



CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, no cartório a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, encontrei a matrícula do teor seguinte:

CNM: 099408.2.0038720-36

38.720
 MATRÍCULA



Ofício de Registro de Imóveis

CNM : 099408.2.0038720-36

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Frederico Westphalen, 19 de março de 20 25

FLS. 1

MATRÍCULA 38.720

IMÓVEL: BOX DUPLO Nº 43, com a área real privativa de 21,60m² (vinte e um metros e sessenta decímetros quadrados), área real de uso comum de 8,1040m², o sétimo da segunda fileira, a contar da esquerda para a direita de quem entra pela rampa de acesso à garagem, localizado no primeiro pavimento da edificação em alvenaria, com a área total de 13.310,91m², destinada a residência, com dezesseis pavimentos, esquadrias em alumínio, piso em concreto, porcelanato e laminado, cobertura com telhas de fibrocimento, situado na Avenida São Paulo nº 362, correspondendo a 4,94m² de fração ideal no LOTE URBANO Nº 32 da QUADRA "39", com a área de 3.186,05m² (três mil, cento e oitenta e seis metros e cinco decímetros quadrados), de esquina, localizado no lado par da Av. São Paulo, situado no quarteirão formado pela Av. São Paulo e Ruas Garibaldi, Mauricio Cardoso, 15 de Novembro e 1º de Maio, no Bairro Aparecida, nesta cidade de FREDERICO WESTPHALEN - RS., confrontando: ao NORTE, por uma Linha com o Lote Urbano nº 40, onde mede 16,56 metros e por outra Linha com a Viela Frizon, onde mede 56,22 metros; ao SUL, por uma Linha com os Lotes Urbanos nºs 26, 27, 28 e 31, onde mede 57,82 metros; ao OESTE, por uma Linha com a Avenida São Paulo, onde mede 50,78 metros e por outra Linha com a Viela Frizon, onde mede 2,83 metros; e ao SUDESTE, com o Lote Urbano nº 24, onde mede 50,66 metros.-

PROPRIETÁRIA: MARCOS LIMA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, com sede na Rua Miguel Couto, nº 242, Bairro Centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob nº 00.171.758/0001-92, neste ato representada por seu sócio Sr. Marcos Antonio Lima, inscrito no CPF sob o nº 370.346.429-15.-

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 33.446 do Livro 2-RG, em 15 de maio de 2020.-

Convenção de Condomínio registrada sob o nº 20.439 do livro nº 03 deste Ofício.-

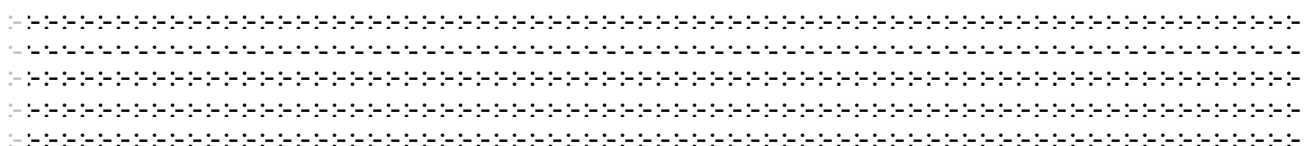
Eu, Bel. Vinicius Chiele, procedi a presente abertura de matrícula
 Eu, Bel. Juliano Ricardo Soares - Registrador Substituto: _____ DOU FÉ.-
 Emol.:R\$ 28,90.- SDFNR nº 0226.03.2400002.09980 = R\$ 4,20.- PED: R\$ 6,90 -
 0226.01.2200001.55987= R\$ 2,10.

AV.1 - 38.720.- Em 2 de abril de 2025.- AFETAÇÃO:

Procede-se esta averbação para constar o transporte da Afetação constante do AV.5 da matrícula nº 33.446, livro 02 deste Ofício, conforme Requerimento de Averbação de Patrimônio de Afetação, datado de 01 de Setembro de 2020, assinado por Antônio Paulo Bertani; Tania Cargnin; Volmar João Tauffer; Maria Salete Tauffer e Marcos Lima Construções e Incorporações Ltda, sendo neste ato representado por Marcos Antonio Lima; em virtude da incorporação imobiliária do Empreendimento "Figueiras Park", conforme R.4 da matrícula nº 33.446 do Livro 02 deste Ofício, para garantia do integral cumprimento das obrigações decorrentes da incorporação, submete, por intermédio do presente instrumento, a incorporação do empreendimento ao regime da afetação, conforme previsto nos arts. 31-A e seguintes da Lei nº 4.591 de 16 de Dezembro de 1964, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.931 de 02 de Agosto de 2004. Em decorrência do presente, constituindo-se em patrimônio de afetação, o conjunto de bens, o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculados à incorporação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, destinam-se única e exclusivamente à consecução da incorporação do empreendimento e a entrega das unidades imobiliárias

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4QXNR-LM9TL-LPU4N-RQ046>

Continua na Próxima Página





Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

CNM: 099408.2.0038720-36

 MATRÍCULA 38.720	Ofício de Registro de Imóveis		CNM : 099408.2.0038720-36	
	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		FLS. 1	MATRÍCULA 38.720

aos futuros adquirentes e manter-se-ão apartados, tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da Incorporadora Marcos Lima Construções e Incorporações Ltda e os intervenientes anuentes. Compromete-se a incorporadora, diante de tal regime de afetação, à vinculação de receitas, mediante o qual as prestações pagas pelos adquirentes, até o limite do orçamento da obra, ficam afetadas à construção do edifício, vedado o desvio para outras obras, exceto para as circunstância previstas no §8 do art. 31-A da Lei 4.591/64. Protocolo nº 95241 de 12/03/2025.- Eu, Bel. Vanessa Regina Pisoni, lavrei o presente ato. - Eu, Bel. Juliano Ricardo Soares - Registrador Substituto: _____ DOU FÉ.- Emol.:Nihil - 0226.04.1900003.09946= Nihil.- PED: - Nihil.

AV.2 – 38.720.- Em 2 de abril de 2025.- HIPOTECA:
 Procede-se esta averbação para constar o transporte da hipoteca constante do R.6 da matrícula nº 33.446, livro 02 deste Ofício, tendo como: **CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, instituição financeira sob a forma de Empresa Pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, na cidade de Brasília - DF., inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, sendo neste ato representada por **Gabriel Pysklevitz**, inscrito no CPF sob o nº 003.102.721-06. **DEVEDORA: MARCOS LIMA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**, com sede na Rua Miguel Couto, nº 242, Bairro Centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob nº 00.171.758/0001-92, neste ato representada pelo Sr. Marcos Antonio Lima, inscrito no CPF sob o nº 370.346.429-15. **FIADORES: MARCOS ANTONIO LIMA**, administrador, inscrito no CPF nº 370.346.429-15, portador da Carteira de Identidade nº 2115522688-SSP/RS em 27/10/2014 e sua esposa **SILVIA REGINA CERUTTI LIMA**, arquiteta, inscrita no CPF nº 494.243.430-00, portadora da Carteira de Identidade nº 1023336421-SSP/RS, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Medianeira, nº 68, Bairro Centro, nesta cidade. **INTERVENIENTE CONSTRUTORA: MARCOS LIMA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**, com sede na Rua Miguel Couto, nº 242, Bairro Centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob nº 00.171.758/0001-92, neste ato representada pelo Sr. Marcos Antonio Lima, inscrito no CPF sob o nº 370.346.429-15. **TÍTULO:** Contrato de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, que entre si celebram Quatrin Construtora LTDA e Caixa Econômica Federal, com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, lavrado em 27 de outubro de 2020. **VALOR E OBJETIVO:** A caixa concede ao devedor uma abertura de crédito no valor de **R\$12.611.477,14** (doze milhões, seiscentos e onze mil, quatrocentos e setenta e sete reais com quatorze centavos), tendo como objetivo financiar a construção do **Empreendimento Figueiras Park** que será composto de 86 unidades residenciais e 86 unidades autônomas de boxes de garagem, situado no município de Frederico Westphalen, na Avenida São Paulo, nº 362, Bairro Aparecida, matrícula 33.446, Livro 02, deste Ofício. Os elementos técnicos, econômicos e financeiros, assim como o cronograma, estão contidos em processo arquivado na CAIXA, não podendo, em hipótese alguma, ser alterada sem a sua prévia e expressa autorização. Fica desde já estipulado que a CAIXA não se obriga a conceder suplementação do valor estabelecido neste Registro, sob a alegação de defasagem de índice de reajuste. A

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4QXNR-LM9TL-LPU4N-RQQ46

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-



Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

CNM: 099408.2.0038720-36

38.720	MATRÍCULA		Ofício de Registro de Imóveis		CNM : 099408.2.0038720-36	
			LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		ELS.	MATRÍCULA
Frederico Westphalen, 02		de abril		de 20	2	38.720

dívida constituída pelo presente contrato é exigível de todas as partes coobrigadas, contempla e é integrada, por todas e quaisquer obrigações derivadas da fiança prestada nos contratos coligados de financiamentos às pessoas naturais, celebrados com os adquirentes das unidades integrantes do empreendimento objeto deste Registro. **PRAZO DE CARÊNCIA:** O prazo de carência do presente financiamento é de até **12 (doze) meses**, com termo inicial contado na data correspondente à data do término da obra, assim comprovado pela CAIXA, a partir da liberação da última parcela do financiamento. **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:** Expirado o prazo de carência estabelecido anteriormente, o eventual saldo devedor remanescente da dívida deverá ser integralmente pago, com todos os encargos a ele inerentes, no prazo máximo de amortização de até **36 (trinta e seis) meses**, contados do dia correspondente ao término do prazo de carência. **JUROS:** O prazo de amortização segue o seguinte regime de acréscimos aplicados sobre a taxa de juros original pactuada neste contrato: a) Sem acréscimo caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 1º (primeiro) e o 12º (décimo segundo) mês do prazo de amortização; b) Original + 30%, caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 13º (décimo terceiro) e o 24º (vigésimo quarto) mês do prazo de amortização; c) Original + 45%, caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 25º (vigésimo quinto) e o 36º (trigésimo sexto) mês do prazo de amortização. Os acréscimos à taxa de juros definidos serão aplicados exclusivamente dentro do período de variação. No caso de dilação do prazo de construção, autorizada pela CAIXA, o prazo de amortização da dívida será reduzido proporcionalmente, no sentido de manter-se o prazo máximo (construção + carência + amortização) em 84 meses. **CONDIÇÕES SUSPENSIVAS:** O devedor compromete-se a comprovar no prazo estabelecido na cláusula efetivação da contratação: a) 50% de comercialização de unidades autônomas integrantes do empreendimento ou 30% de comercialização, sendo destas, 20% com financiamento na CAIXA aos adquirentes PF, ou 15% de comercialização das unidades autônomas integrantes do empreendimento, mediante efetivação de EVV com IVV superior a 2%; b) Para composição dos 100% dos recursos sob gestão CAIXA, apresentar o valor de R\$ 8.370.299,23 (oito milhões, trezentos e setenta mil, duzentos e noventa e nove reais com vinte e três centavos), através de aporte ou repasse ou execução de obra, sendo obrigatória a contratação de 1 UH no caso de composição com aporte. O percentual mínimo de unidades comercializadas comprovar-se-á mediante a apresentação de "Promessas de Compra e Venda de Unidade Autônoma e Outras Avenças" ou instrumentos contratuais equivalentes, celebrados entre o devedor e os promitentes compradores. O percentual mínimo de obra executada comprovar-se-á por Relatório de Acompanhamento de Empreendimento - RAE emitido pela Engenharia da Caixa. O valor relativo de recursos financeiros próprios e/ou de terceiros comprovar-se-ão por meio de depósito na Conta vinculada ao empreendimento em nome do devedor proveniente da celebração e assinatura de contrato de abertura de conta vinculada ao empreendimento - alocação de recursos. O registro da Instituição do Patrimônio de Afetação comprovar-se-á mediante a apresentação da matrícula do imóvel com a respectiva averbação da Afetação. **EFETIVAÇÃO DA CONTRATAÇÃO:** A efetivação e eficácia jurídica do presente contrato condiciona-se, suspensivamente, dentre outras exigências expressas, ao cumprimento do estabelecido em condições suspensivas, no prazo de validade de até 180 dias contados da assinatura deste contrato. O não cumprimento, no prazo, das condições estabelecidas anteriormente, implicará na rescisão do contrato, não restando para o devedor nenhum direito adquirido referente ao financiamento, muito menos implicará qualquer obrigação ou

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4QXNR-LM9TL-LPU4N-RQ046

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-



Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

CNM: 099408.2.0038720-36

38.720	MATRÍCULA		Ofício de Registro de Imóveis		CNM : 099408.2.0038720-36
			LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		
			FLS. 2	MATRÍCULA 38.720	

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4QXNR-LM9TL-LPU4N-RQQ46

responsabilidade à CAIXA, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial. Não ocorrendo a efetivação da presente contratação, a CAIXA não restituirá ao devedor quaisquer valores por ele pagos e relativos a despesas incorridas. Os efeitos do contrato permanecem suspensos, fato este que impede a liberação de valores ou a agregação/desligamento de contratos PF/PJ, até que se comprove o atendimento das cláusulas estabelecidas em condições suspensivas. Diante de eventual não efetivação do presente contrato, fica acordado que todo custo de cancelamento será de responsabilidade do devedor. **PRAZO PARA CONSTRUÇÃO E LEGALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:** O devedor se obriga a concluir as obras no prazo de 35 meses, contados a partir da data de realização do primeiro desembolso. Somente se admitirá a prorrogação do prazo de construção e legalização do empreendimento, não podendo ultrapassar 36 meses, quando restar comprovado caso fortuito, força maior ou outra situação excepcional superveniente à assinatura do Contrato que tenha efetiva interferência no ritmo de execução da obra, mediante análise técnica e autorização da CAIXA, sempre que a medida se mostrar essencial a viabilizar a conclusão do empreendimento. Em caso de atraso na entrega das unidades autônomas alienadas durante a fase de construção, por período superior a 6 meses contados a partir do final de prazo de construção estabelecido nos respectivos contratos firmados com os adquirentes, a construtora ficará responsável pelo pagamento dos encargos contratuais mensais incidentes sobre o saldo devedor desses contratos, até a data da efetiva entrega do imóvel. **CONFISSÃO DA DÍVIDA:** O devedor confessa dever à Caixa a importância de **R\$ 12.611.477,14** (doze milhões, seiscentos e onze mil, quatrocentos e setenta e sete reais com quatorze centavos) e autoriza que o crédito ocorra conforme previsto em Prazo de Amortização. Os comprovantes de liberação das parcelas de crédito asseguram a certeza e a liquidez da dívida do devedor, quanto ao principal, ao qual são acrescidas quaisquer importâncias vencidas e não pagas, reajustes monetários, e outros acessórios convencionados legalmente admitidos. **GARANTIA HIPOTECÁRIA:** Em garantia da dívida ora confessada e demais obrigações assumidas, o devedor dá à Caixa, em primeira e especial hipoteca, transferível a terceiros, a fração ideal correspondente ao terreno e aos futuros 86 (oitenta e seis) apartamentos e 86 (oitenta e seis) unidades autônomas de boxes de garagem que integram o empreendimento denominado FIGUEIRAS PARK, devidamente descritos e caracterizados na incorporação registrada sob o R.4 da matrícula nº 33.446 do Livro 02 deste Ofício. **AVALIACÃO:** Concordam as partes que o valor dos imóveis hipotecados, para fins do artigo 1.484 do Código Civil, fica fixado em R\$25.483.314,04 (vinte e cinco milhões, quatrocentos e oitenta e três mil, trezentos e quatorze reais com quatro centavos). E demais cláusulas e condições constantes do contrato, do qual fica uma via arquivada neste Ofício. Protocolo nº 95241 de 12/03/2025.- Eu, Bel. Vanessa Regina Pisoni, lavrei o presente ato. - Eu, Bel. Juliano Ricardo Soares – Registrador Substituto: _____ DOU FÉ.- Emol.:R\$ 52,00 - 0226.04.1900003.09947= R\$ 5,20.- PED: R\$ 6,90 / 0226.01.2200001.57144= R\$ 2,10.-

AV.3 - 38.720 - Em 17 de julho de 2025 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO:
 Procede-se esta averbação para constar que, conforme requerimento da proprietária Marcos Lima Construções e Incorporações Ltda, datado de 02 de Julho de 2025, arquivado neste Ofício, fica cancelado o AV.1 desta matrícula, em razão da conclusão da obra.-

Continua na Próxima Página -:-:-:-:-

