Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 55ef1820-865b-4bf5-ba29-66277a37ce87

IMÓVEL: **APARTAMENTO 112**, a ser construído, no **BLOCO "C"**, do **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SAN LORENZO"**, localizado no térreo ou 1° pavimento, de frente, à direita de quem postado em frente ao Bloco C, com área real privativa de 47,785m², área real de uso comum de 4,341m², área real total de 52,126m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0125000 no terreno e nas coisas de uso comum do condomínio. **O TERRENO SOBRE O QUAL SERÁ CONSTRUÍDO O CONDOMÍNIO**, assim se descreve: ÁREA da QUADRA "E", do "LOTEAMENTO RESIDENCIAL VILLE JACQUES DA ROSA", com a área superficial de 4.763,90m², mede 66,00m pelo lado norte, onde entesta com a rua Napoleão Jacques da Rosa, ao sul, pelos fundos mede 87,80m, onde entesta com a rua Soely Nunes Rosa, a leste, mede 59,50m onde entesta com a rua Olmiro Jaques da Rosa e a oeste, medindo 69,60m, onde entesta com a avenida Armando Pereira Nunes. Quarteirão: ruas Napoleão Jacques da Rosa, Soely Nunes Rosa e Olmiro Jaques da Rosa e avenida Armando Pereira Nunes.

PROPRIETÁRIA/INCORPORADORA: **CONSTRUTORA DALMÁS LTDA.**, CNPJ 89.220.602/0001-68, com sede em Carlos Barbosa/RS.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2 RG, matrícula nº 149.761 do 3º Registro de Imóveis desta Capital.

OBS. 1: A presente matrícula foi aberta em virtude de INCORPORAÇÃO, sendo apresentada ART nº 6485039, CREA nº RS044781; e, RRT nº 1180514, de 15/05/2013 do arquiteto e urbanista Ricardo Sommer.

OBS. 2: O presente empreendimento encontra-se enquadrado no **PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA**, nos termos da Lei nº 11.977, de 07/07/2009.

OBS. 3: Em conformidade com a documentação arrolada no art. 32, da Lei nº 4.591/64, o processo de incorporação, devidamente lançado no R-3-149.761-Livro 2-RG, encontra-se arquivado nesta Serventia.

PROTOCOLO: 642.561 de 21/06/2013. Auxiliar: Igor Lazzarotti
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Registrador(a):
Emolumentos: R$ 6,60. Selo 0471.01.1300030.00312: R$ 0,30. Processamento eletrônico de dados: R$ 1,60. Selo 0471.01.1300030.00311: R$ 0,30.

AV-1-173.474, de 27 de março de 2014.

REVALIDAÇÃO INCORPORAÇÃO: Conforme **AV.05-149.761**, foi revalidada a incorporação nos termos do art. 33, da Lei nº 4.591/64, cuja documentação encontra-se arquivada.

PROTOCOLO: 662.149 de 27/02/2014. Auxiliar: Leonardo
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Registrador(a):
Emolumentos: R$ 12,80. Selo 0471.03.1400003.08587: R$ 0,55. Processamento eletrônico de dados: R$ 1,70. Selo 0471.01.1400011.06325: R$ 0,30.

R-2-173.474, de 13 de agosto de 2015. **COMPRA E VENDA**

CONTINUA NO VERSO

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

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

Esse documento foi assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO ROSA OLIVEIRA - 05/10/2026 10:39

Contrato de Mútuo para Aquisição de Terreno e Construção de Unidade Habitacional Vinculada a Empreendimento, com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações – Programa Imóvel na Planta – SBPE – com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es)/Fiduciante(s), de 27/07/2015. **VALOR:** R$139.900,00.(sendo R$36.255,00 com recursos do FGTS do(s) comprador(es). **AVALIAÇÃO:** R$139.900,00. **TRANSMITENTE**: **CONSTRUTORA DALMÁS LTDA.**, CNPJ 89.220.602/0001-68, com sede em Carlos Barbosa/RS.
ADQUIRENTES: **LEILA MARIA COSTA VILELLA**, CPF 627.245.840-15, brasileira, solteira, maior, enfermeira e nutricionista, residente e domiciliada nesta Capital, e **LUCIANO DE OLIVEIRA CAPELAO**, CPF 623.483.610-00, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de serviços gerais, residente e domiciliado nesta Capital.
PROTOCOLO: 703.354 de 11/08/2015. Escrevente: Vilson
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Registrador(a):
Emolumentos: R$ 652,30. Selo 0471.07.1400056.08405: R$ 8,10.
Processamento eletrônico de dados: R$ 3,60. Selo 0471.01.1500032.02569: R$ 0,30.

