ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO
Secretaria Municipal de Administração

PROJETO DE:

LEI COMPLEMENTAR Nº.....DE..... DE ..... DE 2025.

"Cria a Zona Especial de Interesse Social do Condomínio Frontera da Paz – ZEIS Frontera da Paz".

F.F, PREFEITA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO.

FAÇO saber, em cumprimento ao disposto no art. 102, Inciso IV, da Lei Orgânica do Município, que a Câmara Municipal aprovou e Eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º - Fica criada a "Zona Especial de Interesse Social do Condomínio Frontera da Paz" – *ZEIS Frontera da Paz* para a finalidade de construção de empreendimento habitacional de interesse social.

Parágrafo único – A Zona Especial de Interesse Social do Condomínio Frontera da Paz" – *ZEIS Frontera da Paz* corresponde a área da matrícula nº 904 do Cartório de Registro de Imóveis, com frente para a Av. 24 de maio, confrontando com terrenos da Rede Ferroviária Federal.S.A. ao Norte e ao Leste, com área de 3.645m², destinado a construção de empreendimento habitacional.

Art. 2º - Para fins da aplicação das normas de uso e ocupação do solo na área objeto desta Lei, ficam criados padrões para loteamentos distintos aos estipulados pelo Plano Diretor Participativo – Lei Complementar 45/06 e suas alterações, conforme determinado no Art. 155 da referida lei e Lei 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, Art. 2º, inciso XIV, que prevê o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo.

Art. 3º - Fica adotado para a *ZEIS Frontera da Paz* os índices previstos para Zona Mista - ZM:

Taxa de Ocupação: 80%
Índice de Aproveitamento: 5
Cota Ideal: 20 m²
Índice de Permeabilidade: 15%
Lote Mínimo: 150,00 m²
Testada Mínima: 7,50 m
Recuo Ajardinamento: Isento
Afastamento Lateral: Isento até 9m, acima disto recuo mínimo de 1,5m em um dos lados
Recuo Frontal: Isento até 18m, acima disto 2,5m de recuo a cada 6m de altura
Altura: -

Art. 4º - Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

Sant'Ana do Livramento, de de 2025.

Prefeita Municipal

Registre-se e Publique-se:

Secretário Municipal de Administração

JUSTIFICATIVA

Estamos encaminhando, para apreciação desse Egrégio Legislativo Municipal, o projeto de lei complementar que: ***"Cria a Zona Especial de Interesse Social do Condomínio Frontera da Paz – ZEIS Frontera da Paz".***

O presente Projeto de Lei Complementar visa a criação de Zona de Interesse Social do Condomínio Frontera da Paz.

As ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social) são áreas urbanas designadas para garantir moradia digna à população de baixa renda, através de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental, regularização fundiária de assentamentos precários e a construção de Habitações de Interesse Social (HIS).

A sua principal justificativa reside na necessidade de garantir o direito à moradia e na promoção da inclusão social, além de ser um instrumento de gestão do solo para a produção de habitação social.

O presente Projeto de Lei Complementar é essencial para proporcionar política pública habitacional à população, pois esta localidade será beneficiada com futuro projeto do Minha Casa Minha Vida Entidades, programa do Governo Federal que prevê cerca de 100 (cem) novas moradias no Município.

Pelo exposto e, principalmente pela relevância do tema, é que estamos encaminhando o presente projeto de lei complementar para apreciação desse Legislativo, esperando aprovação por parte dos ilustres Vereadores.

Sant'Ana do Livramento, 27 de maio de 2025.

ANA LUIZA MOURA TAROUCO
Prefeita Municipal

CERTIDÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO
Bel. Terezinha Thalheimer Moraes - Oficial
Bel. Joslaine Valzelir de Menezes Santos - Substituta

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o seguinte teor:

CNM: 097725.2.0000904-11

MATR. | LIVRAMENTO, 09 de agôsto de 1.976 | FLS. 01 | MATRÍCULA 00904

IMÓVEL: Um prédio de construção sólida, de alvenaria de tijolos e pedra, de dois pavimentos, cobertura de telhas de eternit, piso de cimento, com a área construida de 4.030 m2, edificado em um terreno, sito nesta cidade, à rua 24 de Maio, estando o prédio designado pelo nº 1.354, com a área total de 3.645 metros quadrados e 30 decimetros quadrados, confrontando ao Norte e ao Leste, com terrenos da Rêde Ferroviária Federal S.A., ao Sul, com a rua 24 de Maio; e, ao Oeste, com a Firma Siol S.A.

PROPRIETÁRIA: COOPERATIVA AGRICOLA SANTANENSE LIMITADA, sociedade tipo cooperativa, sediada nesta cidade, à rua 24 de Maio, número 1.354, com CGC.-nº 96.033.097/0001.

REGISTROS ANTERIORES: Transcrições números 18.322, à fls., 177, do Livro 3-S, de 15 de maio de 1951; 18.345, à fls. 180, do Livro 3-S, - de 28 de maio de 1951; 19.138, à fls. 40, do Livro 3-T, de 19 de fevereiro de 1952. Av. 3º, do

Edite do Amaral - Oficial

Av-1-904 - 09 de agôsto de 1.976 - HIPOTECA - Conforme inscrição no Lº2-D, à fls. 237, sob número 1.127, de 31 de janeiro de 1.967, o imóvel constante desta matricula, acha-se hipotecado em 1º grau à favor do BANCO NACIONAL DE CREDITO COOPERATIVO, em garantia do valor de Cr$91.277.903,00, com vencimento para o dia 30 de setembro de 1.968.

Edite do Amaral - Oficial

Av-2-904 - 09 de agôsto de 1.976 - HIPOTECA - Conforme inscrição no Lº2-D, à fls. 293, sob número 1.282, de 10 de abril de 1970, o imóvel constanta desta matricula, acha-se hipotecado em 2º grau ao BANCO DO BRASIL S/A, em garantia do valor de NCr$300.000,00, com o vencimento no prazo de 5 anos.

Edite do Amaral - Oficial

Av-3-904 - 09 de agôsto de 1.976 - HIPOTECA - Conforme inscrição no Lº2-D, à fls. 295, sob nº 1.286, de 07 de maio de 1.970, o imóvel constante desta matricula, acha-se hipotecado em 3º grau ao BANCO NACIONAL DE CREDITO COOPERATIVO, em garantia do valor de NCr$.153.882,00, com vencimento para o dia 18 de abril de 1.975.

Edite do Amaral - Oficial

CANCELADO

CANCELADO

CANCELADO

— CONTINUA NO VERSO —

Continua na Próxima Página

REGISTRO DE IMÓVEIS CARTÓRIO SANT'ANA DO LIVRAMENTO

Continuação da Página Anterior

CNM: 097725.2.0000904-11

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LIVRAMENTO

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS. Olvº | MATRICULA 00904

Av-4-904 - 09 de agôsto de 1.976 - RE-ESCALONAMENTO DE DIVIDA - Conform escritura pública nº 4.052/77, lavrada à fls.01, do Livro nº 72, em 27 de julho de 1.976, por Arnoldo Pereira, 1º Tabelião da comarca, a COOPERATIVA AGRICOLA SANTANENSE LIMITADA, retro já qualificada, representada pelo seu Interventor Federal, sr. Norberto Araujo, brasileiro, casado, agropecuarista, CPF.-nº 059.482.720, domiciliado nesta cidade, à rua dos Andradas, nº 240, aptº., 151, nomeado para o cargo, conforme Portaria nº 07, de 10 de janeiro de 1975, do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária do Ministério da Agricultura, publicada no Diário Oficial da União, Secção I Parte II, de 13 de janeiro de 1.975, investido dos poderes que lhe foram outorgados por Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 24 de outubro de 1.975, transcrita na escritura e o BANCO DO BRASIL S/A., com sede em Brasília (DF), com CGC.-nº 00.000.000/003 530, representado pelo Gerente e pelo Sub-Gerente de sua Agência, nesta Praça, srs. Anibal Teóphilo dos Santos Farinha e Erony Castilhos dos Santos, brasileiros, casados, bancários, residentes nesta cidade, fizeram um re-escalonamento da dívida oriunda do instrumento público de abertura de crédito sob garantia pignoraticia e hipotecaria, de 06 de abril de 1970, registrado no Lº2-D, à fls. 293 sob nº 1.282, e averbado nesta matricula sob nº Av-2-903, cujo saldo atual (principal e acessórios) é do valor de Cr$587.022,00, que será pago da seguinte maneira: Em 31.07.77, o valor de Cr$58.722,00; em 31.01.78, o valor de Cr$44.000,00; em 31.07.78, o valor de Cr$102.700,00; em 31.01.79, o valor de Cr$44.000,00; em 31.07.79, o valor de Cr$102.700,00; em 31.01.80, o valor de Cr$44.000,00; em 31.07.80, o valor de Cr$117.400,00; em 31.01.81, o valor de Cr$73.500,00. A divida confessada continua garantia pelos mesmos bens constantes daquela inscrição, ou seja, em segunda e especial hipoteca o imóvel constante desta matricula e o penhor industrial registrado no Livro nº 3, Re. Auxiliar sob nº 605 e em primeira hipoteca o imóvel constante da matricula nº 903. Valor do imóvel para os fins do Art. 818 do Código Civil: Cr$2.444.000,00. Foram apresentados no 1º Tabelionato local, o Certificado de Regularidade de Situação do Fundo Rural, de 06.07.76, o Certificado de Regularidade de Situação nº 828792, Série "A", de 18.05.76 e o Certificado de Quitação nº 564246, Série "A", de 18.07.76, ambos do INPS, onde ficaram arquivados. Ratificam as demais condições gerais do instrumento de 06 de abril de 1.970.

Edite do Amaral - Oficial

R-5-904 - 09 de setembro de 1.976 - HIPOTECA - Conforme Cédula - Rural Pignoraticia e Hipotecária Nº EAC 76/436, de 28 de julho de 1.976, registrada hoje no Livro nº 3, sob numero 667, o imóvel cons

CANCELADO

— CONTINUA A FOLHAS — 02

Continua na Próxima Página

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS SANT'ANA DO LIVRAMENTO

Continuação da Página Anterior

CNM: 097725.2.0000904-11

00904/2 MATRICULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LIVRAMENTO

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL | FLS. 02 | MATRICULA 00904/2

LIVRAMENTO, 09 de setembro de 1.976

Continuação da fls.Olvº,matricula 00904/1.
o imóvel constante desta matricula e o constante da matricula nº 903,foram hipotecados em 4º grau ao BANCO DO BRASIL S/A,em garantia de um empréstimo no valor de Cr$1.500.000,00,com o vencimento para o dia 31 de julho de 1.981.

Edite do Amaral - Oficial

CANCELADO

Av-6-904 - 11 de janeiro de 1.977 - RE-RECONHECIMENTO E RE-CONFISSÃO DE DIVIDA - Conforme escritura pública nº 8.889.lavrada à fls.114,do Livro nº 81,em 28 de dezembro de 1.976,por Candido Pelopidas Leal Dutra,Oficial Ajudante do Ofício Distrital de Tristeza,Comarca de Pôrto Alegre (RS),a COOPERATIVA AGRICOLA SANTANENSE LIMITADA, sociedade tipo cooperativa,sediada nesta cidade, à rua 24 de Maio,nº 1334,com CGC.-nº 96.033.097/0001,representada pelo seu interventor Federal,sr.Norberto Araujo,brasileiro,casado,agropecuarista,CPF.-nº 059.482.740,domiciliado nesta cidade à rua dos Andradas,nº 240,aptº.151,nomeado para o cargo conforme Portaria nº 07,de 10 de janeiro de 1975,do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária,publicada no Diário Oficial da União,Secção I,parte II,de 13 de janeiro de 1975,investido dos poderes que lhe foram outorgados por Assembléia Geral Extraordinária,realizada em 24 de outubro de 1975,arquivada naquele Ofício,**reconheceu que é devedora do BANCO NACIONAL DE CRÉDITO COOPERATIVO SOCIEDADE ANÔNIMA, Instituição Financeira Pública Federal** com CGC.-nº 33.618.810/004-08,com sede na cidade de Brasília-DF, e Agência em Pôrto Alegre,à rua Dr.Flores,nº 64,representado pelos srs.Guido Ettore Pezzi D'Andréa e Andre Barbosa Barreto,brasileiros,casados,bancários,com CPF.-nº 003.763.020-20 e 032.970.807,respectivamente,Gerente e Encarregado de Serviços Operacionais,domiciliados naquela Capital,da dívida constante das escrituras públicas de re-conhecimentos e confissões de dividas com garantia hipotecarias,registradas no Lº2-D,à fls.237 e 295,sob nºs 1.127 e 1.286,e averbadas nesta matricula sob nºs Av-1-904 e Av-3-904,cujo saldo atual é de Cr$348.496,85,com os acréscimos adiante convencionados,que será resgatado no prazo de 5 anos,mediante os seguintes pagamentos: 10 parcelas semestrais, sendo a primeira no valor de Cr$33.496,85,e as demais iguais e sucessivas no valor de Cr$35.000,00,vencíveis em 30 de junho de 1977,30 de dezembro de 1977,30 de junho de 1978,30 de dezembro de 1978, 30 de junho de 1979,30 de dezembro de 1979,30 de junho de 1980, 30 de dezembro de 1980,30 de junho de 1981 e 30 de dezembro de 1981. Sobre o débito confessado devedor pela Cooperativa incidirão,a partir da data da escritura,juros de 2,5% ao mês,sempre in

— CONTINUA NO VERSO —

Continua na Próxima Página

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS SANT'ANA DO LIVRAMENTO

Continuação da Página Anterior

CNM: 097725.2.0000904-11

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LIVRAMENTO

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
02vº	00904/2

incidentes sobre o saldo devedor, contados, e exigíveis ao término de cada semestre civil, por ocasião da expiração do prazo contratual e no encerramento da conta corrente gráfica deste contrato. A dívida confessada continuará garantida pela mesma hipoteca já constituida, pòr efeito das escrituras mencionadas, constantes das inscrições acima, ou seja, em primeira e especial hipoteca o imóvel constante desta matricula. Valor do imóvel hipotecado para os fins do Art.818 do Código Civil: Cr$348.496,85. Foi apresentado naquele Ofício Distrital, o Certificado de Quitação do INPS.nº 729385, Série "A", onde ficou arquivado. Cr$ 0,00

GASPAR [illegible] DO AMARAL Oficial ajte em pleno exercício do cargo.

AV-7-904=12 de março de 1980.
CANCELAMENTO=Conforme autorização do Banco Credor, dada por memorando de 11 de março de 1980, com as firmas devidamente reconhecidas, que fica arquivado neste Ofício, em virtude do pagamento da dívida, fica CANCELADA a hipoteca constante do AV-4-904 desta matricula. Cr$20,00
Prot.nº 17.406.

ANTONIO LAEZA OLIZ
Oficial Delegado

AV-8-904=12 de março de 1980.
CANCELAMENTO=Conforme autorização do Banco Credor, dada por memorando de 11 de março de 1980, com as firmas devidamente reconhecidas, que fica arquivado neste Ofício, em virtude do pagamento da dívida, fica CANCELADA a hipoteca constante do R-5-904. Cr$20,00
Prot.nº 17.406.

ANTONIO LAEZA OLIZ
Oficial Delegado

CT AV-9-904-16 de junho de 1982-CANCELAMENTO-Conforme instrumento particular, datado de 15.06.82, arquivado nêste ofício, fica Cancelada, a hipoteca constante do AV-1-904, desta matricula. Cr$ 0,00
Prot:nº26.070
O Referido é verdade e dou fé.

TEREZINHA THALHEIMER MORAES
OFICIAL

AV-10-904-16 de junho de 1982-CANCELAMENTO- Conforme instrumento particular, datado de 15.06.82, arquivado nêste ofício, fica Cancelada, a hipoteca constante do AV-2-904, desta matricula. Cr$0,00
Prot:nº 26.071.
O Referido é verdade e dou fé.

TEREZINHA THALHEIMER MORAES
OFICIAL

CONTINUA NAS FOLHAS 03

Continua na Próxima Página

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS SANT'ANA DO LIVRAMENTO

Continuação da Página Anterior

CNM: 097725.2.0000904-11

904 MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LIVRAMENTO

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

LIVRAMENTO, 09 de agosto de 1.976 | FLS. 03 | MATRÍCULA 904

CT.

AV-11-904 - 16 de junho de 1982 - CANCELAMENTO - Conforme instrumento particular, datado de 15.06.82, arquivado neste Ofício, fica Cancelada a hipoteca constante do AV-3-904, desta matricula.
Prot.nº26.072.
O referido é verdade e dou fé.

TEREZINHA THALHEIMER MORAES
OFICIAL

AV-12-904 - 16 de junho de 1982 - CANCELAMENTO - Conforme instrumento particular, datado de 08.01.82, arquivado neste Ofício, fica Cancelada a hipoteca constante do AV-6-904, desta matricula.
Prot.nº26.073.
O referido é verdade. e dou fé.

TEREZINHA THALHEIMER MORAES
OFICIAL

Z R-13-904 - 16 de junho de 1982
ÔNUS:HIPOTECA
DEVEDORA:COOPERATIVA REGIONAL SANTANENSE DE LÃS LTDA, sediada nesta cidade, representada pelos srs.:Odilon Barbosa Lampert,Presidente; José Luiz Coitinho Fraquelli-Vice Presidente Comercial; José Alves Salim Gabriel-Vice Pres.Técnico; Arnol Fernandes Guerra-Conselheiro Administr.
CREDOR:BANCO DO BRASIL S.A.,sociedade de economia mista, com sede em Brasília, Distrito Federal, inscrito no CGC/MF,sob nº00.000.000/0035-30.
FORMA DO TÍTULO:Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, nºEPI 82/00673-4, datada de 10 de junho de 1982, da qual fica uma via arquivada neste Ofício.
VALOR:Cr$7.661.300,00(sete milhões, seiscentos e sessenta e um mil e trezentos cruzeiros).
PRAZO, JUROS E DEMAIS ENCARGOS:Os juros calculados sobre os saldos devedores da conta deste financiamento e exigível em 30 de junho,-31 de dezembro e na liquidação deste financiamento, podendo ser capitalizados-são devidos às seguintes taxas: 45% ao ano, sobre a parcela de Investimento, no valor de Cr$7.661.300,00.As taxas de juros 45% ao ano, relativas aos investimentos financiados, ficarão sujeitas às reduções que vierem a ser aprovadas pelo Conselho Monetário Nacional.Forma de Pagamento:Sem prejuízos do vencimento retro estipulado, obrigamo-nos a recolher ao Banco, em amortização desta dívida: Em 31.05.1983 - Cr$2.553.000,00; Em 31.05.1984 - Cr$2.554.000,00; Em 31.05.1985 - Cr$2.554.300,00.Sob as demais cláusulas e condições do contrato.GARANTIA:Em garantia do empréstimo contraído e de todas as obrigações assumidas, a devedora dá ao credor,

CANCELADO

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS SANT'ANA DO LIVRAMENTO

Continuação da Página Anterior

CNM: 097725.2.0000904-11

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LIVRAMENTO

LIVRO N.° 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRICULA
03vº	904

EM HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU, E SEM CONCORRÊNCIA ,o imóvel constante desta matricula.Avaliação do imóvel:Cr$60.000.000,00.
CONDIÇÕES:As constantes na Cédula.
Prot.26.074.
O referido é verdade e dou fé.

TEREZINHA THALHEIMER MORAES
OFICIAL

AV-14-904-01 de julho de 1982= ALTERAÇÃO DA FORMA DE PAGAMENTO= , Conforme aditivo de retificação, datado de 23.06.82, arquivado - neste ofício, fica retificado o vencimento da hipoteca, constan - te do R-13-904, desta matricula, para 31.05.85, e será a seguin - te a forma de pagamento, em 30.11.82: Cr$1.277.000,00, 31.05.83: - Cr$1.276.000,00, 30.11.83:Cr$1.277.000,00, 31.05.84:Cr$1.277.000,00- 30.11.84:Cr$1.277.000,00, e finalmente em 31.05.85:Cr$1.277.300,00.
Ratificam as demais claúsulas e condições.
Prot:nº 26.204.
O Referido é verdade e dou fé.

TEREZINHA THALHEIMER MORAES
OFICIAL

AV-15-904, 02 de agosto de 1982.
ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL= Conforme requerimento à este Ofício, datado de 29 de julho de 1982, e documento comprobatório, que ficam arquivados, foi alterada a razão social da COOPERATIVA AGRICOLA SANTANENSE LIMITADA, para COOPERATIVA REGIONAL SANTANENSE DE LÃS LTDA.-COLÃS.
Prot. nº 26.542.
O Referido é verdade e dou fé.
C= Cr$ 110,00.

TEREZINHA THALHEIMER MORAES
OFICIAL

AV-16-904= 24 de novembro de 1983.
CANCELAMENTO DE HIPOTECA= Certifico que, conforme instrumento particular, datado de 24 de novembro de 1983, arquivado neste Ofício fica CANCELADA a hipoteca constante do R-13-904 desta matrícula.
Prot.nº 31.015.
O referido é verdade e dou fé,
C=Cr$ 102.381,00
A Oficial: Terezinha Thalheimer Moraes.

R-17-904 = 28 de novembro de 1983.
ÔNUS= HIPOTECA.
DEVEDORA= COOPERATIVA REGIONAL SANTANENSE DE LÃS LIMITADA, empresa com sede nesta cidade, à rua Aldrovando Sant'Ana,nº104,portadora do C.G.C.M.F. nº96.031.877/0001-19,representada por seu Diretor Presidente Silvio Cademarteri Neto e Conselheiro Sr. Hildebrando Bolivar de Oliveira.

CONTINUA A FOLHAS 04

Continua na Próxima Página

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS SANT'ANA DO LIVRAMENTO

Continuação da Página Anterior

CNM: 097725.2.0000904-11

MATRICULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

SANT'ANA DO LIVRAMENTO, 28 DE novembro DE 1.98 3.

FLS. 04 | MATRÍCULA 904

T.

CANCELADA

CREDOR= INSTITUTO DE ADMINISTRAÇÃO FINANCEIRA DA PREVIDÊNCIA E ASSISTENCIA SOCIAL - IAPAS, entidade autarquica, criada pela Lei nº6439, de 1º/09/77, representada por seu Agente nesta cidade, Sr. Elandi - de Freitas Ferreira.
FORMA DO TITULO= Escritura Pública de Confissão de Dívida com garantia hipotecaria, lavrada sob nº6.460/170, Livro 86, em 25 de novembro de 1983, por Arnoldo Pereira, 1º Tabelião local.
VALOR= Cr$259.765.179,00(duzentos e cinqüenta e nove milhões, setecentos e sessenta e cinco mil, cento e setenta e nove cruzeiros), referentes a CDFA no valor de Cr$58.358.667,00, CFF Urbana no valor de Cr$159.341.194,00 e CDF do FUNRURAL no valor de Cr$42.065.318,00,decorrentes da falta de recolhimento das contribuições de Previdencia Social previstas no art.128,item VIII do Decreto nº77.077 de 24/01/76.
PRAZOS, JUROS E DEMAIS ENCARGOS= A devedora se obriga a pagar a dívida confessada nos termos dos instrumentos de dividas fiscais assinados em 16.11.83. Sob as demais clausulas e condições da escritura.
GARANTIA= Em garantia do pagamento da dívida confessada, respectivos juros,correção monetaria e outros acrescimos previstos em lei, pena convencional, bem como o cumprimento das demais clausulas, condições e obrigações do contrato e das "Condições Gerais",referidas na clausula 7ª, a Devedora da ao Instituto, em PRIMEIRA, ESPECIAL E ÚNICA- HIPOTECA, o imovel constante desta matrícula. Para os efeitos do .. disposto no art.818 do Código Civil, o imóvel é avaliado em Cr$..... 377.075.000,00.
Prot.: 31.038.
O referido é verdade e dou fé.
C=Cr$633.403,04
A Oficial: Terezinha Thalheimer Moraes. Terezinha Thalheimer Moraes.

T. AV-18-904 = 27 de fevereiro de 1984.
ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL= CERTIFICO que, conforme requerimento de proprietaria, datado de 27 de fevereiro de 1984, arquivado neste Ofício juntamente com os documentos comprobatórios, a razão social - da proprietária do imóvel constante da presente matrícula passa a ser COOPERATIVA REGIONAL RURAL SANTANENSE LTDA.- COLAS.
Prot.: 31.972
O referido é verdade e dou fé.
C=Cr$423,00.
A Oficial: Terezinha Thalheimer Moraes. Terezinha Thalheimer Moraes.

CT. AV-19-904-28 de junho de 1984.
CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Certifico que, conforme Instrumento Particular,datado de 26.06.84,arquivado neste ofício,fica CANCELADA a - hipoteca constante do R-17-904 desta matrícula.
Prot:nº 33.046
O Referido é verdade e dou fé.
C-Cr$437.272,74

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS SANT'ANA DO LIVRAMENTO

Continuação da Página Anterior

CNM: 097725.2.0000904-11

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
4vº	904/4

C-Cr$437.272,24
A Oficial: Terezinha Thalheimer Moraes.

R-20-904-28 de junho de 1984.
ÔNUS:HIPOTECA.
DEVEDORA: COOPERATIVA REGIONAL RURAL SANTANENSE LTDA-COLÃS,empresa com sede nesta cidade, à rua Aldrovando Sant'Ana 104,inscrita no CGC/MF nº 96.031.877/0001-19,representada por seu Presidente Sr. Luiz Carlos Oliveira Santana.
CREDOR : INSTITUTO DE ADMINISTRAÇÃO FINANCEIRA DA PREVIDÊNCIA E ASSISTÊNCIA SOCIAL -IAPAS, entidade autarquica, criada pela Lei nº 6.439,de 1º de setembro de 1977,representada por seu Agente nesta cidade, Sr. Elandi de Freitas Ferreira.
FORMA DO TITULO: Escritura Pública de Confissão de dívida com garantia Hipotecária, nº 5.525/17,do Livro nº 87,por Arnoldo Pereira Titular vitalício do 1º Tabelionato local, em 21 de junho de 1984.
VALOR:Cr$593.831.371,00(quinhentos e noventa e tres milhões, oitocentos e trinta e um mil, trezentos e setenta e um cruzeiros),juntamente com outro imóvel, referentes a CDF-Urbana no valor de Cr$..... 319.491.927,00 -CDF-rural no vlr.de Cr$170.049.413,00-CDF -Extra Judicial no vlr de Cr$104.290.031,00,decorrentes de falta de recolhimento das contribuições de Previdencia social, prevista no art.128 VIII do Dec-nº 77.077,de 24/01/1976.
PRAZO,JUROS E DEMAIS ENCARGOS: A Devedora se obriga a pagar a dívida confessada nos termos dos instrumentos de confissoes de dívidas fiscais assinadas em 23 de maio de 1984. Sob as demais cláusulas e condições da escritura.
GARANTIA : Em garantia do pagamento da dívida confessada, respectivos juros, correçao monetaria e outros acrescimos previstos em lei pena convencional, bem como o cumprimento das demais clausulas e condições e obrigações do contrato e das "Condições Gerais",referidas na cláusula 7ª, a Devedora dá ao Instituto,em PRIMEIRA,E ESPECIAL E ÚNICA HIPOTECA, o imóvel constante desta matrícula. Para os efeitos do disposto no Art.818 do Código Civil, o imóvel é avaliado em conjunto com outro imóvel em Cr$910.723.000,00(novecentos e dez milhões, setecentos e vinte e tres mil cruzeiros).
Prot:nº 33.047
O Referido é verdade e dou fé.
C-Cr$504.359,55
A Oficial: Terezinha Thalheimer Moraes.

CANCELADA

CT AV-21-904-05 de janeiro de 1987.
CANCELAMENTO DE HIPOTECA:Certifico que,conforme instrumento particular,datado de 15.12.86,arquivado neste Ofício,fica CANCELADA a hipoteca constante do R-20-904 desta matrícula.
Prot nº 43.126-C-Cz$13,95.
O Referido é verdade e dou fé.
A Oficial: Terezinha Thalheimer Moraes. FOLHAS 05

Continua na Próxima Página

REGISTRO DE IMÓVEIS CARTÓRIO SANT'ANA DO LIVRAMENTO

Continuação da Página Anterior

CNM: 097725.2.0000904-11

MATRÍCULA 904/5

Registro de Imóveis da Comarca de Sant'Ana do Livramento

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

SANT'ANA DO LIVRAMENTO, 26 DE outubro DE 1988 | FLS. 05 | MATRÍCULA 904/5

R-22-904-26 de outubro de 1988
TÍTULO: DAÇÃO EM PAGAMENTO
TRANSMITENTE: COOPERATIVA REGIONAL RURAL SANTANENSE LTDA, com sede nesta cidade, a rua Aldrovando Santana nº 104, inscrita no CGC/MF nº 96.031.877/0001-19, representada por seu I Vice Presidente, Oddone José Weck dos Santos e por seu II Vice Presidente João Miguel Rosa Alves.
ADQUIRENTE: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, representado por seu Coordenador Regional da Administração Financeira, Silney Nunes Teixeira.
FORMA DO TÍTULO: Escritura pública nº 7.658/430, do Livro 150-A, lavrada em 25 de outubro de 1988, por Cezar Augusto E. Garcez, Tabelião do 2º Tabelionato local.
VALOR: Cz$201.118.394,26 (duzentos e um milhões, cento e dezoito mil, trezentos e noventa e quatro cruzados e vinte e seis centavos) equivalentes nesta data a 67.799,04 ORTs, avaliado para fins fiscais em Cz$201.118.394,26.
IMÓVEL: O todo constante desta matrícula.
CONDIÇÕES: As da Escritura.
Prot: 50.336
O referido é verdade e dou fé.
C=Cz$71.325,00
A Oficial: _____ Terezinha Thalheimer Moraes

R-23-904 - Sant'Ana do Livramento, 13 de Agosto de 2014.
TÍTULO: TRANSFERENCIA DE PROPRIEDADE POR PERMUTA.
TRANSMITENTE: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, por intermédio do Departamento de Administração do Patrimônio do Estado da Secretaria da Administração e dos Recursos Humanos, por seu Secretário, Sr. Alessandro Pires Barcellos.
ADQUIRENTE: UNIÃO, representada de acordo com a alínea "j", do inciso XVII do art. 27 da Lei nº 10.683, de 28/05/2003 e art. 1º da Portaria SPU nº 40, de 18/03/2009, pela Superintendente do Patrimônio da União, Sra. Rose Carla Silva Correia.
FORMA DO TÍTULO: Requerimento datado de 02 de Julho de 2014, Porto Alegre-RS, assinado por Andréa Andrades Marques Severo, Chefe da Divisão de Gestão Patrimonial - SPU/RS/MP, do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão - Secretária do Patrimônio da União - Superintendência do Patrimônio da União no Rio Grande do Sul, arquivado neste Ofício.
VALOR: Não consta.
IMÓVEL: O todo constante desta matrícula, avaliado em R$2.800.000,00, juntamente com outros imóveis.
CONDIÇÕES: Não constam.
Protocolado sob nº 144567, em 21/07/2014.
O referido é verdade e dou fé.
E=NIHIL. Selo: 0547.01.0700003.57478 - NIHIL; 0547.04.0700003.14051 - NIHIL
A Substituta: _____ Joslaine Valzelir de Menezes Santos.

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS SANT'ANA DO LIVRAMENTO

Continuação da Página Anterior

CNM: 097725.2.0000904-11

904/5 — MATRÍCULA —

Registro de Imóveis da Comarca de Sant'Ana do Livramento

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
5vº	904/5

AV-24-904 - Sant'Ana do Livramento, 03 de Janeiro de 2017.
AVERBAÇÃO: Certifico que, conforme Ofício nº 57935/2016 - MP, datado de 21 de Setembro de 2016, assinado por Jaciara Lemos Cordeiro Schvinn, Superintendente Substituta da Superintendência do Patrimônio da União do Rio Grande do Sul, Divisão de Destinação, arquivado neste Ofício, juntamente com a Portaria SPU/MP nº 230, de 20 de Setembro de 2016, publicada no Diário Oficial da União, seção 1, pág. 67, em 21/09/2016, fica averbado que a Portaria referida declara o imóvel constante desta matrícula, é de interesse público para destinação à entidade habilitada no âmbito dos programas habitacionais do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS, para fins de execução de projeto social de provisão habitacional direcionado ao atendimento da população de menor renda.
Protocolado sob nº 159080, em 03/01/2017.
O referido é verdade e dou fé.
E=NIHIL. Selo: 0547.01.16D0001.25062 - NIHIL; 0547.03.0700003.39986 - NIHIL
A Substituta: _____ Joslaine Valzelir de Menezes Santos.

