

CAIXA

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL COM FIANÇA, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS OBRIGAÇÕES – APOIO À PRODUÇÃO - PROGRAMA CARTA DE CRÉDITO FGTS E PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA – PMCMV – RECURSO FGTS PESSOA FÍSICA – RECURSO FGTS - COM UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS DA CONTA VINCULADA DO FGTS DO(S) COMPRADOR(ES) E DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S).

Por este instrumento particular, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº. 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº. 5.049, de 29 de junho de 1966, as partes adiante mencionadas e qualificadas têm, entre si, justo e contratado a presente operação de mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia, no âmbito do Programa Carta de Crédito FGTS e do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, na forma da Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009 e suas alterações, mediante cláusulas, termos e condições seguintes

A – QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

I) VENDEDORES: ENGEPAR ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ 01618204000153 sito a Avenida Tres Barras, 846, JD VILAS BOAS, em CAMPO GRANDE/MS neste ato representada por SILVIA MENEGAZO MOREIRA, nacionalidade brasileira, casada no regime de comunhão parcial de bens, nascida em 24/11/1956, engenheira civil, portadora da carteira de identidade RG 000430521, expedida por SSP/MS em 03/01/2001 e do CPF 063.545.248-07 e CARLOS CLEMENTINO MOREIRA FILHO, nacionalidade brasileiro, casado no regime de comunhão parcial de bens, nascido em 26/04/1956, engenheiro civil, portador da carteira de identidade RG 7.785.985, expedida por SSP/SP em 15/10/1973 e do CPF 234.478.699-68

II) COMPRADOR/DEVEDOR/FIDUCIANTE: PAULO DOS SANTOS RODRIGUES, nacionalidade brasileira, casado no regime de comunhão parcial de bens, nascido em 10/08/1970, trabalhador na fabricação e preparação de alimento e bebida, portador da carteira de identidade CI 385132, expedida por SSP/MS em 28/07/1986 e do CPF 448.726.661-00, sua esposa MARIA INACIO DA SILVA, nacionalidade brasileira, nascida em 30/10/1965, empregada domestica, portadora da carteira de identidade RG 322733, expedida por SSP/MS em 22/10/1984 e do CPF 860.252.871-04 residentes e domiciliados em Rua IGUASSU, 4335, VILA ROSA, em DOURADOS/MS

III) INTERVENIENTE CONSTRUTORA: ENGEPAR ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ 01618204000153 sito a Avenida Tres Barras, 846, Jardim Vilas Boas, em Campo Grande/MS neste ato representada por CARLOS CLEMENTINO MOREIRA FILHO, nacionalidade brasileiro, casado no regime de comunhão parcial de bens, nascido em 26/04/1956, engenheiro civil, portador da carteira de identidade RG 7.785.985, expedida por SSP/SP em 15/10/1973 e do CPF 234.478.699-68 e sua esposa SILVIA MENEGAZO MOREIRA, nacionalidade brasileira, casada no regime de comunhão parcial de bens, nascida em 24/11/1956, empresária, portadora da carteira de identidade RG 430.521, expedida por SSP/MS em 03/01/2001 e do CPF 063.545.248-07.

IV) INCORPORADORA/SPE/FIADORA: ENGEPAR ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ 01618204000153 sito a Avenida Tres Barras, 846, JD VILAS BOAS, em CAMPO GRANDE/MS neste ato representada por SILVIA MENEGAZO MOREIRA, nacionalidade brasileira, casada no regime de comunhão

parcial de bens, nascida em 24/11/1956, engenheira civil, portadora da carteira de identidade RG 000430521, expedida por SSP/MS em 03/01/2001 e do CPF 063.545.248-07 e CARLOS CLEMENTINO MOREIRA FILHO, nacionalidade brasileiro, casado no regime de comunhão parcial de bens, nascido em 26/04/1956, engenheiro civil, portador da carteira de identidade RG 7.785.985, expedida por SSP/SP em 15/10/1973 e do CPF 234.478.699-68

V) CREDORA/FIDUCIÁRIA - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA - Instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12.08.1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1259 de 19.02.1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, representada por seu procurador substabelecido, JORGE HORACIO DA SILVA, economiário, portador(a) da carteira de identidade RG 102335, expedida por SSP /MS em 25/03/1981 e do CPF 305.533.931-20 procuração lavrada às folhas 046/047 do Livro 2632, em 26/02/2008 no 2º OFÍCIO DE NOTAS E PROTESTO DA CIDADE DE BRASÍLIA Ofício de Notas de BRASÍLIA/DF e substabelecimento lavrado às folhas 196 do Livro PS-97, em 27/05/2009 no 6.º Ofício de Notas de CAMPO GRANDE/MS, doravante designada CAIXA.

B – VALOR DE AQUISIÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL, VALOR DE COMPRA E VENDA DO TERRENO, DESTINAÇÃO DA OPERAÇÃO, PRAZO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS:

B1 – VALOR DE AQUISIÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL: O valor de aquisição da unidade habitacional objeto deste contrato equivale a R\$ 94.073,71 (noventa e quatro mil e setenta e três reais e setenta e um centavos), a ser integralizado pelas parcelas abaixo mencionadas:

- a) recursos próprios: R\$ 400,00 (quatrocentos reais)
- b) utilização de saldo da conta vinculada FGTS: R\$ 4.077,36 (quatro mil e setenta e sete reais e trinta e seis centavos)
- c) desconto concedido pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS: R\$ 17.263,00 (dezessete mil e duzentos e sessenta e três reais)
- d) financiamento: R\$ 72.333,35 (setenta e dois mil e trezentos e trinta e três reais e trinta e cinco centavos)

B2 – VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$ 15.133,66 (quinze mil e cento e trinta e três reais e sessenta e seis centavos).

B3 – DESTINAÇÃO DA OPERAÇÃO: A operação ora contratada destina-se à aquisição do terreno objeto deste instrumento e construção de uma das unidades habitacionais que compõem o empreendimento CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGIO FLORENÇA.

B4 – PRAZO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS: O prazo para o término da construção será 19 meses.

