Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 37ffd63c-1827-4ccc-96a8-87bd1436612f

IMÓVEL: **APARTAMENTO 104**, a ser construído, da **TORRE 3**, do **SINGULAR CONDOMÍNIO CLUBE RESIDENCIAL**, localizado no pavimento térreo, de fundos e à direita de quem de frente observar a Torre 3 pelo seu acesso, com a área real privativa de 44,7000m², área de uso comum de divisão não proporcional de 4,7050m², área de uso comum de divisão proporcional de 32,2351m² e área real total de 81,6401m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0038 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento. **O TERRENO SOBRE O QUAL SERÁ CONSTRUÍDO O CONDOMÍNIO** assim se descreve: Situado no Bairro Lomba do Pinheiro, quarteirão formado pela Estrada João de Oliveira Remião, Rua Antônio Nunes Vicente, Prolongamento da Rua Antônio Nunes Vicente e Rua Izidoro Lima, a saber: medindo 109,45m de frente ao Sudoeste, no alinhamento da Estrada João de Oliveira Remião, lotado na Prefeitura com o nº 1652, 1674, 1690, 1706, 1722 e 1738, com área superficial de 12.931,98m², fundos ao nordeste medindo 53,97m e fazendo divisa com o alinhamento do prolongamento da Rua Antônio Nunes Vicente, lado esquerdo, ao Noroeste, medindo 166,55m, fazendo divisa com o imóvel nº 1630 de propriedade de Gustavo Duntsch; lado direito, ao Sudeste, medindo 179,97m, em dois segmentos: o primeiro, partindo do alinhamento da Estrada João de Oliveira Remião, mede 98,68m e o segundo, 81,29m, ambos fazendo divisa com o Condomínio Residencial Alto do Bosque nº 1770, distando da Rua Antônio Nunes Vicente, a esquina mais próxima em 46,33m. **Sobre o terreno incide uma área com VEGETAÇÃO SECUNDÁRIA EM ESTÁGIO MÉDIO A PERMANECER com a seguinte descrição:** de fundos ao nordeste medindo 53,97m e fazendo divisa com o alinhamento do prolongamento da Rua Antônio Nunes Vicente, lado esquerdo, ao Noroeste, medindo 52,80m, fazendo divisa com o imóvel nº 1630 de propriedade de Gustavo Duntsch; lado direito, ao Sudeste, medindo 74,38m fazendo divisa com o Condomínio Residencial Alto do Bosque nº 1770, e a sudoeste, fechando a descrição, mede 70,98m, totalizando 3.615,68m². **Além da vegetação contida na área descrita acima, existe sobre o terreno uma Paineira, também a permanecer**, localizada próxima ao ângulo formado pelos seguimentos que fazem divisa, respectivamente, com a Estrada João de Oliveira Remião e com a propriedade de Gustavo Duntsch.

PROPRIETÁRIOS: **FELIPE JOSE VICARI KELLER**, CPF 734.836.300-82, advogado, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com **FABIANE OST OLEINSKI**, CPF 725.633.030-87, administradora, ambos brasileiros, residentes e domiciliados em Canoas, RS; e **ENCORP ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA**, CNPJ 94.126.364/0001-66, com sede nesta Capital.

INCORPORADORA: **ENCORP ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA**, CNPJ 94.126.364/0001-66, com sede nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-RG, Matrícula nº 214.032 do 3º Registro de Imóveis desta Capital.

OBS. 1: A presente matrícula foi aberta em virtude de INCORPORAÇÃO E INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO.

OBS. 2: São proprietários do imóvel na seguinte proporção: 67,0833% para Felipe José Vicari Keller; e 32,9167% para Encorp Engenharia e Construções Ltda.

OBS. 3: O presente empreendimento encontra-se enquadrado no **PROGRAMA CASA VERDE**

Continua no verso

Serviço de Registro de Imóveis 3ª Zona - Porto Alegre-RS

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Esse documento foi assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO ROSA OLIVEIRA - 18/09/2026 09:36

E AMARELA, nos termos da Lei nº 14.118, de 12/01/2021.
OBS. 4: Em conformidade com a documentação arrolada no art. 32, da Lei nº 4.591/64, o processo de incorporação, devidamente lançado no R.2-214.032 - Livro 2-Registro Geral, encontra-se arquivado nesta Serventia.
PROTOCOLO: 888.641 de 20/05/2022. Escrevente Autorizado: Leonardo
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Registrador(a):
Emolumentos: R$ 12,40. Selo 0471.03.2200027.00300: R$ 3,60.
Proc. eletrônico de dados: R$ 3,00. Selo 0471.01.2200025.07642: R$ 1,80.

AV-1-215.065, de 17 de junho de 2022. **AFETAÇÃO:** Conforme AV-3 da matrícula nº 214.032, a incorporação encontra-se submetida ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, nos termos do art. 31-A da Lei nº 4.591/64.
PROTOCOLO: 888.641 de 20/05/2022. Escrevente Autorizado: Leonardo
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Registrador(a):
Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2200028.01522: (Isento).
Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2200025.08052: (Isento).

AV-2-215.065, de 26 de agosto de 2022. **ÔNUS HIPOTECA – NOTÍCIA:** Conforme R.4-214.032, o imóvel da presente matrícula encontra-se hipotecado em 1ª e especial hipoteca a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,** de acordo com Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE, de 19/07/2022, e Termo de Rerratificação, de 17/08/2022, Requerimento, de 22/08/2022, pelo valor de R$ R$34.940.000,00, (juntamente com outros 259 imóveis), sob condições suspensivas estabelecidas na cláusula quarta do mesmo contrato.
Escrevente: Larisa Lima
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2200045.03881: (Isento).
Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2200046.04820: (Isento).

AV-3-215.065, de 16 de dezembro de 2022. **CANCELAMENTO:** Conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações – Programa Casa Verde Amarela – Recursos do FGTS, de 10/11/2022, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** autorizou o cancelamento da hipoteca e das condições suspensivas objeto da Av.2.
PROTOCOLO: 908.391 de 02/12/2022. Escrevente: Karen
Escrevente Autorizado(a):

continua na fl. 02

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 37ffd63c-1827-4ccc-96a8-87bd1436612f

Esse documento foi assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO ROSA OLIVEIRA - 18/09/2026 09:36

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Registrador(a) Substituto(a):
Registrador(a):
Emolumentos: R$ 88,80. Selo 0471.04.2200071.02508: R$ 4,40.
Proc. eletrônico de dados: R$ 6,00. Selo 0471.01.2200072.01766: R$ 1,80.

R-4-215.065, de 16 de dezembro de 2022. **COMPRA E VENDA**

Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações – Programa Casa Verde Amarela – Recursos do FGTS, de 10/11/2022. **VALOR:** R$221.000,00. **AVALIAÇÃO:** R$221.000,00. **TRANSMITENTE(S)** **ENCORP ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA**, CNPJ 94.126.364/0001-66, com sede nesta Capital, e **FELIPE JOSE VICARI KELLER**, CPF 734.836.300-82, advogado, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com **FABIANE OST OLEINSKI**, CPF 725.633.030-87, administradora, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital.
ADQUIRENTE(S): **KEREN APUQUE MARTINS DE SOUZA**, CPF 025.802.060-19, brasileira, solteira, maior, técnica em enfermagem, residente e domiciliada nesta Capital.
Obs.: Recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto de R$2.919,00.
PROTOCOLO: 908.391 de 02/12/2022. Escrevente: Karen
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Emolumentos: R$ 530,10. Selo 0471.08.2200054.00634: R$ 65,30.
Proc. eletrônico de dados: R$ 3,00. Selo 0471.01.2200072.01767: R$ 1,80.

R-5-215.065, de 16 de dezembro de 2022. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações – Programa Casa Verde Amarela – Recursos do FGTS, de 10/11/2022. **VALOR DA DÍVIDA:** R$147.293,86. **AVALIAÇÃO:** R$221.000,00. **PRAZO:** 360 meses, em parcelas mensais no valor inicial de R$893,34, vencendo-se a primeira em 15/12/2022. **JUROS:** Taxa Anual Nominal de 5,5000% e Taxa Anual Efetiva de 5,6407%. **DEVEDOR(ES) (Fiduciante(s))**:**KEREN APUQUE MARTINS DE SOUZA**, CPF 025.802.060-19, brasileira, solteira, maior, técnica em enfermagem, residente e domiciliada nesta Capital. **CONSTRUTORA / INCORPORADORA / FIADORA / ENTIDADE ORGANIZADORA / AGENTE PROMOTOR EMPREENDEDOR:** **ENCORP ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA**, CNPJ 94.126.364/0001-66, com sede nesta Capital.
CREDORA (Fiduciária): **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.
PROTOCOLO: 908.391 de 02/12/2022. Escrevente: Karen
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Emolumentos: R$ 389,20. Selo 0471.07.2100039.08589: R$ 48,30.
Proc. eletrônico de dados: R$ 3,00. Selo 0471.01.2200072.01772: R$ 1,80.

Continua no verso

Serviço de Registro de Imóveis 3ª Zona - Porto Alegre-RS

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 37ffd63c-1827-4ccc-96a8-87bd1436612f

Esse documento foi assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO ROSA OLIVEIRA - 18/09/2026 09:36

Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
www.registradores.onr.org.br
.onr
aec

AV-6-215.065, de 14 de agosto de 2025. **ALTERAÇÃO RAZÃO SOCIAL:** Conforme requerimento, de 07/07/2025, instruído de prova hábil, por **MORANA-ENCORP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, foi dito que em virtude de alteração de razão social de ENCORP ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, passou a denominar-se como acima requereu.
PROTOCOLO: 1.005.758 de 17/07/2025. Escrevente Autorizado: Leonardo
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Registrador(a):
Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2500026.00691: (Isento).
Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2500031.02528: (Isento).

AV-7-215.065, de 14 de agosto de 2025. **CONCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO:** Conforme requerimento de 07/07/2025, instruído de provas hábeis, por **MORANA-ENCORP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ 94.126.364/0001-66, com sede nesta Capital, na qualidade de incorporadora, 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.2-214.032. Dita unidade recebeu entrada pelo nº 1.738 da Estrada João de Oliveira Remião, tudo em conformidade com a Carta de Habitação concedida e emitida via internet em 03/06/2025; CND nº 90.011.50640/72-001, de 07/07/2025; e, ART nº 12139872, de 01/08/2022.
PROTOCOLO: 1.005.758 de 17/07/2025. Escrevente Autorizado: Leonardo
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Registrador(a):
Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2500026.01022: (Isento).
Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2500031.03050: (Isento).

AV-8-215.065, de 04 de setembro de 2026. **RECONSTITUIÇÃO DE MATRÍCULA:** As folhas 2 e 2v da presente matrícula foram reconstituídas em sua íntegra, em razão de erro de impressão e consequente rasura na matrícula original. Permanecem arquivadas, nesta Serventia, as folhas substituídas.
Auxiliar: Giovanna Gomes
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2600029.07461: (Isento).
Proc. eletr. de dados: Nihil. Selo 0471.01.2600037.01816: (Isento).

AV-9-215.065, de 04 de setembro de 2026. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:** Requerimento, de 24/08/2026, expedido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, credora fiduciária da dívida relativa ao Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia nº 878771508127, firmado em 10/11/2022. **VALOR:** R$233.944,06. **AVALIAÇÃO:** R$233.944,06. 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 0021.2026.03805.2, de 06/08/2026,

continua na fl. 03

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 37ffd63c-1827-4ccc-96a8-87bd1436612f

Esse documento foi assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO ROSA OLIVEIRA - 18/09/2026 09:36

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

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

mediante recolhimento de R$7.018,32, 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):** **KEREN APUQUE MARTINS DE SOUZA,** CPF 025.802.060-19, brasileira, solteira, maior, técnica em enfermagem, 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: 1.051.014 de 25/08/2026. Escrevente: Nathan

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R$ 582,00. Selo 0471.08.2500028.01951: R$ 80,80.

Proc. eletr. de dados: R$ 7,30. Selo 0471.01.2600034.04248: R$ 2,20.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
Certidão do conteúdo da Matrícula nº 215.065 do Livro 02-Reg. Geral. (Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0215065-61
Atos:Certidao: R$ 47,60 - 0471.04.2600029.08513 - R$ 5,50, Busca: R$ 14,00 - 0471.03.2600035.07071 - R$ 4,40, Proc. Eletrônico: R$ 7,30 - 0471.01.2600037.03806 - R$ 2,20. Total: R$ 84,63 Porto Alegre, 04/09/2026
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.
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 00138899 01

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 37ffd63c-1827-4ccc-96a8-87bd1436612f

Esse documento foi assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO ROSA OLIVEIRA - 18/09/2026 09:36

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

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado