avenida 25 de Setembro, nº 777, na cidade de Carlos Barbosa/RS, ou à sua ordem.

**FORMA DO TÍTULO:** Cédula de Crédito Bancário nº B11731967-6, emitida em 06 de setembro de 2011, na cidade de São Sebastião do Caí/RS.

**VALOR:** R\$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais).

**ENCARGOS:** O empréstimo está sujeito a juros à taxa efetiva de 31,991177% (trinta e um vírgula novecentos e noventa e um mil, cento e setenta e sete milionésimos por

(continua no verso)

Continua na Próxima Página - - - - -

**CREDOR: LEOMAR BASTIAN**, brasileiro, empresário, inscrito no CPF sob o nº 461.446.760-15, portador do RG nº 3039332097-SJS/RS, casado sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **MARIA CRISTIANE KLERING BASTIAN**, residente e domiciliado na Rodovia RS 122, nº 1.777, Km 09, bairro Lajeadozinho, no município de São Sebastião do Caí-RS.

**Continua na Próxima Página**

20.232

Matricula



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ  
**LIVRO Nº 2 - Registro Geral**

fls. 2      matrícula  
20.232

São Sebastião do Cai, 22 de novembro

de 2000

**VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 47.200,00 (quarenta e sete mil e duzentos reais).

**PRAZO E FORMA DE PAGAMENTO:** A dívida ora confessada, no valor de R\$ 47.200,00 (quarenta e sete mil e duzentos reais), será paga pelo DEVEDOR ao CREDOR em 59 (cinquenta e nove) prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais), cada uma, corrigidas anualmente pelo IGPM/FGV, e acrescidas dos juros de 12% ao ano, vencendo-se a primeira prestação em 05 de maio de 2012 e as demais sucessivamente, devendo ser pagas na residência do credor ou em local por ele designado.

**CARGOS DE INADIMPLÊNCIA:** O não pagamento de qualquer prestação bem como dos juros contratados, por mais de trinta dias, importará o vencimento antecipado de toda a dívida, que deverá ser paga pelo DEVEDOR, de uma só vez, acrescida dos juros de 12% ao ano e pena convencional de 10% sobre o valor da dívida.

**PRAÇA DE PAGAMENTO:** Na residência do credor ou em local por ele designado.

**OBJETO DE GARANTIA:** EM HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO GRAU, e sem concorrência de terceiros, o imóvel com a área de **330,00 m2**, com benfeitorias, já descrito e caracterizado nesta matrícula.

**FORMA DO TÍTULO:** Escritura pública de confissão de dívida com garantia hipotecária, lavrada no Tabelionato de Notas de São Sebastião do Caí-RS, no Livro 29, folhas 029v/030v, aos 29 de março de 2012.

**CONDIÇÕES:** As constantes da escritura

**PROTOCOLO: N° 59.394** de 29/03/2012.

Emolumentos: R\$ 267,90. Selo Digital: 0295.06.0700005.09312. Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,90. Selo Digital: 0295.01.1200001.08556.

A ESC. AUTORIZADA: Kelen Coimbra Rodrigues (Kelen Coimbra Rodrigues)

O OFICIAL SUBST.: Henrique Piovesan (Henrique Piovesan Schaeffer)

**AV-4-20.232: Em 08 de julho de 2015 CANCELAMENTO DE HIPOTECA**

Procede-se a presente averbação para constar que, em virtude do Termo de Quitação, passado nesta cidade, aos 05 de junho de 2015, pela Credora **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS CARLOS BARBOSA - SICREDI SERRANA RS**, já qualificada, neste ato representada por Rosa Cristina Soares Juchem e por Luciana Lauermann, com reconhecimento de firma feito no Tabelionato de Notas desta cidade, aos 10 de junho de 2015, fica cancelada a hipoteca objeto do R-02, desta matrícula.

**PROTOCOLO: Nº 70.718, do Livro 1-G, de 01/07/2015.**

Emolumentos: R\$ 58,20. Selo Digital: 0295.04.1400004.03459 = R\$ 0,70. Processamento

(continua no verso)

Continúa na Próxima Páxina - ::::-::::-

---



f l s . 2v verso

A Escrevente Autorizada \_\_\_\_\_ (Kelen Coimbra Rodrigues)

**AV-5-20.232:** Em 17 de julho de 2015 CANCELAMENTO DE HIPOTECA

**PROTOCOLO: N° 70.719, do Livro 1-G, de 01/07/2015.**

A Escrevente Autorizada \_\_\_\_\_ (Kelen Coimbra Rodrigues)

**AV-6-20.232: Em 22 de setembro de 2015 CADASTRO MUNICIPAL**

**PROTOCOLO: Nº 71.360, do Livro 1-G, de 08/09/2015.**

A Escrevente Autorizada \_\_\_\_\_ (Kelen Coimbra Rodrigues).