R-3-173.474, de 13 de agosto de 2015. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**
Contrato de Mútuo para Aquisição de Terreno e Construção de Unidade Habitacional Vinculada a Empreendimento, com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações – Programa Imóvel na Planta – SBPE – com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es)/Fiduciante(s), de 27/07/2015. **VALOR DA DÍVIDA:** R$103.645,00. **AVALIAÇÃO:** R$139.900,00. **PRAZO:** 420 meses, em parcelas mensais no valor inicial de R$1.105,49. **JUROS:** Taxa Anual Nominal de 9,0638% e Taxa Anual Efetiva de 9,4501%. **DEVEDORES (Fiduciantes)**: **LEILA MARIA COSTA VILELLA**, CPF 627.245.840-15, brasileira, solteira, maior, enfermeira e nutricionista, residente e domiciliada nesta Capital, e **LUCIANO DE OLIVEIRA CAPELAO**, CPF 623.483.610-00, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de serviços gerais, residente e domiciliado nesta Capital. **ENTIDADE ORGANIZADORA E FIADORA/CONSTRUTORA: CONSTRUTORA DALMÁS LTDA**, CNPJ 89.220.602/0001-68, com sede em Carlos Barbosa/RS.
CREDORA (Fiduciária): **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.
PROTOCOLO: 703.354 de 11/08/2015. Escrevente: Vilson
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Registrador(a):
Emolumentos: R$ 528,50. Selo 0471.07.1400056.07904: R$ 8,10.
Processamento eletrônico de dados: R$ 3,60. Selo 0471.01.1500030.03207: R$ 0,30.

AV-4-173.474, de 26 de janeiro de 2016. **CONCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO:** Conforme requerimento de 10/12/2015, instruído de provas hábeis, por **CONSTRUTORA DALMÁS LTDA.**, CNPJ 89.220.602/0001-68, com sede em Carlos Barbosa/RS, na qualidade de

CONTINUA A FOLHAS

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 55ef1820-865b-4bf5-ba29-66277a37ce87

Esse documento foi assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO ROSA OLIVEIRA - 05/10/2026 10:39

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

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.7-149.761. Dita unidade recebeu entrada pelo nº 205 da Rua Napoleão Jacques da Rosa, tudo em conformidade com a Carta de Habitação nº 1055, de 24/11/2015; CND nº 003972015-88888149, de 10/12/2015; e, ART nº 8389860, CREA nº RS044781.
PROTOCOLO: 715.094 de 20/01/2016. Auxiliar: Igor Lazzarotti
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Registrador(a):
Emolumentos: R$ 15,40. Selo 0471.03.1600001.02852: R$ 0,70. Processamento eletrônico de dados: R$ 2,10. Selo 0471.01.1600003.01962: R$ 0,40.

AV-5-173.474, de 08 de agosto de 2019. **CANCELAMENTO:** Conforme Autorização para Cancelamento da Propriedade Fiduciária - Financiamento de Crédito Imobiliário, de 03/04/2019, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** autorizou o cancelamento da alienação fiduciária objeto do R.3, ficando assim o imóvel livre do gravame a que estava sujeito.
PROTOCOLO: 808.338 de 05/08/2019. Escrevente: Fabiano
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Registrador(a):
Emolumentos: R$ 283,50. Selo 0471.07.1800030.04600: R$ 36,60.
Processamento eletrônico de dados: R$ 4,90. Selo 0471.01.1900025.02928: R$ 1,40.

AV-6-173.474, de 15 de abril de 2024. **CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA**: Certifico que a presente matrícula está cadastrada sob nº 099267.2.0173474-92.
Escrevente: Andresa
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2400018.04292: (Isento).
Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2400016.12608: (Isento).

AV-7-173.474, de 15 de abril de 2024. **DADOS PESSOAIS:** Conforme requerimento, de 05/04/2024, e Escritura Pública de Declaratória de União Estável com Estipulação Patrimonial, lavrada no 13º Tabelionato desta Capital, Livro nº58, fls. 050, nº11186/049, de 19/06/2015, por **LEILA MARIA COSTA VILELLA**, foi dito que mantém união estável, pelo regime da separação de bens, com **LUCIANO DE OLIVEIRA CAPELÃO** há 17 anos da data da escritura, de acordo com registro 11.178, Livro 03-RA, deste Ofício.
PROTOCOLO: 958.474 de 09/04/2024, 958.475 de 09/04/2024. Escrevente: Andresa
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Registrador(a):
Emolumentos: R$ 108,90. Selo 0471.04.2400018.04295: R$ 4,90.

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

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 55ef1820-865b-4bf5-ba29-66277a37ce87

Esse documento foi assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO ROSA OLIVEIRA - 05/10/2026 10:39

Proc. eletrônico de dados: R$ 6,60. Selo 0471.01.2400016.12611: R$ 2,00.

R-8-173.474, de 15 de abril de 2024. **COMPRA E VENDA**

Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH – Sistema Financeiro da Habitação Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida, de 22/03/2024. **VALOR:** R$160.000,00. **AVALIAÇÃO:** R$160.000,00. **TRANSMITENTE(S)**: **LUCIANO DE OLIVEIRA CAPELAO**, CPF 623.483.610-00, instalador hidráulico, e **LEILA MARIA COSTA VILELLA**, CPF 627.245.840-15, técnica de enfermagem, ambos brasileiros, solteiros, maiores, os quais mantêm união estável pelo regime da separação total de bens, conforme Escritura Pública Declaratória de União Estável com Estipulação Patrimonial, lavrada no Serviço Notarial e de Registros Civis de Pessoas Naturais da Restinga, Livri nº58, fls. 050, nº 11186/049. de 19/06/2015, residentes e domiciliados nesta Capital.
ADQUIRENTE(S): **ANDREY AGUIAR DOS REIS**, CPF 868.708.820-53, brasileiro, solteiro, maior, garçom, residente e domiciliado em Viamão, RS.
Obs.: Recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto de R$21.336,00.
PROTOCOLO: 957.143 de 28/03/2024. Escrevente: Andresa
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Registrador(a):
Emolumentos: R$ 432,60. Selo 0471.08.2400013.00348: R$ 72,60.
Proc. eletrônico de dados: R$ 3,30. Selo 0471.01.2400016.12618: R$ 2,00.

R-9-173.474, de 15 de abril de 2024. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH – Sistema Financeiro da Habitação Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida, de 22/03/2024. **VALOR DA DÍVIDA:** R$121.806,81. **AVALIAÇÃO:** R$180.000,00. **PRAZO:** 420 meses, em parcelas mensais no valor inicial de R$580,50, com vencimento da primeira parcela em 23/04/2024. **JUROS:** Taxa Anual Nominal de 4,2500% e Taxa Anual Efetiva de 4,3338%. **DEVEDOR(ES) (Fiduciante(s))**: **ANDREY AGUIAR DOS REIS**, CPF 868.708.820-53, brasileiro, solteiro, garçom, residente e domiciliado em Viamão, RS.
CREDORA (Fiduciária): **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,** CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.
PROTOCOLO: 957.143 de 28/03/2024. Escrevente: Andresa
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Registrador(a):
Emolumentos: R$ 343,10. Selo 0471.07.2300074.02803: R$ 53,70.
Proc. eletrônico de dados: R$ 3,30. Selo 0471.01.2400016.12625: R$ 2,00.

AV-10-173.474, de 29 de setembro de 2026. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:** Requerimento, de 23/09/2026, expedido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, credora fiduciária da dívida relativa ao Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia nº 844443290035, firmado em 22/03/2024. **VALOR:** R$187.074,99. **AVALIAÇÃO:** R$187.074,99. Esta averbação é feita à vista dos documentos mencionados nos termos do art. 26,

continua na fl. 03

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 55ef1820-865b-4bf5-ba29-66277a37ce87

Esse documento foi assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO ROSA OLIVEIRA - 05/10/2026 10:39

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

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

§ 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 0021.2026.04323.4, de 01/09/2026, mediante recolhimento de R$5.612,25, instruído com prova da intimação dos devedores por inadimplência, certidão do decurso do prazo sem purgação da mora e de pagamento do imposto respectivo. **TRANSMITENTE(S) (Fiduciante):** **ANDREY AGUIAR DOS REIS**, CPF 868.708.820-53, brasileiro, solteiro, garçom, residente e domiciliado em Viamão/RS.
ADQUIRENTE (Fiduciária): **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.
Obs.: Este imóvel deverá ser oferecido em públicos leilões.
PROTOCOLO: 1.054.178 de 23/09/2026. Auxiliar de Escrevente: Patrícia Almeida
Escrevente Autorizado(a): Karen Tiem
Registrador(a) Substituto(a):
Registrador(a):
Emolumentos: R$ 482,10. Selo 0471.08.2500028.02470: R$ 80,80.
Proc. eletr. de dados: R$ 7,30. Selo 0471.01.2600037.09916: R$ 2,20.

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

Certidão do conteúdo da Matrícula nº 173.474 do Livro 02-Reg. Geral.
(Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0173474-92

Atos:Certidao: R$ 47,60 - 0471.04.2600036.04052 - R$ 5,50, Busca: R$ 14,00 - 0471.03.2600038.04728 - R$ 4,40, Proc. Eletrônico: R$ 7,30 - 0471.01.2600039.04446 - R$ 2,20. Total: R$ 84,63
Porto Alegre, 29/09/2026

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 00148387 13

CONTINUA NO VERSO

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 55ef1820-865b-4bf5-ba29-66277a37ce87

Esse documento foi assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO ROSA OLIVEIRA - 05/10/2026 10:39

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