R-25-904 - Sant'Ana do Livramento, 08 de Agosto de 2018.
TÍTULO: CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO.
CEDENTE: UNIÃO, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ 00.489.828/0015-50, representada pela SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, pertencente à estrutura do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão, definida pelo artigo 2º, II, f, do Anexo I do Decreto nº 9.035, de 20 de Abril de 2017, representada pelo Superintendente do Patrimônio da União, com base no artigo art. 1º, da Portaria SPU nº 40, de 18 de Março de 2009, publicada no Diário Oficial da União, seção 2, de 20 de Março de 2009, em conformidade com art. 31, inciso III, do Anexo 1, do Decreto nº 9.035 de 20 de Abril de 2017, Sr. Antonio Carlos Nunes Jung, brasileiro, inscrito no CPF sob nº 942.798.370-15, portadora da carteira de identidade nº 4060556448, nomeado pela Portaria SE/MP 1203, de 26 de Outubro de 2016, publicada no D.O.U., seção 2, em 27/10/2016.
CESSIONÁRIO: COOPERATIVA DE TRABALHO MISTA SOLIDÁRIA UTOPIA E LUTA - COOPSUL, entidade sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ 10.406.587/0001-97, com sede na Rua Vigário José Inácio, nº 303, 1º andar, Centro Histório, na cidade de Porto Alegre-RS, representada pelo Presidente, Sr. Edward Cesar Solari Castro, uruguaio, portador da carteira de identidade para estrangeiro, classificação permanente, nº V417745-3, CIMCRE/CGPMAF, inscrito no CPF sob nº 836.626.850-00.
FORMA DO TÍTULO: Ofício nº 46502/2018-MP, expedido em 29 de Maio de 2018, assinado por Antônio Carlos Nunes Jung, Superintendente da Secretaria do Patrimônio da União, do qual fica arquivada neste Ofício, juntamente com Contrato de Concessão de Direito Real de Uso, do Livro nº 02, às fls. 12, firmado em 25 de Maio de 2018, valendo o mesmo como Escritura Pública, nos termos do art. 74 do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de Setembro de 1946.
PRAZO: O Contrato firmado é fixado o prazo de 3 anos, prorrogável por igual período, para aprovação dos projetos perante o agente financiador e as autoridades competentes pelo licenciamento urbanístico e ambiental da obra a contar da data da assinatura deste contrato, e de mais 3 anos para a execução das obras de construção do empreendimento habitacional, prorrogável por igual período, de acordo com análise e anuência da SPU/RS.
VALOR: Não consta.
IMÓVEL: O todo constante desta matrícula, com destinação para implantação de empreendimento habitacional de interesse social.
CONDIÇÕES: Não constam.
Protocolado sob nº 166720, em 16/07/2018

CONTINUA A FOLHAS

Continua na Próxima Página

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS SANT'ANA DO LIVRAMENTO

Continuação da Página Anterior

CNM: 097725.2.0000904-11

904 MATRÍCULA

Registro de Imóveis da Comarca de Sant'Ana do Livramento
LIVRO Nº 2 - REGISTRO-GERAL

SANT'ANA DO LIVRAMENTO, 08 DE agosto DE 2018 | FLS. 06 | MATRÍCULA 904

O referido é verdade e dou fé.
E=NIHIL. Selo: 0547.01.1700001.53735 - NIHIL; 0547.04.0700003.36347 - NIHIL
A Substituta: _____ Joslaine Valzelir de Menezes Santos.

AV-26-904 - Sant'Ana do Livramento, 02 de Outubro de 2020.
RENUMERAÇÃO DE MATRÍCULA: Certifico que, conforme faculta-me a Lei e nos termos do Art. 235-A da Lei 6.015/73, regulamentado pelo Provimento 89/2019 - do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, que instituiu o Código Nacional de Matrícula (CNM), que corresponde à numeração única das matrículas imobiliárias no âmbito nacional, fica averbada a nova numeração desta matrícula para: **09772.2.0000904-95.**
Protocolado sob nº 177873, em 02/10/2020.
O referido é verdade e dou fé.
E=NIHIL. Selo: 0547.01.1900003.47551 - NIHIL; 0547.04.0700003.59738 - NIHIL
A Substituta: _____ Joslaine Valzelir de Menezes Santos.

AV-27-904 - Sant'Ana do Livramento, 21 de Agosto de 2023.
RETIFICAÇÃO DO CNM: Procedo à essa averbação, nos termos do Provimento nº 143/CNJ, para fazer constar a retificação da anotação do Código Nacional de Matrícula para o nº **"097725.2.0000904-11"**.
O referido é verdade e dou fé.
Realizado em 21/08/2023.
Averbação sem valor declarado: NIHIL (0547.04.1500001.29565 = NIHIL)
Processamento eletrônico de dados: NIHIL (0547.01.1900004.88952 = NIHIL) - Justificativa: AGNR
A Escrevente Autorizada: Lizandra Pinto Esteves Lizandra Pinto Esteves.

AV-28-904 - Sant'Ana do Livramento, 05 de Outubro de 2023.
ADITIVO: Certifico que, conforme Aditivo ao Contrato de Cessão, sob regime de Concessão de Uso - Contrato nº 4/2023/NUREF - Processo SEI nº 04902.000591/2016-88, que fez a UNIÃO, como Outorgante Cedente, para a COOPERATIVA DE TRABALHO, MISTA SOLIDÁRIA UTOPIA E LUTA - COOPSUL, como Outorgada Cessionária, devidamente registrado sob nº R-25-904, desta matrícula, fica ADITADO o presente contrato, para constar a prorrogação do prazo previsto na Cláusula terceira, uma vez que o Superintendente do Patrimônio da União no Rio Grande do Sul autorizou a prorrogação dos prazos previstos na cláusula terceira de 3 (três) anos para aprovação dos projetos perante o agente financiador e as autoridades competentes pelo licenciamento urbanístico e ambiental da obra a contar da data da assinatura do contrato de cessão e de mais 3 (três) anos para execução das obras de construção do empreendimento habitacional, tendo em vista a necessidade de readequação de documentos devido a transição de Programas de Habitação. Ficam ratificadas todas as demais cláusulas do Contrato de CDRU lavrado em 25/05/2018 entre a UNIÃO e a COOPSUL.
Protocolado sob nº 193724, em 14/09/2023.
O referido é verdade e dou fé.
Averbação sem valor declarado: NIHIL (0547.04.1500001.33441 = NIHIL) - Justificativa: EQLG02.
A Substituta da Oficial: _____ Joslaine Valzelir de Menezes Santos.

CONTINUA NO VERSO

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS SANT'ANA DO LIVRAMENTO

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.
Sant'Ana do Livramento/RS, 9 de setembro de 2024, às 13:07:16.
Total: R$103,20 (LPE)
Certidão 11 páginas: R$73,20 (0547.04.1500001.61712 = R$4,90)
Busca em livros e arquivos: R$12,50 (0547.03.1500001.73383 = R$4,00)
Processamento eletrônico de dados: R$6,60 (0547.01.2100001.44211 = R$2,00)
Lizandra Pinto Esteves - Escrevente Autorizada
Lizandra Pinto Esteves

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
097725 53 2024 00039233 38

CAIXA

MO 30623 001

Grau de sigilo
PÚBLICO

CONTRATO DE MÚTUO PARA ASSISTENCIA TÉCNICA, LEGALIZAÇÃO, TRABALHO SOCIAL, REQUALIFICAÇÃO/CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO EM IMOVEL CEDIDO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA PMCMV-E FDS

Por este Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do art. 61 da Lei 4380/64, as partes adiante mencionadas e qualificadas contratam a presente operação de mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – Entidades, na forma da Lei 11977/09, nas condições a seguir:

A – QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

A.1 – DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)/ ENTIDADE ORGANIZADORA:

COOPSUL COOPERATIVA DE TRABALHO MISTA SOLIDARIA UTOPIA E LUTA, inscrita no CNPJ 10.406.587/0001-97, situada em R Vigario Jose Inacio, 303, Andar 1, Centro Historico em Porto Alegre/RS, e-mail: COOPSUL@YAHOO.COM.BR, neste ato representada por por **EDWARD CESAR SOLARI CASTRO,** nacionalidade uruguaia, nascido(a) em 20/04/1956, filho de: OLGA CASTRO e GUALBERTO ROBERT SOLARI, e-mail: EDUARDOUTOPIA@GMAIL.COM, portador(a) de CNH nº 03817454407, expedida por Órgão de Trânsito/RS em 11/03/2021 e do CPF 836.626.850-00, divorciado(a), residente e domiciliado(a) em R Porto Alegre, 940, Ap 201 Bl A, Mato Alto em Gravatai/RS e **MARIA HELENA DA SILVA BANDEIRA**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 14/07/1968, filho de: FLORENTINA DA SILVA e JOLVINO BANDEIRA, e-mail: MARIA14HELENA68@GMAIL.COM, portador(a) de Carteira de Identidade nº 7045831257, expedida por Secretaria de Segurança Pública/RS em 03/09/2021 e do CPF 543.005.840-87, solteiro(a), residente e domiciliado(a) em Av Porto Alegre, 940, Ap 205 Bl B, Mato Alto em Gravatai/RS., doravante denominado(s) DEVEDOR(ES).

A.3 – CREDOR FIDUCIÁRIO: Fundo de Desenvolvimento Social – FDS, inscrito no CNPJ 11.455.963/0001-04, neste ato representado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, por força de Contrato de Abertura de Crédito com Previsão de Repasse firmado entre O FDS e a CAIXA na qualidade de Agente Financeiro do Programa Minha Casa Minha Vida – Entidades, conforme previsto no item 2 do anexo da Resolução do CCFDS nº 214/16, Instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília – DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília – DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, representada por, **ABEL MIRALH ALVAREZ**, nacionalidade brasileira, divorciado, nascido em 12/06/1973, economiário, portador(a) da Carteira Nacional de Habilitação 00524908754, expedida por DETRAN/RS em 10/01/2024 e do CPF 709.242.280-91 conforme procuração lavrada às folhas 079 e 080, do livro 3583-P em 17/11/2023, no 2º Ofício de Notas de Brasília, DF; e substabelecimento lavrado às folhas 13 e 14 do livro 3598-P, em 19/04/2024 no 2º Ofício de Notas de Brasília, DF; e substabelecimento lavrado às folhas 9 e 10 do livro 1 em 13/05/2024 do 2o Tabelionato de Notas de Santa Maria, RS; e substabelecimento lavrado às folhas 24 e 25 do

Livro 500 em 10/06/2024 do 2o Tabelionato de Notas, de Santa Maria, RS, doravante designado FDS.

B – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E VALORES DA OPERAÇÃO

B.1 – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS: Pagamento das despesas de legalização, assistência técnica para elaboração dos projetos de engenharia e social, execução do trabalho social e construção das unidades residenciais .

B.2 – O valor total da operação é de R$ 2.104.634,15 (dois milhões , cento e quatro mil , seiscentos e trinta e quatro reais e quinze centavos), a ser integralizado mediante as parcelas abaixo:

B.2.1 – Contrapartida aportada pelo(s) DEVEDOR(ES): R$ 1.541.694,15 (hum milhão , quinhentos e quarenta e um mil , seiscentos e noventa e quatro reais e quinze centavos);

B.2.2 – Valor total do financiamento concedido pelo FDS: R$ 562.940,00 (quinhentos e sessenta e dois mil , novecentos e quarenta reais);

C – MÚTUO, PRESTAÇÕES, DATAS E DEMAIS CONDIÇÕES:

C.1 – Origem de Recursos: FDS	**C.2 – Norma Regulamentadora:** Lei 11977/09 e Resolução CCFDS nº 214/16 E Resolução CCFDS nº 219/18

C.3 – Valor da Dívida Total/Financiamento: R$ 562.940,00 (quinhentos e sessenta e dois mil , novecentos e quarenta reais)

C.4 – Valor da Garantia Fiduciária, para fins de venda em público leilão: R$ 562.940,00	**C.5 – Sistema de Amortização:** SAC

C.6 – Prazos (em meses):

C.6.1 – Prazo para apresentação dos projetos aprovados (em meses): 12	C.6.2 – Prazo para requalificação e/ou construção das unidades residenciais (em meses): 24
C.6.3 – Prazo de carência total (em meses): 12	C.6.4 – Prazo de amortização do financiamento: 12 meses

C.7 – Taxa de Juros (%): Não há incidência de juros.

C.8 – Vencimento do 1º Encargo Mensal No dia correspondente ao de assinatura desse contrato, no mês seguinte ao crédito da última parcela prevista no cronograma.	**C.9 – Periodicidade de Reajuste dos Encargos:** Anualmente, na data da contratação, pelo índice de atualização dos depósitos em poupança no dia 1º do mês acumulada mensalmente.