**R-7-20.232:** **Em 22 de setembro de 2015** **COMPRA E VENDA**

**ADQUIRENTES:** JOSE MARCOS MOSSMANN, brasileiro, empresário, inscrito no CPF sob o nº 633.414.760-91, portador do RG nº 8045594333-SSP/RS, e sua mulher KATIA

(continua na folha 3

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ**  
**LIVRO Nº 2 - Registro Geral**

Matrícula Nº 20.232

São Sebastião do Caí, 24 de novembro de 2000

fls. 3 matrícula  
**20.232**

**FERNANDA FLORES MOSSMANN**, brasileira, auxiliar administrativa, inscrita no CPF sob o nº 824.321.800-97, portadora da CNH sob nº 01459050711-DETRAN/RS, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua das Laranjeiras, nº 205, bairro Lot. Laux, nesta cidade.

**TRANSMITENTE: PAULO RICARDO RACH**, já qualificado.

**IMÓVEL:** O terreno com área de **330,00m²**, com benfeitorias, já descrito nesta matrícula.

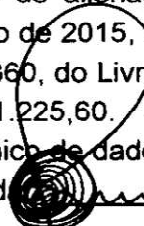
**VALOR:** R\$ 247.000,00 (duzentos e quarenta e sete mil reais). **AVALIAÇÃO:** R\$ 247.000,00 (duzentos e quarenta e sete mil reais). (Guia ITBI nº 21/2015).

**TÍTULO:** Instrumento particular de financiamento para aquisição de imóvel, venda e compra e constituição de alienação fiduciária, entre outras avenças, nº 000772719-4, datado de 24 de agosto de 2015, na cidade de Osasco-SP, do Banco Bradesco S/A.

**PROTOCOLO:** Nº 71.360, do Livro 1-G, de 08/09/2015.

Emolumentos: R\$ 1.225,60. SeloDigital: 0295.08.1500001.00150 = R\$ 13,50.

Processamento eletrônico de dados: 0295.01.1400004.60062 = R\$ 0,40.

A Escrevente Autorizada  (Kelen Coimbra Rodrigues)

**R-8-20.232:****Em 22 de setembro de 2015****ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

**DEVEDORES FIDUCIANTES:** JOSE MARCOS MOSSMANN e sua mulher KATIA FERNANDA FLORES MOSSMANN, já qualificados.

**CREDOR/FIDUCIÁRIO:** BANCO BRADESCO S/A, instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", s/n, Vila Yara, cidade de Osasco/SP, neste ato representado por seus procuradores ANDRESSA DA SILVA VACAREM, brasileira, solteira, bancária, portadora do RG nº 1088129381-SSP/RS, inscrita no CPF sob o nº 028.258.810-56 e SERGIO BITTENCOURT VIEGAS, brasileiro, divorciado, bancário, portador do RG nº 7023703502-SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 433.109.070-15, ambos com endereço na Praça Osvaldo Cruz, 10, 2º andar, bairro Centro, em Porto Alegre/RS, conforme procuração lavrada no 2º Tabelião de Notas de Osasco-SP, no Livro 1251, às folhas 097/098, em 05 de março de 2015 e substabelecimento lavrado no 2º Tabelião de Notas de Osasco-SP, no Livro 1256, às folhas 055/058, em 25 de março de 2015.

(continua no verso)

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-



fls. **3v** verso

**DA MORA:** Quaisquer quantias devidas pelos devedores, por força deste instrumento, vencida e não paga, serão atualizadas monetariamente, “pro rata die”, desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento, pelo índice utilizado para atualização do saldo de depósito em caderneta de poupança livre (pessoa física), mantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE, em igual período ou por qualquer outro índice que vier a ser adotado para a finalidade desta cláusula pelo órgão competente do Governo Federal, com vigência na época de vencimento de cada encargo mensal. A mora dos devedores resultará do inadimplemento da dívida, independentemente de notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, e, nesse caso, os encargos da dívida serão exigíveis pelo período que decorrer da data do inadimplemento ou mora até a efetiva liquidação da dívida, da seguinte forma: a. 1) Juros

(continua na folha 4

Continua na Próxima Página -

Matrícula N° 20.232



4 m a t  
20

fls. 4 matricula

20.232

São Sebastião do Cai, 24 de novembro de 2000

**SAC** Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

Certidão emitida pelo SREI

[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

**.onr**

Esse documento foi assinado digitalmente por LUCAS DOS SANTOS FERRAZ - 15/06/2023 15:40

Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



(continua no verso)

Continua na Próxima Página -



fls. 4v verso

**CONDICÕES:** As constantes no contrato, ficando uma via arquivada neste Ofício.

**PROTOCOLO: N° 71.360, do Livro 1-G, de 08/09/2015.**

Emolumentos: R\$ 952,90. Selo Digital: 0295.08.1500001.00151 = R\$ 13,50.

