



CNM: 099267.2.0197563-90

197.563

MATRÍCULA

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

PORTO ALEGRE/RS, 28 de fevereiro de 2018

FLS.

01

MATRÍCULA

197.563

**IMÓVEL: RESIDÊNCIA 03**, a ser construída, do **RESIDENCIAL WINTER PARK - QUADRA S**, constituída por um pavimento, com área real privativa de 38,0700m<sup>2</sup>, área real de uso comum de 2,9400m<sup>2</sup>, área real total de 41,0100m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,043688079 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio. A esta unidade corresponderá um **TERRENO DE USO EXCLUSIVO**, com área superficial de 93,7500m<sup>2</sup>, que localizar-se-á de frente para a Rua 8838 numa extensão de 5,00 metros, confrontará à direita, de quem da Rua 8838 olha, com a Residência 02 numa extensão de 18,75 metros, à esquerda com a Residência 04 numa extensão de 18,75 metros, e aos fundos com a Residência 05 numa extensão de 5,00 metros, distante 10,00 metros da esquina com a Rua 8838. O terreno de uso exclusivo será ocupado por edificação, jardim e quintal. **O TERRENO SOBRE O QUAL SERÁ CONSTRUÍDO O CONDOMÍNIO** assim se descreve: Um terreno constituído dos lotes 01 a 11, da quadra S, do "Loteamento Residencial Parque do Rincão", com área superficial de 10.467,36m<sup>2</sup>, localizado no bairro Restinga, no quarteirão formado pela Rua 8838, Rua Solon Vieira Marques, Parque 7129 e Rua 8837, iniciando pelo vértice denominado "A" entre a Rua Solon Vieira Marques e Rua 8838; deste segue confrontando com a Rua 8838, sentido Noroeste, defletindo em 89°56'21", numa distância de 112,50m até o vértice "B" na Rua 8838; deste segue confrontando com a Rua 8838 e Parque 7129, sentido Sudoeste, defletindo em 90°3'39", numa distância de 120,55m até o vértice "C" entre o Parque 7129 e Escola; deste segue confrontando com Escola, sentido Leste, defletindo em 45°48'51", numa distância de 50,80m até vértice "D"; deste segue confrontando com Escola, sentido Leste, num arco de 18,55m até vértice "E"; deste segue confrontando com Escola, sentido Sudeste, numa distância de 58,22m até o vértice "F"; deste segue confrontando com a Rua Solon Vieira Marques, sentido Nordeste, defletindo em 78°1'26", numa distância de 94,79m até o vértice "A" entre a Rua 8838 e Rua Solon Vieira Marques; início da descrição, fechando assim o perímetro do polígono. Existe sobre o terreno acima descrito uma **ÁREA NÃO EDIFICÁVEL**, com área superficial de 7.659,30m<sup>2</sup>, localizada à esquerda de quem da Rua Solon Vieira Marques olha, com a seguinte descrição: iniciando pelo vértice denominado "C", entre Escola e Parque 7129; deste segue confrontando com Escola, sentido leste, defletindo em 48°48'51", numa distância de 50,80m até o vértice "D"; deste segue confrontando com Escola, sentido leste, num arco de 18,55m até vértice "E"; deste segue confrontando com Escola, sentido sudeste, numa distância de 58,22m até vértice "F"; deste segue confrontando com a Rua Solon Vieira Marques, sentido nordeste, defletindo em 78°1'26", numa distância de 63,89m até vértice "FA"; deste segue confrontando com as Residências 01, 05 a 19 e 23, sentido noroeste, defletindo 101°58'34", num arco de 117,58m até o vértice "BC", deste segue confrontando com Parque 7129, sentido sudoeste, numa distância de 83,05m, até o vértice "C", início da descrição, fechando assim o perímetro do polígono.

**PROPRIETÁRIA/INCORPORADORA: WINTER PARK CONSTRUÇÕES LTDA**, CNPJ 14.215.666/0001-71, com sede nesta Capital.

**REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-RG, matrícula nº 197.560 do 3º Registro de Imóveis desta Capital.

**OBS.1:** A presente matrícula foi aberta em virtude de INCORPORAÇÃO, sendo apresentado RRT nº 5322625, CREA nº A7037-8.

**OBS.2:** Em conformidade com a documentação arrolada no art. 32, da Lei nº 4.591/64, o processo

CONTINUA NO VERSO

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

Esse documento foi assinado digitalmente por LUAN AMORIM ROCHA - 23/12/2025 11:26





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

FLS.  
**01v**

MATRÍCULA  
**197.563**

de incorporação, devidamente lançado no R.2-197.560 - Livro 2-Registro Geral, encontra-se arquivado nesta Serventia.

**OBS.3:** O presente empreendimento encontra-se enquadrado no **PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA**, nos termos da Lei nº 11.977, de 07/07/2009.

PROTOCOLO: 767.898 de 29/01/2018. Escrevente: Leonardo

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$9,50. Selo 0471.02.1600034.00278: R\$1,90.

Processamento eletrônico de dados: R\$2,30. Selo 0471.01.1800006.09843: R\$1,40.

**AV-1-197.563, de 09 de abril de 2018. AFETAÇÃO:** Conforme AV-3 da matrícula nº 197.560, a incorporação encontra-se submetida ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, nos termos do art. 31-A da Lei nº 4.591/64.

PROTOCOLO: 771.697 de 02/04/2018. Escrevente Autorizada: Ana Paula

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 17,10. Selo 0471.03.1800008.06892: R\$ 2,70.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,30. Selo 0471.01.1800010.08675: R\$ 1,40.

**AV-2-197.563, de 15 de outubro de 2018. ÁREA PRESERVAÇÃO:** Conforme AV-5 da matrícula nº 197.560, a Área Não Edificável existente sobre parte do terreno onde será construído o Condomínio "Residencial Winter Park-Quadra S", trata-se de **ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP**, estando localizada na área de uso comum do condomínio, possuindo a seguinte descrição: **ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE**, com área superficial de 7.659,30m², localizada à esquerda de quem da Rua Solon Vieira Marques olha, com a seguinte descrição: iniciando pelo vértice denominado "C", entre Escola e Parque 7129; deste segue confrontando com Escola, sentido leste, defletindo em 48°48'51", numa distância de 50,80m até o vértice "D"; deste segue confrontando com Escola, sentido leste, num arco de 18,55m até vértice "E"; deste segue confrontando com Escola, sentido sudeste, numa distância de 58,22m até vértice "F"; deste segue confrontando com a Rua Solon Vieira Marques, sentido nordeste, defletindo em 78°1'26", numa distância de 63,89m até vértice "FA"; deste segue confrontando com as Residências 01, 05 a 19 e 23, sentido noroeste, defletindo 101°58'34", num arco de 117,58m até o vértice "BC", deste segue confrontando com Parque 7129, sentido sudoeste, numa distância de 83,05m, até o vértice "C", início da descrição, fechando assim o perímetro do polígono.

PROTOCOLO: 787.026 de 11/10/2018. Escrevente Autorizada: Ana Paula

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 17,10. Selo 0471.03.1800035.00487: R\$ 2,70.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,30. Selo 0471.01.1800035.07205: R\$ 1,40.

CONTINUA A FOLHAS

ONF

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

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

SAC

197.563

MATRÍCULA


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

PORTO ALEGRE/RS, 05 de novembro de 2019

FLS.  
02MATRÍCULA  
197.563

**AV-3-197.563, de 05 de novembro de 2019. ÔNUS HIPOTECA – NOTÍCIA:** Conforme R.6-197.560, 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 Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, de 23/05/2019, pelo valor de R\$ R\$1.497.542,01, (juntamente com outros 22 imóveis), sob condições suspensivas estabelecidas no item 1.7 do mesmo contrato.

Escrevente: Gustavo

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.1900035.01189: (Isento).

Processamento eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.1900036.08721: (Isento).

**AV-4-197.563, de 10 de dezembro de 2019. 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 Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) Recursos do FGTS, de 09/10/2019, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** autorizou o cancelamento das condições suspensivas e da hipoteca objeto da Av.3.

PROTOCOLO: 815.408 de 13/11/2019. Escrevente: Luís Roberto.

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 72,10. Selo 0471.04.1900035.04976: R\$ 3,30.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,90. Selo 0471.01.1900040.06239: R\$ 1,40.

**R-5-197.563, de 10 de dezembro de 2019. 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 Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) Recursos do FGTS, de 09/10/2019. **VALOR:** R\$148.000,00. **AVALIAÇÃO:** R\$148.000,00. **TRANSMITENTE(S):** WINTER PARK CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ 14.215.666/0001-71, com sede nesta Capital.

**ADQUIRENTE(S):** ALEXSANDRO NATEL GRILLO, CPF 656.337.500-63, trabalhadores dos serviços de proteção e segurança, e seu cônjuge, **SILVIA RAQUEL DE VARGAS CASTILHO**, CPF 764.348.690-53, vendedora de comércio varejista e atacadista, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados nesta Capital.

**Obs.:** Recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto de R\$26.365,00.

PROTOCOLO: 815.408 de 13/11/2019. Escrevente: Luís Roberto.

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 381,70. Selo 0471.07.1800031.02214: R\$ 36,60.

CONTINUA NO VERSO





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

|            |                |
|------------|----------------|
| FLS.       | MATRÍCULA      |
| <b>02v</b> | <b>197.563</b> |

Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,50. Selo 0471.01.1900040.06246: R\$ 1,40.

**R-6-197.563, de 10 de dezembro de 2019. 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 Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) Recursos do FGTS, de 09/10/2019. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$76.635,00. **AVALIAÇÃO:** R\$148.000,00. **PRAZO:** 360 meses, em parcelas mensais no valor inicial de R\$441,35, vencendo-se a primeira em 08/11/2019. **JUROS:** Taxa Anual Nominal de 5,00% e Taxa Anual Efetiva de 5,1161%. **DEVEDOR(ES) (Fiduciante(s)):** **ALEXSANDRO NATEL GRILLO**, CPF 656.337.500-63, trabalhadores dos serviços de proteção e segurança, e seu cônjuge, **SILVIA RAQUEL DE VARGAS CASTILHO**, CPF 764.348.690-53, vendedora de comércio varejista e atacadista, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados nesta Capital. **INCORPORADORA / ENTIDADE ORGANIZADORA / FIADORA / EMPREENDEDORA:** **WINTER PARK CONSTRUÇÕES LTDA**, CNPJ 14.215.666/0001-71, com sede nesta Capital. **CONSTRUTORA / FIADORA:** **LBF ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**, CNPJ 92.739.606/0001-61, com sede nesta Capital. **CREDORA (Fiduciária):** **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.

PROTOCOLO: 815.408 de 13/11/2019. Escrevente: Luís Roberto.

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 218,00. Selo 0471.07.1800031.02215: R\$ 36,60.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,50. Selo 0471.01.1900040.06256: R\$ 1,40.

**AV-7-197.563, de 03 de junho de 2024. CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA:** Certifico que a presente matrícula está cadastrada sob nº 099267.2.0197563-90.

Escrevente Autorizado: Leonardo

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2400018.13189: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2400020.09115: (Isento).

**AV-8-197.563, de 03 de junho de 2024. CONCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO:** Conforme requerimento de 30/04/2024, instruído de provas hábeis, por **WINTER PARK CONSTRUÇÕES LTDA**, CNPJ 14.215.666/0001-71, 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.9-197.560. Dita unidade recebeu entrada pelo nº 600 da Rua Solon Vieira Marques, tudo em conformidade com a Carta de Habitação concedida e emitida via internet em 09/04/2024; CND nº 51.243.94247/78-000, de 10/04/2024; e, ART nº 9660266, CREA nº RS167956.

PROTOCOLO: 960.825 de 30/04/2024. Escrevente Autorizado: Leonardo

Escrevente Autorizado(a):

CONTINUA A FOLHAS



197.563

MATRÍCULA

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

CNM: 099267.2.0197563-90

PORTO ALEGRE/RS, 03 de junho de 2024

FLS.  
03MATRÍCULA  
197.563

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.03.2400017.12198: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2400020.09182: (Isento).

**AV-9-197.563, de 22 de dezembro de 2025. CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL:** Em atenção ao art. 440-AQ, do Código Nacional de Normas/CNJ, certifico que o imóvel possui o CEP sob nº 91791-602.

Escrevente: Andresa

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2500050.05880: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2500053.05644: (Isento).

**AV-10-197.563, de 22 de dezembro de 2025. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:** Requerimento, de 10/12/2025, expedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, credora fiduciária da dívida relativa ao Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia nº 878770654116, firmado em 09/10/2019. **VALOR:** R\$156.083,70. **AVALIACÃO:** R\$156.083,70. 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 0021.2025.04569.1, de 17/11/2025, mediante recolhimento de R\$4.682,51, 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):** ALEXSANDRO NATEL GRILLO, CPF 656.337.500-63, trabalhadores dos serviços de proteção e segurança, e seu cônjuge, SILVIA RAQUEL DE VARGAS CASTILHO, CPF 764.348.690-53, vendedora de comércio varejista e atacadista, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados 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: 1.022.068 de 11/12/2025. Escrevente: Andresa

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 408,40. Selo 0471.08.2400026.04826: R\$ 76,40.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,90. Selo 0471.01.2500053.05640: R\$ 2,10.

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

Certidão do conteúdo da Matrícula nº 197.563 do Livro 02-Reg. Geral.

(Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0197563-90

Atos: Certidão: R\$ 44,80 - 0471.04.2500050.09493 - R\$ 5,20, Busca: R\$ 13,20 - 0471.03.2500052.08150 - R\$ 4,20, Proc. Eletrônico: R\$ 6,90 - 0471.01.2500055.03201 - R\$ 2,10. Total: R\$ 79,82  
Porto Alegre, 22/12/2025

Documento eletrônico assinado digitalmente por Luan Amorim Rocha – Escrevente Autorizado, 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 2025 00156553 02



.onr

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

saec