C.10 – Valor do Encargo Mensal:	
C.10.1 – Na Fase de Elaboração dos Projetos e construção:	C.10.2 – Na Fase de Amortização:
Não há incidência de Encargos.	R$ 0,00

D – DESTINAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA OPERAÇÃO:

D.1 – DESTINAÇÃO DO IMÓVEL: Construção do empreendimento FRONTEIRA DA PAZ, com 100 (cem) unidades residenciais urbanas para atender as pessoas físicas indicadas pelo(s) DEVEDOR(ES) e que ora firmam Termo de Anuência, de acordo com normas do Programa Minha Casa Minha Vida – Entidades, e regulamentação do Conselho Curador do FDS.

D.2 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO DIREITO REAL DE USO:

Terreno de propriedade da **UNIÃO** objeto de outorga de **Concessão do Direito Real de Uso - CDRU** gratuito pelo prazo de 03(três) anos para aprovação de projetos perante o agente financiador e as autoridades competentes pelo licenciamento urbanístico e ambiental da obra e mais 3 (três) anos para a execução das obras de construção do empreendimento habitacional, contados de 05/10/2023, nos termos do Aditivo ao Contrato de Cessão de Uso nº 4/2023/NUREF, Processo SEI Nº 04902.000591/2016-88, do Município de Sant'ana do Livramento/RS, regulamentada pelo decreto Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, art. 18, inciso II, § 1º da Lei nº 9.636 de 15 de maio de 1998, localizado na(o) Rua 24 de Maio, nº 1354, com a área de 3.645,30m², registrado sob a AV-28, registro sob a matricula nº 904, do livro nº 2, do Registro de Imóveis da Comarca de Sant'Ana do Livramento/RS, parte do empreendimento FRONTEIRA DA PAZ, com 100 cem, unidades residenciais.

D.3 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Um prédio de construção sólida, de alvenaria de tijolos e pedra, de dois pavimentos, cobertura de telhas de eternit, piso de cimento, com a área construída de 4.030m², edificado em um terreno, sito nessa cidade, à Rua 24 de Maio, estando o prédio designado pelo nº 1.354, com a área total de 3.654 metros e 30 decímetros quadrados, confrontando ao Norte e ao Leste, com terrenos da Rede Ferroviária Federal S.A., ao Sul, com a rua 24 de Maio; e, ao Oeste, com a Firma Siol S.A. Imóvel melhor descrito e caracterizado na matrícula 904 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sant'Ana do Livramento/RS.

E – BENEFICIÁRIOS FINAIS - Pessoas naturais, enquadradas nas regras do Programa, que firmam, em conjunto com a ENTIDADE ORGANIZADORA e a CAIXA, na data da assinatura deste contrato, o Termo de Adesão ao Empreendimento com anuência às condições desta operação de mútuo, juntamente com a Ata de registro da Assembleia que definiu os critérios de seleção dos beneficiários, os quais farão parte integrante e complementar deste contrato, conforme previsto na *Resolução do Conselho Curador do FDS - CCFDS nº 214/2016 e na* Portaria do Ministério das Cidades nº 163/16.

1 **DO TERRENO – A ENTIDADE ORGANIZADORA declara-se detentora do direito real de uso do imóvel descrito na Letra D, livre de ônus e o cede para construção das unidades residenciais destinados aos BENEFICIÁRIOS FINAIS referidos na Letra E.**

2 FINANCIAMENTO – O(s) DEVEDOR(ES) contrata(m) financiamento, junto ao FDS para pagamento das despesas com legalização, assistência técnica, trabalho social e

requalificação/construção das unidades residenciais, no valor constante na Letra B.2.2, e confessam dever a referida importância.

2.1 O(s) DEVEDOR(ES) declara(m) que recebeu(ram) previamente, planilha de cálculo do Custo Efetivo Total – CET, com valores na forma nominal e que está(ão) ciente(s): (i) dos fluxos considerados no cálculo do CET; (ii) de que a taxa de juros anual é a vigente na data da contratação; (iii) que o saldo devedor e encargos serão atualizados na forma contratual.

3 **ABERTURA DE CONTAS VINCULADAS À OPERAÇÃO** – O(s) DEVEDOR(ES) declara(m)-se ciente(s) da abertura de conta de poupança **0505.1288.000734741259-6**, vinculada exclusivamente à operação ora contratada, aberta em nome da COMISSÃO DE REPRESENTANTES – CRE, conforme contrato firmado entre aquela Comissão e a CAIXA, com o fim específico de receber e movimentar os recursos indicados na Letra B.2.2 para a finalidade indicada na Letra B.1.

3.1 O(s) DEVEDOR(ES) concorda(m) e autoriza(m) o FDS a creditar o valor constante da Letra B.2.2 diretamente na conta de poupança **0505.1288.000734741259-6** em nome da CRE.

4 **CRÉDITO DOS RECURSOS** – O crédito dos recursos financiados será efetuado em parcelas periódicas na conta vinculada à operação, ficando sua liberação condicionada ao cumprimento das etapas previstas no cronograma aprovado pelo FDS, o qual é parte integrante e complementar deste contrato, e ao cumprimento das demais exigências estabelecidas neste instrumento.

4.1 O valor correspondente à contrapartida mencionada na Letra B.2.1 depositado pelo(s) DEVEDOR(ES), nesta data, na conta vinculada à operação e liberado de acordo com cronograma aprovado pelo FDS.

4.2 O(s) DEVEDOR(ES) concorda(m), autoriza(m) e outorga(m) mandato à CAIXA para efetuar a movimentação dos recursos relativos à contrapartida.

4.3 Não ocorrendo a efetivação da presente contratação com o registro no competente Registro de Imóveis, o FDS e a CAIXA não restituirão ao(s) DEVEDOR(ES) quaisquer valores por ele(s) pagos relativos a despesas incorridas em razão deste Contrato.

5 **LEVANTAMENTO E TRANSFERÊNCIA DOS RECURSOS** - O levantamento do valor do financiamento condiciona-se ao andamento das obras de acordo com o cronograma físico-financeiro aprovado pelo FDS e ao cumprimento das demais exigências estabelecidas neste instrumento.

5.1 **PAGAMENTO DE ASSISTENCIA TÉCNICA E LEGALIZAÇÃO** - O levantamento da primeira parcela dos recursos referidos nas Letras B.2 deverá ocorrer no prazo máximo de 06 (seis) meses após a data de assinatura do presente instrumento, sob pena de o FDS, de pleno direito, promover a rescisão contratual e declarar o vencimento antecipado da dívida e fica condicionado a apresentação do comprovante de registro deste instrumento junto ao Registro de Imóveis competente e dos comprovantes do pagamento das despesas.

5.1.1 O levantamento da segunda parcela dos recursos referidos no item **5.1** e das parcelas subsequentes dar-se-á mediante apresentação de:

a) Parecer de Acompanhamento e Avaliação do Trabalho Social – AVT, emitido pelo Técnico Social indicado pela CAIXA, atestando a regularidade do Trabalho Social conforme previsto no cronograma;

b) declaração do engenheiro indicado pela CAIXA quanto à regularidade na apresentação dos projetos especificados no cronograma físico-financeiro;

c) comprovantes de pagamento das despesas de elaboração dos projetos; e,

d) comprovantes de quitação das parcelas do IPTU referente ao terreno.

5.1.2 A liberação e levantamento da última parcela dos recursos referidos no item **5.1** fica condicionado à apresentação e aprovação pela CAIXA, do que segue:

a) ateste, pela engenharia da CAIXA, da conclusão dos projetos e sua aprovação junto aos órgãos competentes e que foram investidas todas as parcelas liberadas;
b) Parecer de Acompanhamento e Avaliação do Trabalho Social - AVT, emitido pelo Técnico Social indicado pela CAIXA atestando a execução do Trabalho Social;
c) documentos exigidos pela CAIXA para a contratação de empréstimo para construção; e,
d) comprovante de quitação das parcelas do IPTU referente ao terreno.

5.1.3 É facultado ao(s) DEVEDOR(ES), durante a fase de apresentação dos projetos, pleitear formalmente a redução do valor do financiamento apresentando a documentação exigida para a liberação da última parcela no prazo fixado neste instrumento.

5.1.4 Ocorrendo atraso na apresentação dos projetos, o FDS poderá exigir o reescalonamento das parcelas do cronograma físico-financeiro.

5.1.4 O acompanhamento da apresentação dos projetos, para fins de liberação de parcelas, será efetuado por engenheiro indicado pela CAIXA, ficando entendido que a análise será feita EXCLUSIVAMENTE para o efeito de verificação da aplicação dos recursos, sem qualquer responsabilidade técnica pelo projeto e pela futura edificação.

5.2 PAGAMENTO DE OBRAS E LEGALIZAÇÃO - Na etapa de construção das unidades residenciais, o levantamento do valor do financiamento antecipadamente à execução das obras, exceto a última parcela condiciona-se ao andamento das obras de acordo com o cronograma físico-financeiro aprovado pelo FDS e ao cumprimento das demais exigências estabelecidas neste instrumento.

5.2.1 O levantamento da primeira parcela do recurso referido no item **5.2**, deverá ocorrer no prazo máximo de 06 (seis) meses após ateste, pela engenharia da CAIXA, da conclusão dos projetos e sua aprovação junto aos órgãos competentes, sob pena de o FDS, de pleno direito, promover a rescisão contratual e declarar o vencimento antecipado da dívida e fica condicionado à apresentação de:
a) Alvará de Construção ou Licença para construção do empreendimento;
b) Projeto devidamente aprovado;
c) ART – Anotação de Responsabilidade Técnica de execução;
d) Matrícula da Obra expedida pelo INSS ou comprovante de isenção;
e) comprovante de registro deste instrumento junto ao Registro de Imóveis competente; e,
f) comprovante de quitação das parcelas do IPTU referente ao terreno.

5.2.2 O levantamento da segunda parcela do recurso referido no item **5.2** e das parcelas subsequentes dar-se-á mediante apresentação de:
a) declaração do engenheiro indicado pela ENTIDADE ORGANIZADORA, atestando a conclusão da etapa anterior e a existência, em local visível e privilegiado, da placa padronizada com indicativo do financiamento, conforme modelo fornecido pela CAIXA;
b) declaração do engenheiro indicado pela CAIXA, atestando a execução de percentual de obra previsto no cronograma para a etapa anterior e a regularidade de execução dos serviços de infraestrutura externa, quando for o caso;
c) interstício mínimo de 30 (trinta) dias entre as datas de liberação das parcelas, salvo decisão da CAIXA no sentido de reduzir este prazo;
d) comprovante de pagamento dos encargos trabalhistas, previdenciários, sociais e de regularidade fiscal, quando for o caso;
e) atendimento de eventuais pendências apontadas pela CAIXA em relatórios anteriores;
f) recolhimento do INSS, com registro no CEI ou comprovante de isenção do recolhimento;

g) projetos, especificações, memoriais aprovados pelos órgãos públicos competentes, ART de fiscalização e execução das obras/serviços registrados no CREA da região e licença para realização das obras ou serviços emitidos pelos órgãos competentes;

h) Parecer de Acompanhamento e Avaliação do Trabalho Social - AVT, emitido pelo Técnico Social indicado pela CAIXA, atestando a regularidade do Trabalho Social; e,

i) comprovante de quitação das parcelas do IPTU referente ao terreno.

5.2.3 A liberação e o levantamento da última parcela do financiamento, a qual deve equivaler a no mínimo 5% (cinco por cento) do valor do financiamento, fica condicionado à apresentação e aprovação pela CAIXA, do que segue:

a) Relatório do engenheiro indicado pela CAIXA, atestando a conclusão total da obra e que nela foram investidas todas as parcelas anteriormente entregues e ainda, a execução dos serviços de infraestrutura externa, quando for o caso;

b) Certidão comprobatória da averbação da construção, "Habite-se", à margem da respectiva matrícula ou transcrição, individualizadas por adquirentes;

c) CND obtida junto à Secretaria da Receita Previdenciária, ou comprovante de isenção, e comprovante de recolhimento do FGTS relativos à obra;

d) Parecer final emitido por Técnico Social indicado pela CAIXA atestando a execução do trabalho social;

e) Comprovação de registro das Especificações/Instituição de condomínio, nos casos de construção de unidades autônomas em regime da Lei 4591/64;

f) atendimento de eventuais pendências apontadas pela CAIXA em relatórios anteriores; e

g) comprovante de quitação das parcelas do IPTU referente ao terreno.

5.2.4 Além das exigências estipuladas acima, a entrega da última parcela fica condicionada à verificação, pela CAIXA, da colocação em lugar visível e acessível, em cada bloco/torre do empreendimento, de placa metálica permanente contemplando orientações sobre os riscos e/ou ônus inerentes às alterações efetuadas nas paredes do imóvel quando o sistema construtivo utilizado for paredes estruturais/autoportantes como por exemplo, alvenaria estrutural e paredes de concreto.

5.2.5 No caso de unidades isoladas, a referida placa com o tipo de sistema construtivo deve ser afixada acima do quadro de energia.

5.2.6 Ocorrendo atraso na execução das obras, o FDS poderá exigir o reescalonamento das parcelas do cronograma físico-financeiro.

5.2.7 O acompanhamento da execução das obras, para fins de liberação de parcelas, será efetuado por engenheiro indicado pela CAIXA, ficando entendido que a análise será feita EXCLUSIVAMENTE para o efeito de verificação da aplicação dos recursos, sem qualquer responsabilidade técnica pelo projeto e nem pela futura edificação.

6 PRAZO PARA APRESENTAÇÃO DOS PROJETOS E INÍCIO DAS OBRAS DE CONSTRUÇÃO DAS UNIDADES RESIDENCIAIS – O prazo é definido na Letras C.6.1.

6.1 Caso não seja apresentado o projeto inicial no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, o contrato poderá ser rescindido de pleno direito e declarado o vencimento antecipado da dívida.

6.2 A critério da CAIXA, do Ministério das Cidades e do CCFDS, o prazo máximo previsto na Letra C.6.1 poderá ser prorrogado mediante solicitação do(s) DEVEDOR(ES).

6.3 Findo o prazo sem que os projetos tenham sido aprovados e apresentados para a CAIXA, o FDS fica desobrigado a efetuar a liberação das parcelas restantes do valor do financiamento, não restando para o(s) DEVEDOR(ES) nenhum direito adquirido referente ao financiamento, ou qualquer obrigação ou responsabilidade ao FDS ou à CAIXA.

6.3.1 Neste caso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a amortização do financiamento pelo(s) DEVEDOR(ES) será iniciada ao final do prazo estabelecido na Letra **C.6.1.**

6.4 **PRAZO PARA CONSTRUÇÃO E LEGALIZAÇÃO DAS UNIDADES RESIDENCIAIS** – O prazo é definido na Letra **C.6.2.**

6.4.1 A critério da CAIXA, do Ministério das Cidades e do CCFDS, o prazo máximo constante na Letra C.6.3 poderá ser prorrogado mediante solicitação do(s) DEVEDOR(ES).

6.4.2 Independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a amortização do financiamento pelo(s) DEVEDOR(ES) será iniciada ao final do prazo estabelecido na Letra C.6.3

6.4.3 Findo o prazo indicado na Letra C.6.3 sem que a obra tenha sido concluída, o FDS fica desobrigado a efetuar a liberação das parcelas restantes do valor do financiamento e o(s) DEVEDOR(ES) fica(m) obrigado(s) a concluir a obra com recursos próprios dentro dos 06 (seis) meses subsequentes ao prazo contratualmente fixado para seu término, incluindo prazo de prorrogação, bem como a apresentar toda a documentação que seria exigida para a liberação da última parcela do financiamento, não restando para o(s) DEVEDOR(ES) nenhum direito adquirido referente ao financiamento, ou qualquer obrigação ou responsabilidade ao FDS ou à CAIXA.

7 **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO** – São as estabelecidas na Letra C.

8 **ENCARGOS MENSAIS – COMPOSIÇÃO, CÁLCULO E FORMA DE PAGAMENTO** – O encargo mensal é composto pela prestação de amortização do saldo devedor calculada conforme o sistema de amortização indicado na Letra C.5, apurado a partir do término do prazo indicado na Letra C.6.3, sem incidência de juros devendo o pagamento ser realizado até a data de vencimento indicada na Letra C.8.

8.1 Durante o prazo indicado na letra C.6.3 não é devido o pagamento de encargos.

8.2 A data de vencimento dos encargos mensais poderá ser alterada, por acordo entre as partes, a partir de requerimento específico do(s) DEVEDOR(ES).

8.3 As parcelas de amortização são calculadas anualmente na data de contratação, pelo índice de atualização dos depósitos em poupança no dia 1º (primeiro) do mês.

8.4 **O(s) DEVEDOR(ES) não poderá(o) pagar qualquer encargo mensal do financiamento enquanto não tiverem sido pagos e quitados aqueles já vencidos anteriormente, sendo que, se tal fato ocorrer, o pagamento efetuado será imputado na liquidação ou amortização do primeiro encargo vencido e não pago.**

9 **JUROS REMUNERATÓRIOS** – Não há incidência de juros sobre a quantia mutuada.

10 **SALDO DEVEDOR** – Decorrido o prazo indicado na Letra C.6.3, será apurado o efetivo saldo devedor, constituído das parcelas do valor financiado liberadas ao(s) DEVEDOR(ES) e serão recalculadas as prestações mensais correspondentes.

11 **ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR E DA GARANTIA** – Ocorre anualmente, no dia correspondente à data da contratação, pelo índice de atualização da poupança.

11.1 Para qualquer evento será aplicada a atualização do saldo devedor, proporcional ao dia, no período entre a data equivalente à assinatura do contrato ou à da última atualização contratual do saldo devedor, se já ocorrida, e a data do evento.

11.2 A garantia poderá ser reavaliada a pedido do(s) DEVEDOR(ES) ou do FDS.

11.3 Na data de vencimento do último encargo mensal, eventual saldo residual apurado será assumido pelo FDS.

12 **ENCARGOS FISCAIS** – Os impostos, taxas, tarifas, multas e outros tributos incidentes sobre o imóvel deverão ser pagos pelo(s) DEVEDOR(ES) nas épocas próprias, podendo o FDS, exigir a comprovação.

12.1 O atraso no cumprimento dessas obrigações poderá ensejar o vencimento antecipado da dívida ou pagamento pelo FDS para posterior reembolso com atualização pelo mesmo índice de atualização dos depósitos em poupança no dia 1º (primeiro) do mês.

13 **IMPONTUALIDADE** -- Ocorrendo impontualidade em qualquer obrigação de pagamento, a quantia devida será atualizada monetariamente desde a data de vencimento, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive, pelo critério proporcional ao dia e acrescida de juros moratórios à razão de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso.

13.1 O pagamento de quaisquer encargos mensais enquanto não pagos e quitados aqueles já vencidos será imputado na liquidação ou amortização do primeiro encargo vencido e não pago.

13.2 **O pagamento do encargo mensal mais recente não presume quitação do anterior, nem exonera a responsabilidade do(s) DEVEDOR(ES) de liquidar as obrigações, permanecendo em mora para efeitos legais e contratuais.**

13.3 O recibo de pagamento da última prestação vencida não presume quitação da anterior.

13.4 Independente da garantia adotada, a falta de pagamento por parte do(s) DEVEDOR(ES) ensejará a sua inserção nos cadastros restritivos.

13.5 Na hipótese de ajuizamento de ação para cobrança dos débitos em atraso ou liquidação de obrigações vencidas, incidirá, além dos encargos acima referidos, a cobrança de honorários de advogados nos termos do artigo 395 do Código Civil.

14 **AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA** – O(s) DEVEDOR(ES) adimplente(s) pode(m) amortizar a dívida para a redução do valor dos encargos ou prazo do financiamento.

15 **LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA** – O(s) DEVEDOR(ES) podem liquidar a dívida pelo valor do saldo devedor atualizado, acrescida de eventuais débitos em atraso.

16 **TRANSFERÊNCIA DE DÍVIDA** – Não é permitida.

17 **TRANSFERÊNCIA DO DIREITO REAL DE USO DAS UNIDADES RESIDENCIAS PARA OS BENEFICIÁRIOS FINAIS** – A transferência do direito real de uso das unidades para os beneficiários finais indicados pelo(s) DEVEDOR(ES) ao final do prazo indicado na Letra C.6.3, após nova pesquisa no CADMUT para comprovar a manutenção da condição de não ser(em) proprietário(s) ou promitente(s) comprador(es) de imóvel, se processará por meio de Contrato de Compra e Venda e Alienação Fiduciária em Garantia e o valor do financiamento utilizado para amortizar a dívida ora constituída, assumindo o(s) adquirente(s) as obrigações contratuais relativas à unidade alienada.

17.1 O(s) DEVEDOR(S) tem(êm) até 90 (noventa) dias, antes da finalização do prazo previsto para conclusão das obras, para ratificar os beneficiários finais e apresentar a documentação pertinente para assinatura dos contratos de financiamento, e em caso de descumprimento:

a) ficam responsáveis pela amortização da dívida no prazo estabelecido na Letra C.6.4;

b) os imóveis serão retomados e alienados de acordo com a legislação regulamentar existente, no caso do contrato entrar em retorno e houver inadimplemento da Entidade Organizadora.

17.2 A substituição de beneficiário exclusivamente na fase de produção da unidade residencial, é admitida mediante formalização da desistência do interessado ou exclusão aprovada em assembleia com ata registrada, é condicionada à homologação em assembleia geral do(s) novo(s) beneficiário(s) enquadrado(s), **respeitando os critérios vigentes na data da substituição e assinatura de Termo de Anuência,** não implicando na quitação do saldo devedor da operação.

17.3 Quando da assinatura do contrato de compra e venda e de financiamento ao adquirente final, será vedada a permanência intermediária do(s) DEVEDOR(ES) como credor(es) do adquirente do imóvel.

18 **DECLARAÇÕES DAS PARTES:** O(s) DEVEDOR(ES) responsabiliza(m)-se pela implementação das condições básicas de infraestrutura do empreendimento que objetivem, conjunta ou alternativamente, a solução de abastecimento de água e esgotamento sanitário, iluminação

pública, terraplanagem, sistema de drenagem pluvial, pavimentação de passeios e das vias de acesso internas da área e obras de contenção e estabilização do solo, dentre outras e declara(m) sob as penas da lei, que:

a) está(ão) cientificado da possibilidade de obtenção prévia no site do www.tst.jus.br da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), nos termos do art. 642-A, da CLT e declara(m) ainda que:

b) está(ão) cientes que anteriormente à assinatura com os beneficiários, deve(m) atender as disposições da Lei 4591/64, a qual dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, no que couber;

c) Responderá(ão), sem reservas, pela execução e integridade do empreendimento e de cada uma das partes componentes, mesmo as realizadas sob a responsabilidade de terceiros por ele(s) contratados;

d) sob nenhuma hipótese, vai(ão) remembrar ou permitir o remembramento do lote objeto do presente contrato, vai(ão) apurar ganho financeiro nesta operação ou dar destinação diferente ao imóvel que não seja a produção de unidades residenciais e a transferência destas para os beneficiários finais indicados conforme Letra E;

e) responsabiliza(m)-se pela autenticidade das declarações que consubstanciaram as condições prévias à assinatura deste contrato, dos comprovantes e/ou informações de despesas, das indicações sobre a constituição da ENTIDADE ORGANIZADORA, o estado civil, nacionalidade, profissão e identificação dos dirigentes apresentados em função dos requisitos e condições impostas pela Lei 11977/09;

f) manterá(ão) cadastro dos candidatos a beneficiários contendo a identificação dos inscritos, disponível para consulta por qualquer interessado de forma permanente, conforme previsto na Portaria do Ministério das Cidades nº 163/16 e que, para cada proposta apresentada à CAIXA, aprovará(ão) os critérios de priorização dos seus beneficiários em assembleia específica, com registro das atas em cartório, regulada pelos respectivos estatutos ou regimentos, dando conhecimento a todos os seus associados e divulgando-as em meios que garantam ampla publicidade;

g) constituirá(ão) Comissão de Acompanhamento de Obras – CAO e Comissão de Representantes – CRE, integradas, cada uma delas, por dois beneficiários do grupo associativo que assinam o Termo de Anuência e um representante da ENTIDADE ORGANIZADORA, eleitos em assembleia registrada em Ata com as seguintes atribuições:

g.1) COMISSÃO DE ACOMPANHAMENTO DE OBRAS – CAO:

I - responsabilizar-se, conjuntamente com a ENTIDADE ORGANIZADORA, pela execução do empreendimento e/ou pelo acompanhamento da elaboração, apresentação e aprovação dos projetos, junto aos órgãos competentes;

II - acompanhar as obras e a aplicação dos recursos geridos pela CRE;

III - realizar a interlocução com a empresa construtora, no caso de modalidade que inclui a construção de UH, e/ou com as empresas fornecedoras do material de construção;

IV - realizar a interlocução com o engenheiro responsável pelas obras ou, no caso de aquisição de terreno, com a assessoria técnica responsável pela elaboração dos projetos; e,

V - prestar contas aos futuros beneficiários participantes do empreendimento sobre o desenvolvimento dos projetos ou, no caso de construção, sobre o andamento das obras, segurança e guarda das obras e do material adquirido.

g.2) COMISSÃO DE REPRESENTANTES – CRE:

I – abrir conta poupança, não solidária, na agência da CAIXA concessora dos financiamentos;

II – gerir os recursos financeiros liberados para produção das unidades residenciais;

III – prestar contas aos futuros beneficiários participantes do empreendimento sobre a aplicação dos recursos liberados pela CAIXA; e,

IV – efetuar acompanhamento financeiro do contrato.

h) assume(m) a obrigação de comunicar à CAIXA, representante do FDS, eventual impugnação a este contrato de financiamento, bem como quaisquer ocorrências que possam, direta ou indiretamente, afetar o imóvel alienado, notadamente a mudança de sua numeração ou identificação, na vigência do presente contrato de financiamento;

i) sobre o imóvel objeto deste contrato inexiste débito ou ação que comprometa a presente transação e a alienação fiduciária constituída em favor do FDS; e,

j) o imóvel objeto da garantia não possui restrição ao uso, incluindo restrições relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio arqueológico e histórico, restrição de atividades devido a inserção em APA (Área de Preservação Ambiental) ou APP (Área de Preservação Permanente), que atende às exigências impostas pelos órgãos competentes, nem está localizado em terras de ocupação indígena ou quilombola, assim definidas pela autoridade competente.

18.2 AUTORIZAÇÃO DO(S) DEVEDOR(ES) – Autoriza(m) à CAIXA a fornecer todas as informações vinculadas à presente contratação, inclusive os seus dados pessoais e bancários sempre que solicitado pelos seguintes órgãos e independentemente de autorização judicial: Polícia Civil e Federal, Ministério Público Estadual e Federal, Controladoria Geral da União, Tribunal de Contas da União, Conselho Curador do FDS e Ministério das Cidades.

18.2.1 O(s) DEVEDOR(ES) também autoriza(m) a CAIXA a enviar-lhe(s) as informações necessárias, referentes a este contrato, aos endereços e números de telefone que constam em suas informações cadastrais, por quaisquer meios de comunicação, inclusive SMS, sendo de responsabilidade deste(s) informar(em) imediatamente à CAIXA, eventual alteração referente à titularidade, número do aparelho celular, cancelamento do contrato de telefonia junto à operadora, e outras referentes a seus dados.

18.2.2 O(s) **DEVEDOR(ES)** declara(m) ainda que:

a) que o imóvel objeto da presente transação não faz, nem nunca fez parte integrante do seu ativo permanente, estando contabilmente lançado em seu ativo circulante (art. 257, § 8º, IV, do Decreto 3048/99)

b) sobre o imóvel objeto deste contrato inexiste débito ou ação que comprometa a transação, responsabilizando-se pelos débitos até esta data.

c) inexistem ações reais e pessoais reipersecutórias ou outros ônus reais relativos ao imóvel (art. 1º, IV, e § 3º, do Decreto 93240/86);

d) inexiste débito ou qualquer outra obrigação sua para com o respectivo condomínio (parágrafo único do art. 4º da Lei 4591/64 c/c §2º do art. 2º da Lei 7433/85).

19 DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL – Em caso de utilização diversa do previsto no Programa Minha Casa Minha Vida – Entidades, o(s) DEVEDOR(ES) devolverá(ão) integralmente os valores concedidos a título de subsídio/subvenção, acrescidos de atualização monetária apurada pela variação da taxa SELIC, sem prejuízo das penalidades previstas na lei.

19.1 Dentre as hipóteses de descumprimento contratual, está a cessão ou o aluguel do imóvel antes do final do prazo de amortização.

20 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – O(s) DEVEDOR(ES) aliena(m) ao FDS o direito real de uso do imóvel ora transacionado em garantia do cumprimento das obrigações deste contrato, conforme Lei 9514/97, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações.

20.1 A propriedade fiduciária é constituída com o registro deste contrato, tornando o(s) DEVEDOR(ES) possuidor(es) direto(s) e o FDS, possuidor indireto do direito real de uso do imóvel.

20.2 O FDS autoriza e concorda que o(s) DEVEDOR(ES) promova(m) todos os atos necessários ao desmembramento da matrícula no CRI para registro de loteamento bem como demais atos correlatos à regularização fundiária do imóvel ora dado em garantia fiduciária.

20.3 Tratando-se de loteamento aberto, ficam liberadas de gravame as áreas relativas às vias públicas e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo a serem transferidas para o domínio do Município, na forma do art. 22 da Lei 6.766/1979, e, caso o referido loteamento não seja registrado, tal desoneração não produzirá efeitos.

20.4 Ao(s) DEVEDOR(ES) adimplentes é assegurada a livre utilização, por sua conta e risco, do direito real de uso do imóvel objeto da alienação fiduciária.

21 VALOR DA GARANTIA – O valor do direito real de uso do imóvel considerado pronto é o indicado na Letra C.4.

22 BENFEITORIAS, CONSERVAÇÃO E OBRAS – O(s) DEVEDOR(ES) obriga(m)-se a manter o imóvel cujo direito real de uso é alienado (dado em garantia do empréstimo) em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade e executar as obras para sua preservação, inclusive as solicitadas pela CAIXA, representando o FDS, para preservação da garantia, no prazo notificado.

22.1 É expressamente vedada a realização de obras de demolição, alteração ou acréscimo, sem prévio e expresso consentimento do FDS. Para constatação do exato cumprimento desta cláusula, fica assegurada à CAIXA, representando o FDS, a faculdade de, em qualquer tempo, vistoriar o imóvel alienado.

22.2 O descumprimento da presente cláusula poderá ensejar o vencimento antecipado da dívida, sem prejuízo da obrigação de reparar os danos causados.

23 VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA – A dívida será considerada antecipadamente vencida por quaisquer dos motivos previstos em lei, em especial o contido no art. 1.425 do Código Civil, e nas seguintes hipóteses:

a) atraso a partir de 30 (trinta) dias no pagamento das obrigações contratuais ou falta de pagamento de tributos incidentes sobre o imóvel, de responsabilidade do(s) DEVEDOR(ES);

b) transferência ou cessão a terceiros, no todo ou em parte, dos direitos e obrigações decorrentes deste contrato, sem autorização do FDS;

c) falta de manutenção do imóvel que deprecie a garantia ou realização no imóvel, sem prévio e expresso consentimento da CAIXA, na qualidade de representante o FDS, de obras de demolição, alteração ou acréscimo que comprometam a manutenção ou realização da garantia dada;

d) ser constatado que o(s) DEVEDOR(ES) deu(ram) outra destinação ao imóvel que não para a finalidade estritamente social e assistencial a que este financiamento objetivou ou efetuou o remembramento de lotes objeto do Programa, nos termos do art. 36 da Lei 11977/09 e no caso de insolvência do(s) DEVEDOR(ES) nos termos da Resolução do CCFDS 214/16;

e) constituição sobre o imóvel, no todo ou em parte, de outro ônus real;

f) declaração/informação falsa prestada pelo(s) DEVEDOR(ES);

g) propositura de ação (*ingresso de processo em juízo; ajuizamento*) contra qualquer um do(s) DEVEDORE(ES) que ameace ou afete o imóvel dado em garantia, no todo ou em parte;

h) não registro do presente contrato em até 30 (trinta) dias após a sua assinatura;

i) descumprimento das obrigações estipuladas em lei ou neste contrato; e,

j) na vigência do contrato, for constatado, pela autoridade competente, que o imóvel objeto da garantia: (i) possui restrição ao uso, incluindo restrições relacionadas a parcelamento de solo, preservação do patrimônio arqueológico, paleontológico e histórico, ou que o tomador não

cumpre exigências estabelecidas pelo órgão competente; (ii) está localizado em terras de ocupação indígena e quilombola e unidades de conservação, assim definidas pela autoridade competente.

23.1 O valor da dívida será devido no mês subsequente à ocorrência do motivo do descumprimento do contrato, no dia que corresponder ao da assinatura deste contrato.

24 **DESVIO DE FINALIDADE - Em caso de utilização dos recursos em finalidade diversa da prevista no Programa Minha Casa Minha Vida – Entidades ou em desconformidade com suas regras, o(s) DEVEDOR(ES) devolverá(ão) integralmente os valores concedidos a título de subsídio, acrescidos de atualização monetária apurada pela variação da taxa SELIC, sem prejuízo das penalidades previstas na lei.**

25 **PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO** – O prazo de carência para expedição da intimação será de 30 (trinta) dias, contados a partir da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago.

26 **INTIMAÇÃO** – Decorrido o prazo de carência para expedição da intimação, o(s) DEVEDOR(ES) ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído será(ão) intimado(s) pessoalmente, com prazo de 15 (quinze) dias para purgação da mora (*pagamento da dívida vencida e encargos, remediando-se a situação de inexecução a que o devedor deu causa, de modo a evitar os efeitos dela decorrentes*).

26.1 Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalescerá (*permanecerá a garantia, mantendo-se o contrato de financiamento*) a alienação fiduciária, cabendo ao(s) DEVEDOR(ES) o pagamento das despesas de cobrança e de intimação.

26.2 Eventual diferença entre o valor pago a título de purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga juntamente com o encargo vincendo.

27 **CONSOLIDAÇÃO DO DIREITO REAL DE USO** – Decorridos no mínimo 30 (trinta) dias após a expiração do prazo o prazo de que trata o item 25 sem purgação da mora, o direito real de uso do imóvel será consolidado em nome do FDS mediante o pagamento dos tributos devidos pela transmissão.

27.1 Até que seja efetivamente averbada a consolidação em favor do FDS, o(s) DEVEDOR(ES) pode(m) pagar as parcelas vencidas da dívida (purgar a mora) e as despesas relativas aos encargos e às custas de intimação e às necessárias à realização do leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro, hipótese em que convalescerá o contrato.

27.2 Após a averbação da referida consolidação da propriedade fiduciária em nome do FDS até a data da realização do 2º leilão, é assegurado ao(s) DEVEDOR (ES) o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor igual ou superior ao da dívida, somando aos encargos contratuais as despesas, os prêmios de seguro, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais e o laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de citada consolidação da propriedade fiduciária em favor do FDS, e as despesas relativas ao procedimento de cobrança e leilão.

27.3 O(s) DEVEDOR(ES) devem pagar os encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive custas e emolumentos.

28 **LEILÃO EXTRAJUDICIAL** – Consolidado direito real de uso em nome do FDS, os direitos sobre o imóvel serão alienados (*transferidos*), pelo FDS, a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9514/97.

28.1 Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes conceitos:

I – valor do direito real de uso imóvel: a) valor da avaliação constante na Letra C.4, acrescidos os valores das benfeitorias existentes e que lhe integrem, atualizado monetariamente até a data do Leilão, reservando-se ao FDS o direito de reavaliar o imóvel ou b) caso o valor do direito real de

uso do imóvel estabelecido na alínea anterior seja inferior ao valor de referência para apuração do ITBI, então este será o valor mínimo estabelecido como parâmetro para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão;

II – valor da dívida: saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos as penalidades e demais encargos contratuais;

III – valor das despesas: soma das importâncias dos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, incluindo as despesas relativas aos anúncios e a comissão do leiloeiro e as importâncias despendidas pelo FDS para preservação de seus direitos tais como: taxas, tarifas, impostos, débitos condominiais e custeio de reparos, entre outros.

28.2 O 1º leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação dos direitos sobre o imóvel em nome do FDS, pelo valor do direito real de uso do móvel.

28.3 Se no primeiro leilão o maior lance oferecido for inferior ao valor do direito real de uso do imóvel, conforme fixado no item 28.1, I, a ou b, será realizado o 2º leilão nos (15) quinze dias seguintes.

28.4 Alienado o imóvel, nos 05 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo pagamento, o FDS entregará ao(s) DEVEDOR(ES) a importância que sobrar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização pelas benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos, importando em recíproca quitação.

28.5 No 2º leilão, na ausência de lance maior ou igual ao valor da dívida ou na ausência de licitante será considerada extinta a dívida e exonerado o FDS da obrigação de restituição ao(s) DEVEDOR(ES) de qualquer quantia, a que título for.

28.6 As datas, os horários e os locais do 1º leilão e do 2º, se houver, serão comunicados ao(s) DEVEDOR(ES) mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.

28.7 Extinta a dívida, dentro de 05 (cinco) dias a contar da data da realização do 2º leilão, o FDS dará ao(s) DEVEDOR(ES) termo de quitação.

28.8 - Consolidados os direitos sobre o imóvel em nome do FDS, o(s) DEVEDOR(ES) lhe entregará(ão) o imóvel, livre e desimpedido, sob pena de pagamento ao FDS ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a 1% (um por cento) do valor a que se refere o item 28.1, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária em nome do FDS até a data em que este, ou seus sucessores, vier a ser imitido na posse do imóvel.

28.9 O(s) DEVEDOR(ES) responde(m) pelo pagamento dos impostos, taxas, tarifas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o FDS em decorrência do leilão, até a data em que o FDS vier a ser imitido na posse.

28.10 Não se aplica ao imóvel objeto do presente contrato, o direito de preferência em favor do locatário, estabelecido pelo art. 27 da Lei 8245/91.

28.11 Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo aquiescência por escrito do FDS ou de seus sucessores, devendo a denúncia ocorrer no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade.

29 DESAPROPRIAÇÃO DO IMÓVEL EM GARANTIA – O FDS receberá do poder público expropriante (*ente federativo que realiza a desapropriação*) a indenização, abatendo o valor da dívida e disponibilizando o saldo, se houver, ao(s) DEVEDOR(ES), que permanece(m) responsável(eis) pelo pagamento na hipótese de indenização inferior à dívida.

29.1 O(s) DEVEDOR(ES) declara(m)-se ciente(s) de que eventual desapropriação do imóvel não gera direito a qualquer indenização pelo FDS.

30 **SEGUROS** – O presente instrumento não conta com cobertura securitária por MIP - Morte e Invalidez Permanente nem de DFI - Danos Físicos ao Imóvel, contratada pelo FDS ou pela CAIXA.

31 **CERTIDÕES APRESENTADAS** – O(s) DEVEDORE(S) apresentam neste ato a Certidão Atualizada de Inteiro Teor da Matrícula e as certidões de feitos ajuizados e ônus reais (§ 2º do art. 1º da Lei 7433/85).

32 **MADEIRA LEGAL** – O(s) DEVEDOR(ES) deve(m) apresentar até a entrega da obra, as licenças para transporte e armazenamento de madeiras nativas (Documento de Origem Florestal – DOF ou Guias Florestais) estabelecidas pelo órgão competente (IBAMA), para comprovar a origem legal e declaração informando o volume, a destinação final das madeiras utilizadas na obra.

32.1 Se os documentos exigidos para comprovação da origem das madeiras nativas utilizadas não forem apresentados, o IBAMA será informado do inadimplemento.

33 **CESSÃO E CAUÇÃO DE DIREITOS** - O crédito fiduciário resultante deste instrumento poderá ser cedido ou oferecido como caução (*oferecido como garantia*), no todo ou em parte pelo FDS, inclusive para fins de securitização prevista na Lei 9514/97, independentemente de notificação ao(s) DEVEDOR(ES), subsistindo todas as condições deste contrato em favor do cessionário.

33.1 O(s) DEVEDOR(ES) declara(m) ter plena ciência de que este contrato constitui o lastro para emissão da Cédula de Crédito Imobiliário – CCI nos termos da Lei 10931/04.

34 **NOVAÇÃO** – Não configurará novação (*novo contrato; criação de uma nova obrigação, substituindo e extinguindo a obrigação anterior e originária; forma de pagamento*) a regularização de débitos em atraso.

35 **OUTORGA DE PROCURAÇÕES** – Havendo dois ou mais DEVEDOR(ES), todos se declaram solidariamente responsáveis pelas obrigações assumidas perante o FDS e constituem-se procuradores recíprocos, até o cumprimento de todas as obrigações deste contrato com poderes irrevogáveis para foro em geral e os especiais para requerer, concordar, recorrer, transigir, receber e dar quitação, desistir, receber citações, notificações, intimações, inclusive de penhora, leilão ou praça, embargar, enfim, praticar todos os atos necessários ao bom e fiel desempenho do presente mandato.

36 **AQUIESCÊNCIA DO CONTEÚDO CONTRATUAL** – O(s) DEVEDOR(ES) declara(m) que teve(tiveram) prévio conhecimento, leu(ram) e entendeu(ram) o contrato, concordou(aram) com as estipulações previstas, e está ciente(s) dos direitos e das obrigações contratuais.

37 **LIBERAÇÃO DA GARANTIA** – Em até 30 (trinta) dias após a liquidação da dívida, o FDS fornecerá o termo de quitação, sob pena de multa em favor do(s) DEVEDOR(ES) de 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor contratado, o qual deverá ser averbado no Registro de Imóveis e as despesas são de responsabilidade do(s) DEVEDOR(ES).

38 **REGISTRO** – O(s) DEVEDOR(ES) apresentará(ão) à CAIXA o contrato registrado em até 30 (trinta) dias da sua assinatura, sendo que após este prazo é facultado ao FDS, considerar vencida antecipadamente a dívida ou registrar o contrato, para posterior reembolso pelo(s) DEVEDOR(ES).

39 **FORO** – Seção Judiciária da Justiça Federal da localidade do imóvel objeto da garantia.

Sant'Ana do Livramento/RS

INFORMAÇÕES ADICIONAIS/RESSALVAS

CONDIÇOES SUSPENSIVAS – Nos termos do Art 125 do Código Civil, as partes ajustaram que a eficácia do presente instrumento se submete à condição suspensiva que o DEVEDOR(ES) comprove, em até 90 dias contados a partir da assinatura deste contrato, a implementação de tocas as seguintes obrigações:

a) Apresentar Certidão de inteiro teor da Matrícula nº 904 contendo registro atual e negativa de ônus e ações reais reipersecutórias atualizada e válida em data igual ou posterior a da assinatura do presente Instrumento Contratual. O atendimento da presente cláusula fica condicionado a análise e aceite da certidão apresentada, caso constem ações ou apontamentos.
b) Conforme autorizado pelo gestor do produto, a conclusão análise de beneficiários PF poderá ser incluída como CLÁUSULA SUSPENSIVA na ocasião da contratação.
c) Consta Ata de critérios de hierarquização documento 9045523 válido, será analisado no momento do enquadramento dos beneficiários.
d) Apresentar o MO30483 e/ou do Termo de Adesão devidamente assinado pela CAIXA, EO e pelos beneficiários finais enquadrados e indicados para as unidades do empreendimento de acordo com os critérios definidos pela EC
e) Apresentar a CERTIDÃO DA FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL - LOCAL DO EMPREENDIMENTO atualizada e válida em data igual ou posterior a da assinatura do presente Instrumento Contratual. O atendimento da presente cláusula fica condicionado a análise e aceite da certidão apresentada, caso constem ações ou apontamentos.

CONDIÇÃO RESOLUTIVA - Fica pactuado que, no caso da impossibilidade de cumprimento das condições suspensivas, o presente contrato fica sem efeito, extinto, caracterizando cancelamento da contratação da operação.

E por estarem assim de pleno acordo com as cláusulas, termos e condições deste instrumento, assinam o presente em 3 (três) vias de igual teor, juntamente com as testemunhas.

SANT' ANA DO LIVRAMENTO, RS 15 de Abril de 2025

DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)/ENTIDADE ORGANIZADORA:

COOPSUL COOPERATIVA DE TRABALHO MISTA SOLIDARIA UTOPIA E LUTA
EDWARD CESAR SOLARI CASTRO – CPF: 836.626.850-00

Maria H. S. B

COOPSUL COOPERATIVA DE TRABALHO MISTA SOLIDARIA UTOPIA E LUTA
MARIA HELENA DA SILVA BANDEIRA – CPF: 543.005.840-87

FUNDO DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL - FDS
ABEL MIRALH ALVAREZ- CPF: 709.242.280-91

TESTEMUNHAS:

Assinatura de testemunha
Nome: Giovana Rugol Veeck
CPF: 010223207070

Assinatura de testemunha
Nome: ANELIZE RIBE OLIVEIRA DA SILVA
CPF: 918.691.100-72