Processamento eletrônico de dados: 0295.01.1400004.60063 = R\$ 0.40.

A Escrevente Autorizada \_\_\_\_\_ (Kelen Coimbra Rodrigues)

Procede-se esta averbação para constar que, em virtude de autorização dada pelo **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado, neste ato representado por Valmir Wailand, inscrito no CPF sob o nº 753.209.839-72, portador do RG nº 2525526, e por Rogério Lutz, inscrito no CPF sob o nº 484.189.860-34, portador do RG nº 9034414764, conforme procuração lavrada às folhas 247/248 do Livro 1345, em 16 de fevereiro de 2017, no 2º Tabelião de Notas de Osasco/SP e substabelecimentos particulares, passados em 1º de março de 2017, na cidade de Osasco/SP, através do Instrumento Particular com eficácia de Escritura Pública - Leis 4.380/64 e 5.049/66 - Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei 9.514/97 - nº 071196230010166, do Banco Santander (Brasil) S.A., firmado em 12 de janeiro de 2018, na cidade de São Paulo/SP (precisamente no item 12.1.2 do Quadro de Resumo (QR)), fica **cancelada a alienação fiduciária** objeto do R-08 desta Matrícula.

**PROTOCOLO: N° 78.540** do Livro 1-H, de 19/01/2018.

Emolumentos: R\$ 597,90. / Selo Digital: 0295.08.1700001.00286 = R\$ 49,50.

Processamento eletrônico de dados: 0295.01.1700005.07243 = R\$ 1,40.

A Escrevente Autorizada \_\_\_\_\_ (Kelen Coimbra Rodrigues)

**R-10-20.232:**

**Em 26 de janeiro de 2018**

## COMPRA E VENDA

**ADQUIRENTES:** 1) LUIZ ANTONIO MOSSMANN, brasileiro, solteiro, maior, autônomo, inscrito no CPF sob o nº 523.854.500-20, portador do RG nº 7041067302-SSP/RS,

(continua na folha 5

Continua na Próxima Página - ::::

Matricula



fls. | **5** matricula

São Sebastião do Caí, 24 de novembro de 2000

**20.232**

A Escrevente Autorizada \_\_\_\_\_ (Kelen Coimbra Rodrigues)

**CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, com sede em Av. Presidente Juscelino Kubitschek nº 2035 e 2041, na cidade de São Paulo-SP, inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, agente financeiro do Sistema Financeiro da Habitação, neste ato representado por Jose Carlos Maurer, brasileiro, casado, inscrito no CPF sob o nº 000.000.000-00, residente e domiciliado em Av. ...

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-



fls. . . 5v verso

(continua na folha 6)

Continúa na Próxima Páxina -:-:-:-:-



fls. | 6 matricula

São Sebastião do Caí, 24 de novembro de 2000

**20.232**

a) Prestação mensal - amortização R\$ 725,00; Juros R\$ 1.979,39 = R\$ 2.704,39;  
b) prêmio mensal obrigatório de seguro por morte e invalidez permanente R\$ 143,15;  
c) prêmio mensal obrigatório de seguro por danos físicos no imóvel R\$ 32,50;  
d) Tarifa de serviços Administrativos - TSA R\$ 25,00;  
e) Valor total do encargo mensal R\$ 2.905,04.

A Escrevente Autorizada \_\_\_\_\_ (Kelen Coimbra Rodrigues)

A requerimento da parte interessada, datado de 19 de janeiro de 2018, e conforme certidão extraída do registro da escritura pública de pacto antenupcial nº 2.578, lavrada em 19 de dezembro de 1989, às folhas 04 do Livro 18, no Tabelionato de Notas desta cidade, o regime de bens convencionado entre os cônjuges **MARIA LURDES**

Continúa na Próxima Páxina -

Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-



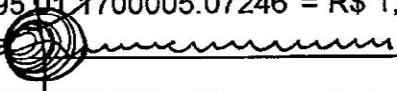
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ**  
**LIVRO Nº 2 - Registro Geral**

fls. 6v verso

**MOSSMANN e SILOMAR FLORES LIMA**, foi o da COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS. Referida escritura foi registrada no Registro de Imóveis desta cidade, sob o nº 1.562 do Livro 3C-RA, em 19 de janeiro de 1990.

