



CNM: 099267.2.0196382-44

196.382

MATRÍCULA

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

PORTO ALEGRE/RS, 20 de novembro de 2017

FLS.

01

MATRÍCULA

196.382

IMÓVEL: RESIDÊNCIA 30, a ser construída, do **RESIDENCIAL WINTER PARK - QUADRA L**, constituída por um pavimento, com área real privativa de 34,0900m², área real de uso comum de 2,3900m², área real total de 36,4800m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,023545814 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 125,0000m², que localizar-se-á de frente para a Rua Adalibio Klein numa extensão de 5,00 metros, confrontará à direita, de quem da Rua Adalibio Klein olha, com a Residência 29 numa extensão de 25,00 metros, à esquerda com a Residência 31 numa extensão de 25,00 metros, e aos fundos com a Residência 03 numa extensão de 5,00 metros, distante 25,50 metros da esquina com a Rua Cel. Dastro Dutra. 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 38, da quadra L, do Loteamento Residencial Parque do Rincão, com área superficial de 4.800,00m², localizado no bairro Restinga, no quarteirão formado pela Rua Clóvis Stenzel, Rua Celso Dias Dihl, Rua Cel. Dastro Dutra e Rua Adalibio Klein, iniciando pelo vértice denominado "A" entre a Rua Adalibio Klein e Rua Clóvis Stenzel; deste segue confrontando com a Rua Clóvis Stenzel, sentido Noroeste, defletindo em 90°00'0", numa distância de 50,00m até o vértice "B" entre a Rua Celso Dias Dihl e Rua Clóvis Stenzel; deste segue confrontando com a Rua Celso Dias Dihl, sentido Sudoeste, defletindo em 90°00'0", numa distância de 96,00m até o vértice "C" entre a Rua Celso Dias Dihl e Rua Cel. Dastro Dutra; deste segue confrontando com a Rua Cel. Dastro Dutra, sentido Sudeste, defletindo em 90°00'0", numa distância de 50,00m até o vértice "D" entre a Rua Cel. Dastro Dutra e Rua Adalibio Klein; deste segue confrontando com a Rua Adalibio Klein, sentido Nordeste, defletindo em 90°00'0", numa distância de 96,00m até o vértice "A" entre a Rua Adalibio Klein e Rua Cel. Dastro Dutra; 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 196.352 do 3º Registro de Imóveis desta Capital.

OBS. 1: A presente matrícula foi aberta em virtude de INCORPORAÇÃO, sendo apresentado RRT nº 5498287, CAU nº A7037-8.

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-2-196.352-Livro 2-RG, encontra-se arquivado nesta Serventia.

PROTOCOLO: 761.769 de 30/10/2017. Escrevente: Igor Lazzarotti

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$9,40. Selo 0471.02.1600013.09130: R\$1,90.

Processamento eletrônico de dados: R\$2,30. Selo 0471.01.1700041.08179: R\$1,40.

CONTINUA NO VERSO





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

FLS.	MATRÍCULA
01v	196.382

AV-1-196.382, de 21 de dezembro de 2017. AFETAÇÃO: Conforme AV-3 da matrícula nº 196.352, a incorporação encontra-se submetida ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, nos termos do art. 31-A da Lei nº 4.591/64.

PROTOCOLO: 765.061 de 14/12/2017. **Escrevente:** Igor Lazzarotti

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$16,80. Selo 0471.03.1700041.05671: R\$2,70.

Processamento eletrônico de dados: R\$2,30. Selo 0471.01.1700045.05625: R\$1,40.

R-2-196.382, de 08 de outubro de 2018. ÔNUS-HIPOTECA

Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si Celebraram Winter Park Construções LTDA e Caixa Econômica Federal, Com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, de 13/07/2018.

VALOR DA DÍVIDA: R\$8.749.720,36. **AVALIAÇÃO:** R\$15.232.000,00. (Valores juntamente com outros 114 imóveis). **PRAZO:** Construção/Legalização 25 meses, Amortização 24 meses. **JUROS:** Taxa Anual Nominal de 8,0000%, Taxa Anual Efetiva de 8,3000%.

DEVEDORA / INCORPORADORA / PROPRIETÁRIA DO TERRENO /

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

CONSTRUTORA: LBF ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA., CNPJ 92.739.606/0001-61, com sede nesta Capital.

FIADORES: FEW PARTICIPAÇÕES S/A., CNPJ 19.387.563/0001-02, com sede em Curitiba/PR, **HELIO HENRIQUE WINTER**, CPF 037.987.799-61, empresário, casado pelo regime da separação de bens, com **MANOELA MONTANARI DALL'ACQUA**, CPF 043.199.889-22, empresária, ambos brasileiros, residentes e domiciliados em Curitiba, PR, **LUCIE ANA WINTER**, CPF 021.002.279-55, economista, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, com **ANDRE IARK**, CPF 976.341.669-87, administrador, o qual comparece como anuente, ambos brasileiros, residentes e domiciliados em Curitiba, PR.

"EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA".

CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.

CONDICÕES SUSPENSIVAS: O devedor compromete-se a comprovar em até 90 dias contados da assinatura deste Contrato: Comercialização, com repasse à Caixa, de 24 unidades habitacionais, perfazendo o valor mínimo de financiamento às pessoas físicas de R\$1.909.986,21.

PROTOCOLO: 786.011 de 01/10/2018. **Escrevente:** Luís Roberto.

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$68,30. Selo 0471.04.1800024.02372: R\$3,30.

Processamento eletrônico de dados: R\$4,60. Selo 0471.01.1800034.04680: R\$1,40.

CONTINUA A FOLHAS

196.382

MATRÍCULA


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

PORTO ALEGRE/RS, 22 de outubro de 2019

FLS.
02MATRÍCULA
196.382

AV-3-196.382, de 22 de outubro 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 com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), de 16/09/2019, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** autorizou o cancelamento das condições suspensivas objeto do R.2.

PROTOCOLO: 813.309 de 16/10/2019. Escrevente: Luís Roberto.

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 36,10. Selo 0471.04.1900030.04021: R\$ 3,30.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,90. Selo 0471.01.1900036.00202: R\$ 1,40.

AV-4-196.382, de 22 de outubro 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 com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), de 16/09/2019, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** autorizou o cancelamento da hipoteca objeto do R.2.

PROTOCOLO: 813.309 de 16/10/2019. Escrevente: Luís Roberto.

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 72,10. Selo 0471.04.1900030.04023: R\$ 3,30.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,90. Selo 0471.01.1900036.00207: R\$ 1,40.

R-5-196.382, de 22 de outubro 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 com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), de 16/09/2019. **VALOR:** R\$139.000,00 (sendo R\$3.000,00 com recursos do FGTS do(s) comprador(es)). **AVALIAÇÃO:** R\$139.000,00. **TRANSMITENTE(S):** WINTER PARK CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ 14.215.666/0001-71, com sede nesta Capital.

ADQUIRENTE(S): LEANDRO GUIMARÃES DA ROSA, CPF 905.052.630-68, brasileiro, solteiro, maior, motorista, residente e domiciliado nesta Capital.

Obs.: Recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto de R\$9.995,00.

PROTOCOLO: 813.309 de 16/10/2019. Escrevente: Luís Roberto.

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 348,90. Selo 0471.07.1800031.01019: R\$ 36,60.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,50. Selo 0471.01.1900036.00211: R\$ 1,40.

CONTINUA NO VERSO

:ONR

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

 Serviço de Atendimento
 Eletrônico Compartilhado

 SREI
 3ª Zona - Porto Alegre-RS



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

FLS. 02v	MATRÍCULA 196.382
--------------------	-----------------------------

R-6-196.382, de 22 de outubro 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 com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), de 16/09/2019. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$107.005,00. **AVALIAÇÃO:** R\$148.000,00. **PRAZO:** 360 meses, em parcelas mensais no valor inicial de R\$611,97, vencendo-se a primeira em 16/10/2019. **JUROS:** Taxa Anual Nominal de 5,00% e Taxa Anual Efetiva de 5,1161%. **DEVEDOR(ES) (Fiduciante(s)):** **LEANDRO GUIMARÃES DA ROSA**, CPF 905.052.630-68, brasileiro, solteiro, maior, motorista, residente e domiciliado 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: 813.309 de 16/10/2019. Escrevente: Luís Roberto.

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 283,50. Selo 0471.07.1800031.01020: R\$ 36,60.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,50. Selo 0471.01.1900036.00217: R\$ 1,40.

AV-7-196.382, de 31 de maio de 2021. CONCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO: Conforme requerimento de 04/05/2021, 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.5-196.352. Dita unidade recebeu entrada pelo nº 236 da Rua Adalibio Klein, tudo em conformidade com a Carta de Habitação concedida e emitida via internet em 30/04/2021; CND nº 000712021-88888793, de 19/03/2021; e, ART nº 9660220, CREA nº RS167956.

PROTOCOLO: 851.209 de 05/05/2021. Escrevente: Leonardo

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2100012.04688: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2100017.01337: (Isento).

AV-8-196.382, de 31 de maio de 2021. CANCELAMENTO AFETAÇÃO: Nos termos do art. 31-E da Lei nº 4.591/64, fica extinto o patrimônio de Afetação, relativamente ao imóvel objeto desta matrícula.

CONTINUA A FOLHAS

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

196.382

MATRÍCULA



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

PORTO ALEGRE/RS, 31 de maio de 2021

FLS.
03

MATRÍCULA
196.382

Escrevente: Leonardo

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: R\$ 19,60. Selo 0471.03.2100011.07944: R\$ 2,70.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 2,70. Selo 0471.01.2100017.01487: R\$ 1,40.

AV-9-196.382, de 27 de agosto de 2026. CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: Certifico que a presente matrícula está cadastrada sob nº 099267.2.0196382-44.

Escrevente: Giovanna

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2600025.08836: (Isento).

Proc. eletr. de dados: Nihil. Selo 0471.01.2600033.04921: (Isento).

AV-10-196.382, de 27 de agosto de 2026. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:

Requerimento, de 03/08/2026, expedido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, credora fiduciária da dívida relativa ao Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia nº878770652961, firmado em 16/09/2019. **VALOR: R\$158.165,02. AVALIAÇÃO: R\$158.165,02.** 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 nº0021.2026.03649.1, de 28/07/2026, mediante recolhimento de R\$4.744,95, 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): LEANDRO GUIMARÃES DA ROSA**, CPF 905.052.630-68, brasileiro, solteiro, maior, motorista, residente e domiciliado 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: 1.048.425 de 03/08/2026. Escrevente: Giovanna

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 432,30. Selo 0471.08.2500028.01591: R\$ 80,80.

Proc. eletr. de dados: R\$ 7,30. Selo 0471.01.2600033.08889: R\$ 2,20.

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

Certidão do conteúdo da Matrícula nº 196.382 do Livro 02-Reg. Geral.

(Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0196382-44

Atos: Certidão: R\$ 47,60 - 0471.04.2600029.01904 - R\$ 5,50, Busca: R\$ 14,00 - 0471.03.2600031.07591 - R\$ 4,40, Proc. Eletrônico: R\$ 7,30 - 0471.01.2600034.00817 - R\$ 2,20. Total: R\$ 84,63
Porto Alegre, 27/08/2026

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 00126797 23

CONTINUI



ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec