

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

PROJETO DE:

LEI N°. DE DE DE 2025.

“Cria a Zona Especial de Interesse Social do Loteamento Nova Alvorada – ZEIS Loteamento Nova Alvorada”.

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:

Art. 1º - Fica criada a “Zona Especial de Interesse Social do Loteamento Nova Alvorada” – *ZEIS Loteamento Nova Alvorada*.

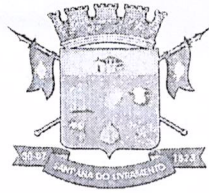
Parágrafo único – A Zona Especial de Interesse Social do Loteamento Nova Alvorada – *ZEIS Loteamento Nova Alvorada* corresponde a área da matrícula nº 09772.2.0005423-21 localizada na rua Ludendorf Amadeo Caetano, de frente para a BR 158 com área de 30.000m² no Bairro Brasília.

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 Loteamento Nova Alvorada* o seguinte regime urbanístico:

Taxa de Ocupação: 80%
Índice de Aproveitamento: 1,5
Cota Ideal: 30 m²
Índice de Permeabilidade: 20%
Lote Mínimo: 140,00 m²
Testada Mínima: 7,20 m
Recuo Ajardinamento: Isento
Recuo Lateral: Isento
Altura: 9m

Art. 4º - Para a *ZEIS Loteamento Nova Alvorada* fica dispensada a obrigatoriedade da destinação de Área Institucional e Área Verde, pois a área pertence ao perímetro do parcelamento do solo do Loteamento Jardim Alvorada que já destinou os percentuais de Área Verde e Institucional conforme estabelece a Lei Federal 6.766 que rege o parcelamento do solo urbano.



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

Art. 5º - Na *ZEIS Loteamento Nova Alvorada*, para as vias do sistema viário, poderá ser utilizado o gabarito de 11,00m, sendo 2,00m de passeio de pedestre para cada lado e 7,00m de faixa de rolamento para veículos.

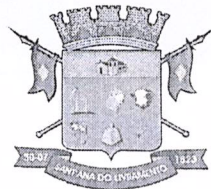
Art. 6º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Sant'Ana do Livramento, de de 2025.

Prefeita Municipal

Registre-se e Publique-se:

Secretário Municipal de Administração



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

JUSTIFICATIVA

Estamos encaminhando, para apreciação desse Egrégio Legislativo Municipal, o projeto de lei que: *“Cria a Zona Especial de Interesse Social do Loteamento Nova Alvorada – ZEIS Loteamento Nova Alvorada”*.

O presente Projeto de Lei visa a criação de Zona de Interesse Social do Loteamento Nova Alvorada.

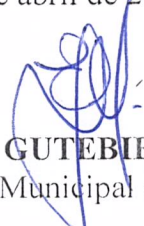
As ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social) são áreas urbanas designadas para garantir moradia digna à população de baixa renda, através de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental, regularização fundiária de assentamentos precários e a construção de Habitações de Interesse Social (HIS).

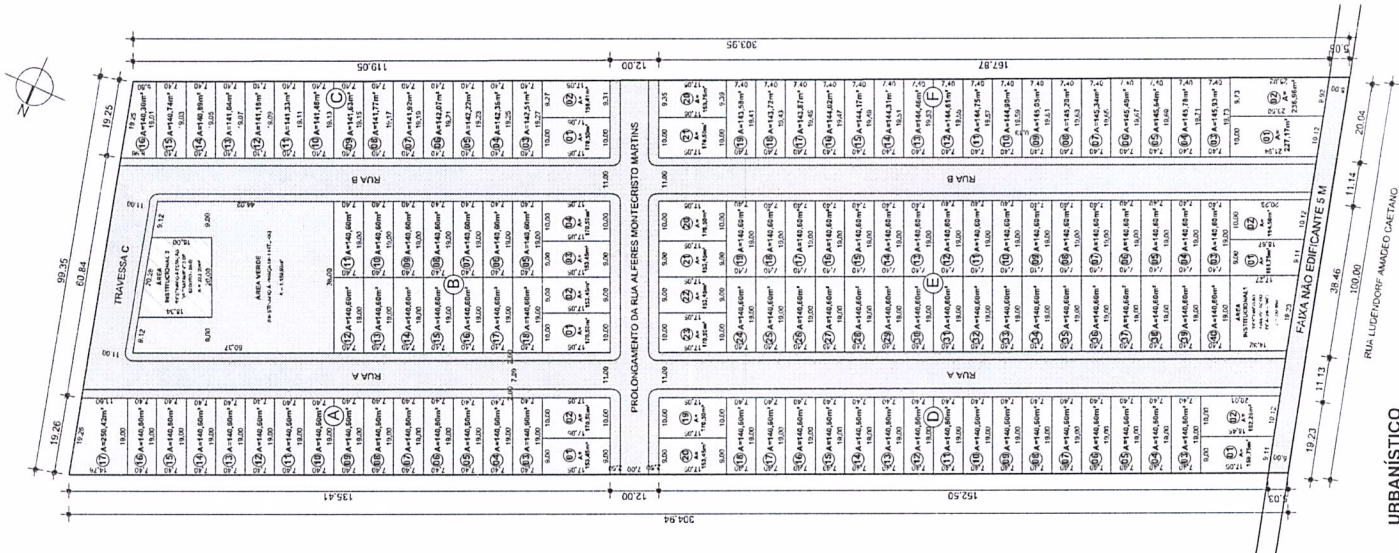
A sua principal justificativa reside na necessidade de garantir o direito à moradia e na promoção da inclusão social, além de ser um instrumento de gestão do solo para a produção de habitação social.

O presente Projeto de Lei 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 128 (cento e vinte e oito) novas moradias no Município.

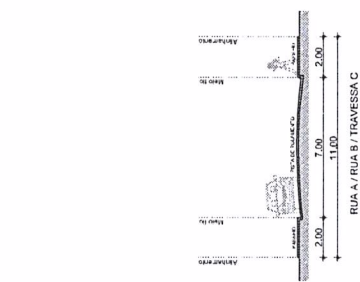
Pelo exposto e, principalmente pela relevância do tema, é que estamos encaminhando o presente projeto de lei para apreciação desse Legislativo, esperando aprovação por parte dos ilustres Vereadores.

Sant'Ana do Livramento, 16 de abril de 2025.

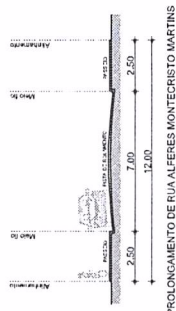

EVANDRO GUTEBIER MACHADO
Prefeito Municipal em exercício



URBANÍSTICO



PERFIL VIÁRIO
ESC.: 1/150



PROLONGAMENTO DE RUA ALFERES MONTECHISTO MARTINS
PERFIL VIÁRIO
ESC.: 1/150

QUADRO DE ÁREAS	
DESCRIÇÃO	PERCENTUAL
ÁREA TOTAL	1.459,39 m²
ÁREA INSTITUCIONAL	300,10 m²
ÁREA DE SERVIÇOS	333,39 m²
SISTEMA VIÁRIO	7.972,49 m²
ÁREA DE LOTES	19.434,03 m²
FAIXA DE ERFANTE	590,00 m²
TOTAL DA MATRÍCULA	30.000,00 m²

ENTIDADE ORGANIZADORA	COOPERTEENSE - Cooperativa Habitacional Algebrense Ltda. CNPJ: 03.902.427/0001-34
OBRA	LOTEAMENTO NOVA ALVORADA
ENGENHEIRO	Rua Ludendorff Amadeo Castello, S/N - Bairro Brasília
PROPRIETÁRIO	SANTANA DO LIVRAMENTO - RS
RESPONSÁVEL TÉCNICO	União - Fazenda Nacional - CNPJ 03.966.231/0001-55
ESCALAS	1/500
PROJETO	Projeto de Parcelamento do Solo
DATA	16/04/2024

SITUAÇÃO
ESC.: 1/5000



Valide aqui
o documento



CERTIDÃO

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 1

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: 097725.2.0005423-34

05423

MATRÍCULA



Registro de Imóveis da Comarca de Sant'Ana do Livramento

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

S. LIVRAMENTO, 19 de junho de 1979

FLS.

MATRÍCULA

01

05423

IMÓVEL: Uma área de terras, situada neste município, de forma aproximadamente retangular, com 30.000m² (trinta mil metros quadrados), medindo 100 metros de frente para a BR/158/RS, acesso ao Porto Seco, entre os Km 1+250,76 e 1+350,76, por uma extensão de 303,95 metros de frente a fundos, medindo: 99,35 metros de largura nos fundos, lindando por todos os lados com propriedades de Sonia Falcão Bentancur.

PROPRIETÁRIOS: OSCAR BENTANCUR, comerciante, e sua esposa SONIA FALCÃO BENTANCUR, labores domésticos, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, inscritos no CPF/MF, sob nºs: 086.852.820/04 e 304.256.200/00.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição número: 21.839, fls. 17, do livro: 3-V, em 07/04/54.

A Oficial - EDITE DO AMARAL

R-1-5423 - 19 de junho de 1979 - COMPRA E VENDA - Conforme escritura pública nº: 25.837/25, lavrada à fls. 43, do livro nº: 285-A, em 15 de dezembro de 1978, por Arnaldo Pereira, 1ª Tabelião desta comarca, o DEPARTAMENTO NACIONAL DE ESTRADAS DE RODAGEM - DNER, autarquia federal, com sede no Rio de Janeiro, RJ, com CGC nº: 33628777/0011-26, representado pelo seu procurador, engenheiro chefe do décimo distrito rodoviário federal, dr. José da Costa Nascimento, brasileiro, casado, residente e domiciliado em Porto Alegre, conforme Telex nº: 17002, de 05/12/78, do Diretor Executivo do DNER, constante do Proc. Administrativo nº: 470.398/78, adquiriu pela importância de R\$ 200.000,00 (duzentos mil cruzeiros), do sr. OSCAR BENTANCUR e sua esposa SONIA FALCÃO BENTANCUR, acima qualificados, o imóvel constante desta matrícula. *1251*
Prot. 13.933.

A Oficial - EDITE DO AMARAL

R-2-5423 - 02 de junho de 2006.

TÍTULO: INCORPORAÇÃO

TRANSMITENTE: DEPARTAMENTO NACIONAL DE ESTRADAS DE RODAGEM - DNER.

ADQUIRENTE: UNIÃO, representada pelo procurador da Fazenda Nacional, Sr. Dr. Alexandre Pereira Dutra.

FORMA DO TÍTULO: Termo de Incorporação ao Patrimônio da União, lavrado em 29 de maio de 2006, por Maria do Carmo Backes, no Livro próprio da Gerência Regional do Patrimônio da União no Estado do Rio Grande do Sul, valendo o mesmo como Escritura Pública, nos termos do artigo 10 da Lei nº 5.421, de 25/04/1968, subscrito pelo Dr. Alexandre Pereira Dutra, já mencionado acima, como Procurador da Fazenda Nacional.

VALOR: R\$ 268.800,00 (duzentos e sessenta e oito mil e oitocentos reais).

IMÓVEL: O todo constante desta matrícula.

CONDIÇÕES: as constantes do termo de incorporação.

Protocolado sob nº 104286, em 02/06/2006.

— CONTINUA NO VERSO —

Continua na Próxima Página





Continuação da Página Anterior - - - - -

Valide aqui
o documento

CNM: 097725.2.0005423-34

5423
MATRÍCULA



Registro de Imóveis da Comarca de Sant'Ana do Livramento

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

1vº

05423

O referido é verdade e dou fé.

E="Nihi".

A Oficial: Terezinha Thalheimer Moraes.

AV-3-5.423 - Sant'Ana do Livramento, 24 de Setembro de 2021.

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: **09772.2.0005423-21.**

Protocolado sob nº 182730, em 24/09/2021.

O referido é verdade e dou fé.

E=NIHIL. Selo: 0547.01.1900003.99272 - NIHIL; 0547.04.0700003.83504 - NIHIL

A Substituta: Joslaine Valzelir de Menezes Santos.

CONTINUA NA FOLHA 02

CONTINUA A FOLHAS

Continua na Próxima Página - - - - -





Valide aqui
o documento

ação da Página Anterior

CNM: 097725.2.0005423-34

5.423

MATRÍCULA



Registro de Imóveis da Comarca de Sant'Ana do Livramento

LIVRO Nº 2 REGISTRO-GERAL

SANT'ANA DO LIVRAMENTO, 16 DE setembro DE 2024

FLS.

MATRÍCULA

CNM: 097725.2.0005423-34

02

5.423

AV-4-5.423 - Sant'Ana do Livramento, 16 de Setembro de 2024.

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 "097725.2.0005423-34".

O referido é verdade e dou fé.