**PROTOCOLO:** Nº 78.540, do Livro 1-H, de 19/01/2018.

Emolumentos: R\$ 38,80. SeloDigital: 0295.04.1600006.06026 = R\$ 3,30. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.1700005.07246 = R\$ 1,40.

A Escrevente Autorizada  (Kelen Coimbra Rodrigues)

**AV-13-20.232: Em 28 de maio de 2021 CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**

Nos termos do requerimento, datado de 13 de maio de 2021, documento eletrônico passado pelo credor fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., já qualificado, representado por Sirlei Maria Rama Vieira Silveira, brasileira, viúva, inscrita no CPF/MF sob nº 222.254.120-49 e na OAB/RS sob nº 22.306; conforme procuração Livro nº 11195, folha 343/344, proc. 039239/2020, lavrada em 02 de dezembro de 2020, no 9ª Tabelião de Notas de São Paulo-SP e substabelecimento Livro nº 11206, folha 153/155, lavrado em 21 de dezembro de 2020, no 9ª Tabelião de Notas de São Paulo-SP, instruído com as provas da intimação por inadimplemento de LUIZ ANTONIO MOSSMANN; SILOMAR FLORES LIMA e sua esposa MARIA LURDES MOSSMANN LIMA; todos já qualificados; com as certidões do decurso do prazo sem purgação da mora, conforme certificação passada pelo Bel. Henrique Piovesan Schaeffer, Oficial Substituto deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí/RS, aos 27 de abril de 2021; e, com o comprovante de pagamento do imposto de transmissão de bens imóveis - ITBI, no qual o imóvel foi avaliado para efeitos fiscais em R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais), conforme guia número 160/2021, fica CONSOLIDADA a propriedade plena do imóvel objeto desta matrícula a favor do credor/fiduciário no R-11, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, em virtude do não cumprimento da obrigação, nos termos do art. 26 § 7º da Lei nº 9.514/97.

**OBSERVAÇÃO:** Averbação efetuada nos termos do artigo 11 do Provimento nº 94/2020-CNJ - COVID-19.

**PROTOCOLO:** Nº 89.355, do Livro 1-I, de 26/05/2021.

Emolumentos: R\$ 883,10. SeloDigital: 0295.09.2100001.00078 = R\$ 61,40.  
 Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2100001.08163 = R\$ 1,40.

(continua na folha 7)

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

Matricula



## f | s | 7 | matricula

São Sebastião do (Cai, 24) de novembro de 2000

**20.232**

A Escrevente Autorizada \_\_\_\_\_ (Kelen Coimbra Rodrigues).

Nos termos do art. 248 da Lei 6.015/1973 e conforme Requerimento apresentado por BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., já qualificado, datado de 12 de agosto de 2021, acompanhado dos Autos de Primeiro e Segundo Leilões, assim como os editais de Leilão Extrajudicial do imóvel objeto desta matrícula, procedo esta averbação para constar que o BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. realizou os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97, sendo o primeiro em 22 de julho de 2021 e o segundo em 03 de agosto de 2021, ambos na cidade de São Paulo/SP e online, sem oferta de lances. As atas de 1º e 2º leilões estão assinadas eletronicamente pela Leiloeira Oficial Ana Claudia Carolina Campos Frazão, JUCESP nº 836, e pela advogada Sirlei Maria Rama Vieira Silveira; Em consequência, fica encerrado o regime jurídico da Lei Federal 9.514/97, podendo o proprietário BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. dispor livremente do imóvel.

**PROTOCOLO: N° 91.242, de 10/11/2021.**

Emolumentos: R\$ 44,60. SeloDigital: 0295.04.2000005.11641 = R\$ 3,30. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2100001.23397 = R\$ 1,40.

A Escrevente Autorizada \_\_\_\_\_ (Kelen Coimbra Rodrigues)

(continua no verso)

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

São Sebastião do Cai-RS, quinta-feira, 15 de junho de 2023, às 15:20:25.  
 Certidão digital (Provenimento CNJ 127/2022) Matrícula 20.232 - 1 página: R\$ 41,30  
 (0295.04.2200003.08622 = R\$ 4,40)  
 Busca em livros e arquivos: R\$ 12,10 (0295.02.2100006.43764 = R\$ 2,50)  
 Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,40 (0295.01.2100001.67306 = R\$ 1,80)  
**Total: R\$ 68,50**



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  
099523 53 2023 00015606 79

LUCAS DOS SANTOS FERRAZ - Escrevente Autorizado