Realizado em 16/09/2024.

Averbação sem valor declarado: NIHIL (0547.04.1500001.62558 = NIHIL)

Processamento eletrônico de dados: NIHIL (0547.01.2100001.45476 = NIHIL) - Justificativa: AGNR

A Substituta da Oficial: Joslane Valzelir de Menezes Santos

R-5-5.423 - Sant'Ana do Livramento, 17 de Dezembro de 2024.

TÍTULO: CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO.

CEDEnte: UNIÃO, inscrita no CNPJ sob nº 00.489.828/0009-02, representada no ato, de acordo com a Portaria SPU/ME nº 8.678, de 30 de setembro de 2022, publicada no Diário Oficial da União, de 10 de outubro de 2022, Edição nº 193, Seção 1, página 35 e em conformidade com a Portaria ME nº 335, de 02 de outubro de 2020, publicada no Diário Oficial da União, de 05/10/2020, Edição nº 191, Seção 1, páginas 30 a 35, que aprovou o Regimento Interno da Secretaria da Coordenação e Governança do Patrimônio da União, pelo Superintendente do Patrimônio da União no Rio Grande do Sul, Emerson Vitsrki Rodrigu, inscrito no CPF sob nº 974.829.430-72, nomeado por meio da Portaria nº 12.124, publicada no Diário Oficial da União em 30/10/2023, seção 2, página 39.

CESSIONÁRIO: COOPERATIVA HABITACIONAL ALEGRETENSE LTDA - COOPERTENSE, inscrita no CNPJ sob nº 03.902.421/0001-04, sediada na Estrada da Corte, nº 258, bairro Cirino Dorneles Apratto, no município de Rosário do Sul-RS, representada no ato por seu presidente Luiz Paulino das Chagas, brasileiro, inscrito no CPF sob nº 394.973.300-06, residente e domiciliado na Rua General Vitorino, nº 235, bairro Centro, na cidade de Alegrete, Estado do Rio Grande do Sul, e por seu secretário Clovis Murruzzi Pontes, brasileiro, inscrito no CPF sob nº 333.113.400-78, residente e domiciliado à Rua Marechal Rondon, nº 571, bairro Lara, na cidade de Alegrete, Estado do Rio Grande do Sul.

FORMA DO TÍTULO: Contrato de Cessão de Uso nº 35/2024/SEDEP, Processo Sei nº 10154.143698/2023-21, valendo o mesmo como Escritura Pública, nos termos do art. 74 do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de Setembro de 1946, do qual fica arquivada neste Ofício.

PRAZO: O Contrato firmado é fixado o prazo de 4 anos a contar da data da assinatura do contrato, para a conclusão do empreendimento de provisão habitacional Loteamento Nova Alvorada, prorrogável por iguais períodos, a critério da Administração.

VALOR: Não consta.

IMÓVEL: O todo constante desta matrícula, com destinação para a conclusão do empreendimento de provisão habitacional Loteamento Nova Alvorada, para atendimento de 108 famílias de baixa renda.

CONDICÕES: As do contrato.

Protocolado sob nº 200387, em 21/11/2024.

O referido é verdade e dou fé.

Registro sem valor declarado: NIHIL (0547.04.1500001.70341 = NIHIL) - Justificativa: EQLG02.

A Substituta da Oficial: Joslane Valzelir de Menezes Santos

CONTINUA NO VERSO

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.

Sant'Ana do Livramento/RS, 14 de fevereiro de 2025, às 11:02:03.

Valor: R\$76,40 ()

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) 1 página: R\$44,80 (0547.04.1500001.75440 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0547.03.1500001.92949 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0547.01.2100001.67450 = R\$2,10)

Joslane Valzelir de Menezes Santos - Substituta da Oficial



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 2025 00006239 37

Grau de sigilo # PÚBLICO

CONTRATO DE MÚTUO PARA ASSISTENCIA TÉCNICA, LEGALIZAÇÃO, TRABALHO SOCIAL, REQUALIFICAÇÃO/CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO EM IMÓVEL 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:

COOPERTENSE, COOPERATIVA DE TRABALHO E HABITACAO ALEGRETENSE, inscrita no CNPJ 03.902.421/0001-04, situada na Estrada Da Corte, 258, Cirino Dorneles Aprato em Rosario Do Sul/RS, e-mail: CHAGAS53.LUIZPAULINO@GMAIL.COM, neste ato representada por **LUIZ PAULINO DAS CHAGAS**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 23/01/1964, filho de: IRACEMA ANTONIA DAS CHAGAS e SILVERIO EUGENIO DAS CHAGAS, e-mail: PRESID57COOPERTENSE@GMAIL.COM, portador(a) de CNH nº 02984809320, expedida por DETRAN/RS e do CPF 394.973.300-06, divorciado, residente e domiciliado na Avenida Marechal Rondon, 571, Lara em Alegrete/RS e **ANTONIO LUIZ DA SILVA**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 09/11/1962, filho de: JOSEPHA MARIA DA SILVA e PEDRO ANDRE DA SILVA, e-mail: ANTONIOALIMENTACAO45@GMAIL.COM, portador(a) de Carteira de Identidade nº 9127220681, expedida pela SSP/RS e do CPF 794.341.427-68, solteiro, residente e domiciliado na Rua Antonio Carlos Leite, 72, Lot Ajuncao em Rio Grande/RS e **CLOVIS MORUZZI PONTES**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 23/02/1959, filho de: CLECI MORUZZI PONTES e OSLER PONTES, e-mail: PONTES.CLOVIS@GMAIL.COM, portador da carteira nacional de habilitação CNH nº 00531336704, expedida pelo Detran/RS e do CPF 333.113.400-78, divorciado, residente e domiciliado na Avenida Marechal Rondon, 571, Casa, Lara em Alegrete/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, **FABRICIO PEREIRA DE OLIVEIRA**, nacionalidade brasileira, casado, nascido em 17/03/1981, economiário, portador da carteira de identidade 4084868597, expedida por SJS/RS em 12/11/1998 e do CPF 817.609.060-34 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 subestabelecimento lavrado às folhas 9 e 10 do livro 1 em 13/05/2024 do 2º Tabelionato de Notas de Santa Maria, RS; e subestabelecimento 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\$ 573.913,82 (quinhentos e setenta e três mil , novecentos e treze reais e oitenta e dois centavos), a ser integralizado mediante as parcelas abaixo:

B.2.1 – Contrapartida aportada pelo(s) DEVEDOR(ES): R\$ 269.104,82 (duzentos e sessenta e nove mil , cento e quatro reais e oitenta e dois centavos);

B.2.2 – Valor total do financiamento concedido pelo FDS: R\$ 304.809,00 (trezentos e quatro mil , oitocentos e nove 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\$ 304.809,00 (trezentos e quatro mil , oitocentos e nove reais)

C.4 – Valor da Garantia Fiduciária, para fins de venda em público leilão:
R\$ 268.800,00

C.5 – Sistema de Amortização:
SAC

C.6 – Prazos (em meses):

C.6.1 – Prazo para apresentação dos projetos aprovados (em meses):
12 meses

C.6.2 – Prazo para requalificação e/ou construção das unidades residenciais (em meses): Não se aplica

C.6.3 – Prazo de carência total (em meses):
12 meses

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:

Não há incidência de Encargos.

C.10.2 – Na Fase de Amortização:

R\$ 0,00

D – DESTINAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA OPERAÇÃO:

D.1 – DESTINAÇÃO DO IMÓVEL: Construção do LOTEAMENTO JARDIM ALVORADA, com 108 cento e oito unidades - casas 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 4 (quatro) anos, contados de 02/10/2023, prorrogável por iguais períodos, a critério da administração, nos termos da Contrato de Cessão de Uso nº 35/2024/SEDEP Processo Sei nº 10154.143698/2023 -51, 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) no acesso ao Porto seco – BR 158/RS, entre os Km, 1+250,76 e 1+350,76, por uma extensão de 303,95 metros de frente a fundos, medindo: 99,35 metros de largura nos fundos, em Sant'ana do Livramento/RS registrado no nº R. 5 registro sob a matrícula nº 5.423, do livro nº 2, do Cartório de Registro de Imóveis Registro de Imóveis da Comarca de Sant'ana do Livramento/RS, parte do empreendimento LOTEAMENTO JARDIM ALVORADA, com 108 cento e oito unidades – casas residenciais.

D.3 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel: Uma área de terras, situada neste município, de forma aproximadamente retangular, com 30.000m² (trinta mil metros quadrados), medindo 100 metros de frente para a BR /158/RS, acesso ao Porto seco, entre os km, 1+250,76 e 1+350,76, por uma extensão de 303,95 metros de frente a fundos, medindo: 99,35 metros de largura nos fundos, neste município de Sant'ana do Livramento/RS, melhor descrito e caracterizado na matrícula 5.423 do Livro nº 02 RG- Cartório de Registros de Imóveis 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 **0505-1288-000732055254-0**, 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 **0505-1288-000732055254-0** em nome da CRE.

4 CRÉDITO DOS RECURSOS – O crédito dos recursos financiados será efetuado em parcelas periódicas na conta vinculada à operação **0505-1288-000732055254-0**, 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 Letra 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 RESIDENCIAIS 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) lembrar 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) assumir(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 inexistir 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 inexistir 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) inexistir 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

cumpra 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, convalidará (*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 convalidará 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 à 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 imóvel.

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 imitado 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 imitado 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.

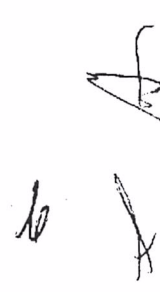
36 **AQUIESCÊNCIA DO CONTEÚDO CONTRATUAL** – O(s) DEVEDOR(ES) declara(m) que teve(tiveram) prévio conhecimento, leu(ram) e entendeu(ram) o contrato, concordou(aram) com as estipulações previstas, e está ciente(s) dos direitos e das obrigações contratuais.

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

CONDIÇÕES 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 todas as seguintes obrigações:

- a) Apresentar Certidão de inteiro teor da Matrícula nº 5.423 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) Apresentar Certidão Simplificada da Junta Comercial de COOPERTENSE, COOPERATIVA DE TRABALHO E HABITACAO ALEGRETENSE - Entidade Organizadora - CNPJ 03.902.421/0001-04 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.
- c) Apresentar certidão de regularidade do responsável técnico - RT/construtora 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.

Ressalvamos as **CONDIÇÕES SUSPENSIVAS** para constar os itens abaixo:

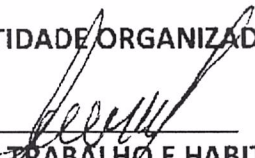
d) Apresentar MO30483 e do Termo de Adesão devidamente assinado pela CAIXA, EO e pelos beneficiários finais enquadrados e indicados para as unidades do empreendimento de acordo com os critérios definidos pela EO.

e) Finalização do enquadramento dos beneficiários. Caso resulte como incompatível algum membro da CRE/CAO, deverá ser apresentada Ata de eleição atualizada com membros cujo resultado seja compatível. Inclusive, realizar ajuste na titularidade da conta da CRE, se for o caso.

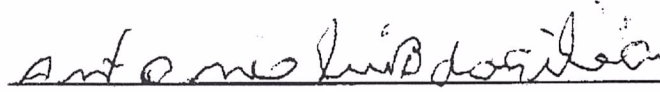
E por estarem assim de pleno acordo com as cláusulas, termos e condições deste instrumento, assinam o presente em 3 (três) vias de igual teor, juntamente com as testemunhas.

SANT' ANA DO LIVRAMENTO, RS 11 de fevereiro de 2025

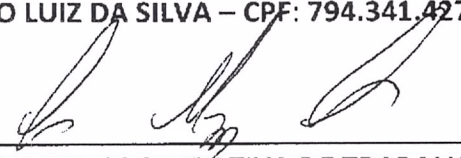
DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)/ENTIDADE ORGANIZADORA:



COOPERTENSE, COOPERATIVA DE TRABALHO E HABITACAO ALEGRETENSE
LUIZ PAULINO DAS CHAGAS – CPF: 394.973.300-06



COOPERTENSE, COOPERATIVA DE TRABALHO E HABITACAO ALEGRETENSE
ANTONIO LUIZ DA SILVA – CPF: 794.341.427-68



COOPERTENSE, COOPERATIVA DE TRABALHO E HABITACAO ALEGRETENSE
CLOVIS MORUZZI PONTES – CPF: 333.113.400-78



FUNDO DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL - FDS
FABRICIO PEREIRA DE OLIVEIRA- CPF: 817.609.060-34

TESTEMUNHAS:



Assinatura de testemunha_

Nome: CARMEN FERNANDES ARANDA
CPF: 931.346.810-72



Assinatura
de
testemunha

Nome: Queila S. Rodrigues
CPF: 016239640-54