C – CONFISSÃO DA DÍVIDA-MÚTUO/RESGATE/PRESTAÇÕES/DATAS/DEMAIS VALORES E CONDIÇÕES:

| | | | |
|---|--|---|--|
| 1 - Origem de recursos FGTS | | 2 – Norma regulamentadora HH.178.0 - 15/01/2013 - | |
| 3 - Valor da Operação R\$ 89.596,35 | 3.1 - Valor do Desconto R\$ 17.263,00 | 3.2 - Valor da Dívida R\$ 72.333,35 | |
| 4 - Valor da Garantia: R\$ 98.800,00 | | 5 – Sistema de Amortização: SAC-SISTEMA DE AMORTIZACAO CONSTANTE NOVO | |
| 6 - Prazos, em meses: | | | |

| | | | | | |
|--|--|------------------------------------|--|---|----------------------|
| 6.1 - de construção 19 | | 6.2 - de amortização 360 | | 6.3 - de renegociação 0 | |
| 7 - Taxa Anual de Juros (%): | | | 8 - Vencimento do Encargo Mensal: | | |
| Nominal 4,5000 | | Efetiva 4,5941 | | DE ACORDO COM O DISPOSTO NA CLÁUSULA SÉTIMA | |
| 9 - Época de Reajuste dos Encargos: DE ACORDO COM A CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA | | | 10 - Encargos financeiros no período de construção/carência DE ACORDO COM O DISPOSTO NA CLÁUSULA SÉTIMA | | |
| 11 - Encargos no período de amortização: | | | | | |
| Prestação (a + j): R\$ 472,17 | | Taxa de Administração: R\$ 0,00 | | FGHAB R\$ 15,02 | TOTAL: R\$ 487,19 |
| 12 - COMPOSIÇÃO DE RENDA INICIAL DO DEVEDOR PARA PAGAMENTO DO ENCARGO MENSAL: | | | | | |
| Devedor | | Comprovada | | Não Comprovada | |
| PAULO DOS SANTOS RODRIGUES | | R\$ | | R\$ | |
| MARIA INACIO DA SILVA | | 1.281,92 | | 0,00 | |
| | | 350,00 | | 0,00 | |
| 13 - COMPOSIÇÃO DE RENDA PARA FINS DE COBERTURA DO FUNDO GARANTIDOR DA HABITAÇÃO - FGHAB NO ÂMBITO DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA | | | | | |
| Devedor | | | | Percentual | |
| PAULO DOS SANTOS RODRIGUES | | | | 78,55 | |
| MARIA INACIO DA SILVA | | | | 21,45 | |
| 14 - Identificação da unidade residencial: Rua MANOEL AMARO DE MATTOS 1829, CS 145 B, DOURADOS/MS | | | | | |
| 15 - Valor de recolhimento de I.T.B.I.: R\$ | | | | | |
| 16 - Forma de pagamento do encargo mensal na data da contratação Boleto Bancário | | | | | |
| D - - DA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO, DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO TERRENO OBJETO DA COMPRA E VENDA E DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: | | | | | |
| D1 - O VENDEDOR na qualidade de proprietários de um terreno contendo 24999,9000000 metros quadrados, localizado no perímetro urbano da cidade e comarca de DOURADOS/MS, devidamente matriculado sob n.º 87364, no 1 Cartório de Registro de Imóveis de DOURADOS, implantou o loteamento/levou a registro o Memorial de Incorporação do Empreendimento/instituição de Condomínio, denominado CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGIO FLORENÇA, constituído por 148 frações ideais, distribuídos em 148 Quadra(s), conforme averbação n.º 87364 da referida matrícula. No terreno mencionado, foi autorizada, pela Prefeitura Municipal local, a edificação do conjunto de residências, contendo 148 unidades habitacionais, com os recursos mencionados no item B.1 retro, através da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Referido empreendimento integra o PROGRAMA APOIO À PRODUÇÃO DE HABITAÇÕES, atualmente regulamentado pela norma mencionada no quadro C retro, deste instrumento e normas do Conselho Curador do FGTS. | | | | | |
| D.2 - DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO TERRENO OBJETO DA VENDA E COMPRA E DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: | | | | | |

CLÁUSULA PRIMEIRA - COMPRA E VENDA - O VENDEDOR declara-se senhor e legítimo possuidor do imóvel descrito e caracterizado neste instrumento, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, e, assim, o vende pelo preço constante da letra "B" também deste contrato; e o COMPRADOR declara aceitar a presente compra e venda nos termos em que é efetivada.

Parágrafo Primeiro - Satisfeito o preço da venda, o VENDEDOR dá ao COMPRADOR plena e irrevogável quitação e, por força deste instrumento e da cláusula *constituti*, transmite ao COMPRADOR toda a posse, domínio, direito e ação sobre o imóvel ora vendido, obrigando-se por si e seus sucessores, a fazer a presente venda sempre firme, boa e valiosa e, ainda, a responder pela evicção de direito.

Parágrafo Segundo - Em se tratando o presente Instrumento Contratual de aquisição de fração ideal de terreno hipotecado à CAIXA, por Contrato Particular de Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, a CAIXA, na qualidade de CREDORA HIPOTECÁRIA autoriza expressamente o cancelamento de dito gravame, condicionando tal ato, à concomitante constituição de Alienação Fiduciária sobre dito bem, pelo ora COMPRADOR, conforme disposto neste pacto.

CLÁUSULA SEGUNDA - FINANCIAMENTO E CONFISSÃO DE DÍVIDA - Os COMPRADORES/DEVEDORES/FIDUCIANTES declaram que, necessitando de um financiamento destinado à integralização do preço do terreno e à construção de sua moradia no edifício/conjunto de residências denominado CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGIO FLORENÇA e, preenchendo todos os requisitos previstos legalmente para o devido enquadramento nos programas Carta de Crédito FGTS e Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, recorreram à CAIXA e dela obtiveram um financiamento, segundo as normas do Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - CCFGTS e do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, no valor global e individual constante nas letras "B" e "C" respectivamente deste instrumento. O(s) DEVEDOR(A) (ES) confessam dever à CAIXA a referida importância, a qual terá a seguinte destinação: a parcela referida na Letra "B 2" destinada à aquisição do terreno será paga mediante crédito em conta titulada pela (a-s) (es) VENDEDOR (A-S) (ES) no ato da contratação, que será liberado após o registro do presente instrumento no Registro Imobiliário competente. O remanescente será pago mediante crédito em conta titulada pela INCORPORADORA/FIADORA qualificada no item IV do quadro "A", na proporção do andamento das obras.

Parágrafo Primeiro - O DEVEDOR confessa dever à CAIXA a importância referida na letra "B", sendo que a parcela referida no item "B 2" destina-se à aquisição do terreno e o remanescente será pago na proporção do andamento das obras, conforme disposto nas Cláusulas Quarta e Quinta.

Poulo

maria

Parágrafo Segundo - O valor constante do campo 3.1 da Letra "C" deste instrumento, referente ao desconto concedido pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, e calculado em conformidade com as regras estabelecidas pelo Conselho Curador do FGTS, incide sobre o valor do financiamento solicitado e será integralmente suportado pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS e pela União. Referido desconto, concedido aos DEVEDORES no ato da assinatura deste instrumento, tem a finalidade de reduzir o valor do encargo mensal a ser realizado pelos beneficiários, durante o prazo de amortização citado no campo 6.2 da Letra "C" deste contrato, sendo concedido uma única vez e para aquisição de único imóvel.

Parágrafo Terceiro - O(s) DEVEDOR (ES) declara(m)-se ciente(s) dos fluxos referentes aos pagamentos e recebimentos considerados no cálculo do Custo Efetivo Total - CET, para a presente operação de financiamento, bem como da taxa percentual anual com valores em sua forma nominal, demonstrado em planilha arquivada na CAIXA, de cujo teor o(s) DEVEDOR(ES) previamente tomou(aram) conhecimento, aceitou(aram) e anuiu(ram), nos termos do que determina a Resolução BACEN nº 3.517, de 06 de dezembro de 2007, que produziu seus efeitos a partir de 3 de março de 2008.

Parágrafo Quarto - O(s) DEVEDOR (ES) declara(m)-se ciente(s), ainda, de que a taxa percentual anual constante da planilha mencionada no Parágrafo Terceiro desta Cláusula, cuja cópia lhe(s) foi previamente entregue, representa as condições vigentes na data de assinatura deste instrumento e que o saldo devedor e os encargos mensais serão atualizadas de acordo com as condições pactuadas neste contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA - LEVANTAMENTO DE RECURSOS - O levantamento dos recursos referentes à operação ora contratada será feito na seguinte conformidade:

a) a parcela referente ao terreno será paga mediante crédito em conta titulada pelo VENDEDOR, na CAIXA, ficando o levantamento respectivo condicionado à apresentação do presente contrato devidamente registrado, com a respectiva certidão de registro no Registro de Imóveis competente, bem como ao cumprimento das demais exigências nele estabelecidas;

b) o crédito dos recursos na conta vinculada ao empreendimento destinados à construção será feito em parcelas mensais, condicionando-se ao andamento das obras, no percentual atestado no Relatório de Acompanhamento do Empreendimento - RAE, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela CAIXA, o qual ficará fazendo parte integrante e complementar deste contrato, e ao cumprimento das demais exigências estabelecidas neste instrumento.

Parágrafo Primeiro - Aos valores mencionados no item "a" do caput desta cláusula serão acrescidos juros e atualização monetária, calculados às mesmas taxas aplicadas aos depósitos de poupança, prevista nos arts. 12 da Lei nº 8.177, de 1º de março de 1991, e 7º da Lei nº 8.660, de 28 de maio de 1993, correspondente ao período compreendido entre a data da contratação e a data da liberação dos recursos.

Parágrafo Segundo - Sobre os rendimentos auferidos na forma do parágrafo anterior incidirá imposto de renda na fonte às alíquotas definidas em função do prazo de permanência, de acordo com legislação vigente.

Paulo

MO 30.229

maria

CONTRATO Nº 855552502333 - FLS. 5

Parágrafo Terceiro – O acompanhamento da execução das obras, para fins de liberação de parcelas, será efetuado pela Engenharia da CAIXA, ficando entendido que a vistoria será feita EXCLUSIVAMENTE para o efeito de medição do andamento da obra e verificação da aplicação dos recursos, sem qualquer responsabilidade técnica pela edificação, pelo que será cobrado, a título de taxa de vistoria com medição de obra, a cada visita ordinária, o valor correspondente à tabela de taxas/tarifas fixadas pela CAIXA para esse tipo de serviço, vigente na data do evento.

Parágrafo Quarto – Os recursos financeiros advindos de sua conta vinculada do FGTS serão creditados, na data da assinatura do presente instrumento, em conta poupança, operação 012, de titularidade do DEVEDOR e transferido à conta vinculada ao empreendimento, de acordo com o andamento das obras, no percentual atestado no Relatório de Acompanhamento do Empreendimento – RAE, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela CAIXA.

Parágrafo Quinto – Verificada a paralisação das obras por período igual ou superior a 180 (cento e oitenta) dias, sem prejuízo das demais penalidades previstas neste instrumento, a CAIXA providenciará o cancelamento, em caráter irreversível, da utilização das quotas do FGTS, retornando à conta vinculada do DEVEDOR, os valores remanescentes que se encontrarem na conta poupança, operação 012, de titularidade do DEVEDOR.

Parágrafo Sexto – As eventuais sobras de recursos, na conta poupança, operação 012, de titularidade do DEVEDOR, terá a seguinte destinação:

a) se houver saldo remanescente dos rendimentos referente ao FGTS do DEVEDOR, retornar à conta vinculada do FGTS.

Parágrafo Sétimo - O levantamento das parcelas do financiamento para a construção do empreendimento, se subordina, ainda, às seguintes condições:

- a) apresentação do contrato registrado no Registro de Imóveis competente;
- b) comprovação de pagamentos de valores eventualmente devidos à CAIXA;
- c) RAE atestando o percentual físico de obra executado; e
- d) atendimento de eventuais pendências apontadas no RAE.

Parágrafo Oitavo – Além das exigências estipuladas no *caput* desta cláusula, a entrega da última parcela do financiamento fica condicionada à verificação, pela CAIXA, do seguinte:

- a) conclusão total da obra e de que nela foram investidas todas as parcelas anteriormente entregues;
- b) apresentação de comprovante de quitação dado pela INTERVENIENTE CONSTRUTORA;
- c) apresentação da certidão comprobatória da averbação da construção, "Habite-se", à margem da respectiva matrícula ou transcrição, individualizadas por adquirentes;
- d) apresentação da CND do INSS e comprovante de recolhimento do FGTS, relativos à obra;
- e) adimplência dos demais contratos; e
- f) da apresentação da comprovação de registro das Especificações/Instituição de condomínio, nos casos de construção de unidades autônomas em regime da Lei 4.591/64.

Parágrafo Nono – A INCORPORADORA/FIADORA qualificada no item IV do quadro "A" dispõe de até 60 (sessenta) dias após a data de conclusão das obras para efetiva entrega das chaves do imóvel ao DEVEDOR, ficando sob sua responsabilidade, neste período, a guarda e manutenção do imóvel no mesmo estado de ocupação e conservação, imputando-se-lhe as despesas oriundas da necessidade de qualquer reparação ou eventual desocupação, inclusive a obrigação de propor medida judicial para desocupação, se for o caso.

CLÁUSULA QUARTA – PRAZO DE CONSTRUÇÃO – O prazo para o término da construção será 19 meses, não podendo ultrapassar o estatuído nos atos normativos do CCFGTS, do SFH e da CAIXA, sob pena de a CAIXA considerar vencida a dívida.

Parágrafo Único – Findo o prazo fixado para o término da construção, ainda que não concluída a obra, os recursos remanescentes permanecerão indisponíveis, dando-se início ao vencimento das prestações de amortização, no dia que corresponder ao da assinatura do contrato, sob pena de vencimento antecipado da dívida.

CLÁUSULA QUINTA - CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO - Os prazos de construção e amortização, bem como as taxas de juros, a data de vencimento do primeiro encargo mensal, a época de recálculo dos encargos e o sistema de amortização para o saldo devedor, convencionados para o presente financiamento, são os constantes da Letra "C" deste contrato. Juntamente com as prestações mensais, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) pagará(ão) os acessórios, também descritos na Letra "C", quais sejam, a taxa de administração, se devida, e os prêmios de seguros, no valor e nas condições previstas nas Cláusulas da Apólice de seguro estipulada pela CAIXA.

Parágrafo Primeiro - A taxa de administração, constante no Campo "11" da Letra "C", quando não devida pelo(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), quando não devida pelo cliente, foi integralmente suportada pelo FGTS conforme Resolução Conselho Curador do FGTS nº 702/2012 e suas alterações.

Parágrafo Segundo - A taxa de juros a que se refere o Campo "7" da Letra "C" é concedida a(os) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) que atendem às normas estabelecidas pela Resolução Conselho Curador do FGTS nº 702/2012 e suas alterações.

Parágrafo Terceiro - A taxa mencionada no Campo "7" da Letra "C" foi aplicado diferencial de juros integralmente suportado pelo FGTS, de acordo com o enquadramento da renda estabelecida na Resolução Conselho Curador do FGTS nº 702/2012 e suas alterações.

Parágrafo Quarto - Para DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) titular(es) de conta vinculada do FGTS com no mínimo 3 (três) anos de trabalho sob regime do FGTS, foi aplicado redutor de 0,5% ao ano à taxa de juros mencionada no Campo "7" da Letra "C", conforme Resolução Conselho Curador do FGTS n.º 702/2012.

Parágrafo Quinto - Durante o prazo de construção, o saldo devedor será constituído das parcelas do mútuo concedido ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S).

CLAUSULA SEXTA – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA – Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, o(s) DEVEDOR/FIDUCIANTE(S) alienam à CAIXA, em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste financiamento, descrito e caracterizado neste instrumento, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97.

Paulo

MO 30.229

maria

CONTRATO Nº 855552502333 – FLS. 7

57/11

Parágrafo Primeiro – Mediante o registro do contrato ora celebrado, no competente Registro de Imóveis, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da CAIXA, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando-se o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) possuidores diretos e a CAIXA possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária.

Parágrafo Segundo – Enquanto permanecer(em) adimplente(s) com as obrigações ora pactuadas, ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) fica assegurada a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto deste contrato.

Parágrafo Terceiro – O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) obriga(m)-se a manter o imóvel em perfeito estado de conservação segurança e habitabilidade, em conformidade com o contido no respectivo laudo de avaliação/vistoria, bem como a fazer à(s) sua(s) custa(s), dentro do prazo de notificação que lhe foi feita, as obras e reparos necessários, bem como as obras que forem solicitadas pela CAIXA para preservação da garantia, vedada, entretanto, a realização de obras de demolição, alteração ou acréscimo, sem prévio e expresse consentimento da CAIXA. Para constatação do exato cumprimento do disposto acima, fica assegurada à CAIXA a faculdade de, a qualquer tempo, vistoriar o imóvel.

Parágrafo Quarto – A garantia fiduciária, ora contratada, abrange o imóvel identificado no item D2 deste instrumento e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição total do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, permanecendo íntegra até que o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) cumpra(m) todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio, oportunidade em que se resolve, nos termos do previsto no artigo 25 da Lei nº 9.514/97.

CLÁUSULA SÉTIMA – DOS ENCARGOS MENSIS INCIDENTES SOBRE O FINANCIAMENTO – O pagamento de encargos mensais é devido a partir do mês subsequente à contratação, com vencimento no mesmo dia de assinatura deste instrumento, sendo:

I) Pelo DEVEDOR, na contratação:

a) Comissão Pecuniária FGHB.

Pelo DEVEDOR, mensalmente, na fase de construção, mediante débito em conta, que fica desde já autorizado:

a) Encargos relativos a juros e atualização monetária, à taxa prevista no Quadro "C", incidentes sobre o saldo devedor apurado no mês;

b) Taxa de Administração, se devida;

c) Comissão Pecuniária FGHB.

II) Pela INCORPORADORA/FIADORA qualificada no item IV do quadro "A", na contratação, mediante débito em conta de livre movimentação de sua titularidade, na CAIXA, que fica desde já autorizado:

a) TCCAV - Taxa de Cobertura de Custos à Vista, em conformidade com a tabela de tarifas vigente,

fixadas pela CAIXA, a título de cobertura de custos operacionais.

III) Pela INCORPORADORA/FIADORA qualificada no item IV do quadro "A", mensalmente na fase de construção mediante débito em conta de livre movimentação de sua titularidade, na CAIXA, débito este que fica desde já autorizado:

a) Taxa de Vistoria Extra, se for o caso, debitada de acordo com tabela específica, vigente à data do evento.

b) TCCMO - Tarifa de Cobertura de Custos para Acompanhamento Mensal da Operação, em conformidade com a tabela de tarifas, fixadas pela CAIXA, a título de ressarcimento de despesas/custos com as vistorias/medição de obra.

IV) Pelo DEVEDOR, mensalmente, após a fase de construção, mediante débito em conta de qualquer tipo titulada pelo DEVEDOR, na CAIXA, débito este que fica desde já autorizado:

a) Prestação de Amortização e Juros (A+J), à taxa prevista no Quadro "C";

b) Taxa de Administração, se devida;

c) Comissão Pecuniária FGAB.

Parágrafo Primeiro - O pagamento dos encargos devidos durante o período de construção e legalização do empreendimento previsto na Letra "C" deste instrumento será realizado pelo(s), COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), na data de seu vencimento, independentemente de qualquer aviso ou notificação pela CAIXA, mediante débito em conta titulada pelo DEVEDOR.

Parágrafo Segundo - Na existência de conta poupança, operação 012, de titularidade do DEVEDOR, o débito dos encargos será efetuado nesta conta, podendo ocorrer a utilização dos rendimentos incidentes sobre o saldo existente.

Parágrafo Terceiro - Caso os rendimentos não sejam suficientes para o pagamento do encargo mensal, os DEVEDORES integralizam a diferença mediante depósito na conta vinculada ao empreendimento, por eles titulada.

Parágrafo Quarto - A INCORPORADORA/CONSTRUTORA, na qualidade de fiadora, assumirá os débitos decorrentes do atraso / inadimplência do pagamento dos encargos mensais que incumbem ao(s) COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) fase de construção e legalização do empreendimento. O valor dos débitos será consolidado ao final do prazo de construção do empreendimento previsto na Letra "C" deste instrumento e, então, será redirecionado para conta titulada pela FIADORA, promovendo-se seu pagamento de forma automática e incondicional, ficando reservado à FIADORA o direito de cobrança ao(s) COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S).

Parágrafo Quinto - O pagamento dos encargos mensais durante a fase de construção serão realizados até a data de seu vencimento, independentemente de qualquer aviso ou notificação, na forma indicada pela CAIXA.

Parágrafo Sexto - Depois do término da fase de construção, a amortização do financiamento será efetuada em prestações mensais e sucessivas, por meio de boleto de cobrança ou mediante débito em conta de livre movimentação ou desconto em folha de pagamento, mediante opção formal do(s) COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), vencendo-se a primeira prestação no mês subsequente ao término do cronograma de obras e no dia correspondente ao da assinatura do presente contrato de financiamento.

Parágrafo Sétimo - Se a opção do pagamento dos encargos mensais for por débito em conta de livre movimentação do(s) COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), para usufruir dos benefícios previstos no Parágrafo Terceiro da Cláusula SEGUNDA, a opção deve ser para débito em conta corrente, operação 001.

Parágrafo Oitavo - No caso de débito em conta de depósitos de titularidade do(s) COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), este(s) autoriza(m) a CAIXA a efetuar a operação, outorgando-lhe, por este instrumento, mandato irrevogável e irretratável para a efetivação do referido lançamento, obrigando-se a manter saldo disponível suficiente para o pagamento dos encargos mensais, admitindo-se para esta finalidade, a utilização, com preferência, de qualquer recurso nela disponível.

Parágrafo Nono - O(s) COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) fica(m) obrigado(s) a comunicar, em tempo não inferior aos 10 (dez) dias que antecederem ao próximo vencimento, qualquer alteração nas características da conta de depósitos indicada para a finalidade de debitar o encargo mensal.

Parágrafo Décimo - Na hipótese de não existir o dia de aniversário do contrato nos meses subseqüentes, a obrigação vencerá no último dia útil daqueles meses.

Parágrafo Décimo Primeiro - Se o vencimento do encargo mensal coincidir com sábado, domingo ou feriado, o DEVEDOR poderá efetuar o pagamento no primeiro dia útil subseqüente, sem qualquer acréscimo.

Parágrafo Décimo Segundo - Durante a vigência do prazo de amortização, após concluída a obra, poderá ocorrer alteração da data de vencimento dos encargos mensais, por acordo entre as partes, a partir de requerimento específico do DEVEDOR.

Parágrafo Décimo Terceiro - Na hipótese de alteração da data de vencimento de que trata o Parágrafo anterior, o saldo devedor do financiamento será atualizado até a data do evento.

Parágrafo Décimo Quarto - Havendo postecipação da data de vencimento, será exigido do DEVEDOR o pagamento do valor relativo à atualização pro rata die, bem como dos juros diários apurados sobre o saldo devedor atualizado pro rata, do período compreendido entre o dia correspondente ao da assinatura do contrato, no mês do evento, inclusive, e a nova data de vencimento do encargo, exclusive.

Parágrafo Décimo Quinto - Os prêmios de seguro e a Taxa de Administração indicados na letra "C8" deste contrato devidos no mês serão pagos independentemente de haver encargo com vencimento no respectivo mês.

Parágrafo Décimo Sexto - A partir da alteração da data de vencimento dos encargos mensais, as atualizações do saldo devedor e de outros valores vinculados a este contrato, bem como as atualizações do valor da garantia, serão feitas com base no índice correspondente ao da nova data de vencimento definida.

Parágrafo Décimo Sétimo - Na fase de amortização, os juros remuneratórios serão apropriados em primeiro lugar e o restante imputado na amortização do saldo devedor do financiamento.

Parágrafo Décimo Oitavo - Na fase de amortização, se o valor da prestação for insuficiente para a apropriação dos juros remuneratórios, o excedente será incorporado ao saldo devedor do financiamento.

Parágrafo Décimo Nono - A comissão pecuniária FGHB, devida a partir da data da assinatura deste contrato, corresponde ao somatório de 0,5% (cinco décimos por cento) e de percentual variável de acordo com a faixa etária do(s) DEVEDOR(ES), conforme disposto no parágrafo primeiro da CLAUSULA VIGÉSIMA, aplicado sobre o valor da prestação de amortização e juros constante no campo 11 da letra C.

Parágrafo Vigésimo - A taxa de administração, quando não devida pelo cliente, é integralmente suportada pelo FGTS conforme legislação específica.

Parágrafo Vigésimo Primeiro – A O(s) COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES) declara(m)-se ciente(s) que a taxa de juros a que se refere ao quadro C é concedida a beneficiários que atendem às normas estabelecidas pela legislação dos programas Carta de Crédito FGTS e Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV.

Parágrafo Vigésimo Segundo - Caso o(s) COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES) não atendam aos requisitos descritos no parágrafo anterior, desta Cláusula, a dívida será considerada antecipadamente vencida e executada, obrigando-se a devolver(em) os valores dos descontos, a que se referem este instrumento, devidamente atualizados.

Parágrafo Vigésimo Terceiro - No caso de taxa reduzida permitida pela legislação dos programas Carta de Crédito FGTS e Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, o diferencial obtido entre a taxa de juros a que se refere o parágrafo anterior e a taxa de juros máxima do Programa Carta de Crédito FGTS é integralmente suportado pelo FGTS, exceto a redução de 0,5% aa concedida ao cotista FGTS.

CLÁUSULA OITAVA – DECLARAÇÕES E ATRIBUIÇÕES – Para todos os efeitos legais, as partes reconhecem que o presente contrato se subordina às normas legais e regulamentos presentes, podendo vir a ser alterado por legislação posterior, não podendo ser alegado direito adquirido contra tais modificações:

Parágrafo Primeiro – Declara, o DEVEDOR deste contrato, que:

- a) a tolerância por qualquer dos contratantes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas;
- b) no tocante ao IPTU e às quotas condominiais incidentes até esta data, O DEVEDOR declara-se subsidiariamente responsável pelo pagamento de quaisquer débitos apurados, assumindo, perante a CAIXA, a responsabilidade pelo pagamento, caso o VENDEDOR não cumpra com a obrigação de pagar diretamente, ressalvado o seu direito de cobrança em regresso, observando-se, sempre, o que a respeito dispõe o presente instrumento contratual
- c) são verdadeiras todas as declarações feitas no corpo deste Instrumento, bem como as declarações que consubstanciaram as condições prévias à assinatura deste Contrato, as quais ratifica;
- d) reconhece a prioridade do crédito da CAIXA, renunciando aos direitos e privilégios que a lei lhe conferir;
- e) tem ciência de que as despesas em reconhecimento de firmas, registros, averbações, impostos, taxas, emolumentos, custas e outros provenientes deste Contrato correm por sua conta exclusiva;
- f) comunicará à CAIXA eventuais impugnação ao presente Contrato;
- g) na qualidade de pessoa física, não é empregador e nem produtor rural e, por conseguinte, não está vinculado ao INSS nessa qualidade, caso contrário, se obriga a apresentar, no ato do registro deste Contrato, a Certidão Negativa de Débito – CND;
- h) ter ciência de que é vedado, pelo prazo de quinze anos contados a partir da assinatura deste instrumento, o remembramento do lote destinado à construção do imóvel descrito e caracterizado no presente contrato, conforme disposto no artigo 36 da Lei nº 11.977/09;

- i) que são autênticas e verdadeiras as declarações que consubstanciaram as condições prévias à assinatura deste instrumento, nestas se incluindo as previstas na Lei nº 11.977/09 e suas alterações, e sua regulamentação, e as que constam dos comprovantes e/ou informações de renda e despesas apresentados no ato da proposta;
- j) que eventual constatação de falsidade nas declarações prestadas, ou nos fatos decorrentes de sua conduta que importem na modificação das condições observadas neste instrumento, para o enquadramento nos programas Carta de Crédito FGTS e Minha Casa, Minha Vida, importa no seu imediato desenquadramento dos referidos Programas e lhe atribuem o dever de ressarcir ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço o valor das despesas referentes ao desconto recebido.
- k) que está(ão) ciente(s) de que todas as informações vinculadas a presente contratação podem ser divulgadas a qualquer órgão ou entidade que as solicite com a finalidade precípua de fiscalizar a execução dos programas Carta de Crédito FGTS e Minha Casa, Minha Vida e/ou a correta aplicação do recurso público despendido no subsídio recebido.

Parágrafo Segundo – Declara a INTERVENIENTE CONSTRUTORA qualificada no item III do quadro “A”, expressamente, que:

- a) a tolerância por qualquer dos contratantes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas;
- b) são verdadeiras todas as declarações feitas no corpo deste Instrumento, bem como as declarações que consubstanciaram as condições prévias à assinatura deste Contrato, as quais ratifica;
- c) se acha quite com as Fazendas Federal, Estadual e Municipal, INSS, FGTS, e quaisquer outros tributos fiscais ou parafiscais, multas e contribuições a que possa estar sujeito;
- d) se obriga a cumprir todas as exigências das legislações trabalhista e previdenciária relativas à construção do empreendimento, cuja comprovação poderá ser exigida pela CAIXA a qualquer momento;
- e) se compromete a não usar o nome da CAIXA em qualquer tipo de publicidade sem sua prévia e expressa aprovação, por escrito;
- f) não omitiu ou ocultou fato de qualquer natureza que produza ou venha a produzir a depreciação e diminuição do valor dos bens e direitos integrantes das garantias prestadas, ou que enseje discussão sobre a titularidade do DEVEDOR sobre aqueles bens e direitos;
- g) tem ciência de que a CAIXA poderá repassar-lhe o valor dos tributos e encargos, que venham a ser criados e o aumento dos atuais exigíveis pelas autoridades competentes em razão deste Contrato;
- h) comunicará à CAIXA eventuais impugnação ao presente Contrato;
- i) comunicará à Seguradora os casos de reformulação/adiamento de parcela do cronograma que implique em dilatação do prazo de construção originalmente contratado, para os devidos ajustes na Apólice.

- j) comunicará à CAIXA quaisquer ocorrências que possam, direta ou indiretamente, afetar os imóveis, notadamente a mudança de sua numeração ou identificação, durante a vigência deste Contrato.
- k) responderá pela segurança e solidez da construção, bem como pelos requisitos técnicos indispensáveis ao bom andamento da obra;
- l) não se opõe à sua substituição se esta for julgada necessária;
- m) executará as obras mencionadas, de acordo com o projeto apresentado, não sendo permitida a subempreitada das mesmas;
- n) sem prejuízo das obrigações impostas pela legislação civil, compromete-se a atender prontamente quaisquer reclamações dos proprietários do imóvel, decorrente de vícios de construção devidamente comprovados, sob pena de ser considerado inidôneo para firmar novos contratos com a CAIXA.

Parágrafo Terceiro – Declara a INCORPORADORA/FIADORA qualificada no item IV do quadro “A”, expressamente, que:

- a) a tolerância por qualquer dos contratantes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas;
- b) são verdadeiras todas as declarações feitas no corpo deste Instrumento, bem como as declarações que consubstanciaram as condições prévias à assinatura deste Contrato, as quais ratifica;
- c) se acha quite com as Fazendas Federal, Estadual e Municipal, INSS, FGTS, e quaisquer outros tributos fiscais ou parafiscais, multas e contribuições a que possa estar sujeito;
- d) se obriga a cumprir todas as exigências das legislações trabalhista e previdenciária relativas à construção do empreendimento, cuja comprovação poderá ser exigida pela CAIXA a qualquer momento;
- e) se compromete a não usar o nome da CAIXA em qualquer tipo de publicidade sem sua prévia e expressa aprovação, por escrito;
- f) não omitiu ou ocultou fato de qualquer natureza que produza ou venha a produzir a depreciação e diminuição do valor dos bens e direitos integrantes das garantias prestadas, ou que enseje discussão sobre a titularidade do DEVEDOR sobre aqueles bens e direitos;
- g) tem ciência de que a CAIXA poderá repassar-lhe o valor dos tributos e encargos, que venham a ser criados e o aumento dos atuais exigíveis pelas autoridades competentes em razão deste Contrato;
- h) comunicará à CAIXA eventuais impugnação ao presente Contrato;
- i) comunicará à Seguradora os casos de reformulação/adiamento de parcela do cronograma que implique em dilatação do prazo de construção originalmente contratado, para os devidos ajustes na Apólice.
- j) comunicará à CAIXA quaisquer ocorrências que possam, direta ou indiretamente, afetar os imóveis, notadamente a mudança de sua numeração ou identificação, durante a vigência deste Contrato.

Paulo

MO 30.229

maria

CONTRATO Nº 855552502333 – FLS. 13

87

N

- k) como FIADOR, concorda com o presente instrumento em todos os seus termos, cláusulas e condições, assumindo como principal pagadora, a responsabilidade solidária pelo pagamento da totalidade da dívida com os seus acréscimos, até a efetiva entrega e recebimento, ao DEVEDOR/FIDUCIANTE, da última unidade construída/emissão do habite-se, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 827, 835, 838 e 839 do Código Civil;
- l) solenemente, sob as penas da lei, que até o presente momento, inexistem em seu nome, referentemente ao imóvel transacionado, qualquer débito de natureza fiscal ou condominial, assumindo, em caráter irretratável, a responsabilidade exclusiva por eventuais débitos de tais naturezas que possam ser devidos até a presente data. Afirma outrossim, para todos os efeitos de direito civil e penal, que inexistente qualquer ação de natureza real e pessoal reipersecutória, nem qualquer ônus de natureza real que vincule ou possa representar risco para o imóvel objeto desta operação.
- m) sem prejuízo das obrigações impostas pela legislação civil, compromete-se a atender prontamente quaisquer reclamações dos proprietários do imóvel, decorrente de vícios de construção devidamente comprovados, sob pena de ser considerado inidôneo para firmar novos contratos com a CAIXA;
- n) é responsável, perante os adquirentes das unidades integrantes do empreendimento mencionado na Letra "B" deste contrato, pela conclusão da edificação do citado empreendimento e por eventuais prejuízos sofridos pelos adquirentes e/ou DEVEDORES/FIDUCIANTES em decorrência de atraso injustificado da conclusão da obra.
- o) que se obriga a obter dos adquirentes e/ou DEVEDORES/FIDUCIANTES das unidades integrantes do empreendimento mencionado na Letra "B" deste contrato, anuência prévia, formal e unânime no caso de alterações das especificações técnicas do empreendimento, a ocorrerem durante a execução de obra, nos termos do Artigo 43 da Lei nº 4.591/64, bem como que se obriga a informar à CAIXA as respectivas anuências.

CLÁUSULA NONA – DA SUBSTITUIÇÃO DA INTERVENIENTE CONSTRUTORA –
A INTERVENIENTE CONSTRUTORA qualificada no item III do Quadro "A", será substituída por quaisquer dos motivos previstos em lei e, ainda:

- a) quando vier a ser comprovada a falsidade de qualquer declaração feita pela INTERVENIENTE CONSTRUTORA, no processo de financiamento ou no contrato;
- b) quando, contra a INTERVENIENTE CONSTRUTORA, for movida qualquer ação ou execução ou decretada qualquer medida judicial ou administrativa que, de algum modo, afete o andamento da obra;
- c) no caso de falência ou concordata da INTERVENIENTE CONSTRUTORA;
- d) se houver infração, pela INTERVENIENTE CONSTRUTORA, de qualquer cláusula do presente contrato de financiamento;
- e) se for modificado o projeto pela inobservância das plantas, memoriais descritivos, cronogramas de obras, orçamentos e demais documentos aceitos pela CAIXA e integrantes do presente contrato, sem o prévio e expresso consentimento da CAIXA;
- f) se não for concluída a obra, objeto deste financiamento, dentro do prazo contratual;

g) se ocorrer retardamento ou paralisação da obra, por período igual ou superior a 30 (trinta) dias, sem motivo comprovadamente justificado e aceito pela CAIXA; e

h) se ocorrer subempreitada da obra contratada.

CLÁUSULA DÉCIMA – JUROS REMUNERATÓRIOS – Sobre a quantia financiada, até a solução final da dívida, incidirão juros remuneratórios às taxas fixadas na letra "C" deste contrato.

Parágrafo Único - Sobre as importâncias despendidas pela CAIXA para a preservação de seus direitos decorrentes do presente contrato, tais como pagamento de taxas e impostos, prêmios de seguro, débitos condominiais e emolumentos, despesa com execução e as necessárias à manutenção e realização da garantia, incidirão, também, juros à taxa referida no *caput* desta cláusula.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR – O saldo devedor deste financiamento e todos os demais valores vinculados a este contrato serão atualizados mensalmente, na fase de amortização, no dia correspondente ao da assinatura deste instrumento, com base no coeficiente de atualização aplicável às contas vinculadas do FGTS.

Parágrafo Primeiro – Na apuração do saldo devedor, para qualquer evento, será aplicada a atualização proporcional, pelo critério *pro rata die*, utilizando-se os índices que serviram de base para o reajustamento das contas vinculadas do FGTS, no período compreendido entre a data da assinatura do contrato ou da última atualização contratual do saldo devedor, se já ocorrida, e a data do evento.

Parágrafo Segundo – Caso as contas vinculadas do FGTS deixem de ser atualizadas mensalmente, a atualização de que trata o *caput* desta cláusula operar-se-á mensalmente, mediante a aplicação dos índices mensais oficiais que servirem de base para a fixação do índice a ser aplicado na atualização monetária das aludidas contas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – RECÁLCULO DO ENCARGO MENSAL - Nos 02 (dois) primeiros anos de vigência do prazo de amortização deste contrato, os valores da prestação de amortização, serão recalculados a cada período de 12 (doze) meses, no dia correspondente ao da assinatura do contrato.

Parágrafo Primeiro - Os recálculos da prestação de amortização serão efetuados com base no saldo devedor atualizado na forma da **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA**, mantidos a taxa de juros, o sistema de amortização e o prazo remanescente deste contrato.

Parágrafo Segundo - A partir do terceiro ano de vigência do prazo de amortização, os valores da prestação de amortização poderão ser recalculados, trimestralmente, no dia correspondente ao da assinatura do contrato, caso venha a ocorrer o desequilíbrio econômico-financeiro do contrato.

Parágrafo Terceiro – A parcela de juros componente do encargo mensal é recalculada mensalmente sobre o saldo devedor atualizado conforme **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA**, mantidos a taxa de juros, sistema de amortização contratados e prazo remanescente.

Parágrafo Quinto - O recálculo do valor do encargo mensal previsto neste instrumento, não está vinculado ao salário ou vencimento da categoria profissional do(s) DEVEDOR(ES), tampouco a Planos de Equivalência Salarial.

Paulo

MO 30.229

maria

CONTRATO Nº 855552502333 – FLS. 15

Parágrafo Sexto - A comissão pecuniária FGHB é recalculada anualmente no dia correspondente à assinatura deste instrumento, mediante aplicação sobre a prestação de amortização e juros recalculada de 0,5% (cinco décimos por cento) acrescido do percentual variável correspondente à(s) nova(s) faixa(s) etária(s) do(s) DEVEDOR(ES), conforme disposto no Parágrafo Primeiro da cláusula VIGESIMA deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – SALDO RESIDUAL – Na eventual ocorrência de saldo residual ao término do prazo de amortização, o DEVEDOR se obriga a pagá-lo, com recursos próprios, de uma só vez, na data do vencimento do último encargo previsto para este contrato, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

Parágrafo Único – Será admitida a renegociação do saldo residual, no prazo máximo constante na letra “C” deste contrato, desde que na estipulação do encargo mensal seja observado o valor mínimo equivalente ao do último encargo mensal vigente no prazo de amortização.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – IMPONTUALIDADE – Ocorrendo a impontualidade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento constante deste contrato, a quantia a ser paga será atualizada, monetariamente, desde a data do vencimento, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive, pelo critério pro rata die, na forma da legislação específica vigente à época do evento.

Parágrafo Primeiro – Sobre o valor apurado de acordo com o disposto no *caput* desta cláusula incidirão juros remuneratórios pela mesma taxa constante na letra “C7” deste instrumento.

Parágrafo Segundo – Sobre o valor apurado de acordo com o disposto no *caput* desta cláusula incidirão juros moratórios à razão de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso.

Parágrafo Terceiro - Sobre o valor das obrigações em atraso, atualizadas monetariamente conforme *caput* desta cláusula, além dos juros remuneratórios e moratórios, apurados conforme Parágrafos PRIMEIRO e SEGUNDO desta Cláusula, haverá a incidência de multa moratória de 2% (dois por cento), nos termos da legislação em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – VALOR DA GARANTIA – Concordam as partes que o valor do imóvel ora alienado fiduciariamente para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97 é de R\$ 98.800,00, sujeito à atualização monetária pelo mesmo índice utilizado para atualização do saldo devedor, reservando-se à CAIXA o direito de pedir nova avaliação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – GARANTIAS FIDEJUSSÓRIA – Além da garantia fiduciária, a INCORPORADORA/FIADORA qualificada no item IV do quadro “A”, comparece neste ato como FIADORA e principal pagadora de todas as obrigações assumidas pelo(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 827, 835, 838 e 839 Código Civil.

Parágrafo Primeiro - A garantia fidejussória prevalecerá somente durante a fase de construção e legalização do empreendimento, previsto na Letra “C” deste instrumento e até que as unidades habitacionais sejam entregues e recebidas, momento em que deixará, a FIADORA, de responder pelas obrigações do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S).

Parágrafo Segundo - A garantia fidejussória mencionada no parágrafo anterior prevalecerá durante a fase de construção e até que sejam entregues e recebidas as unidades habitacionais vinculadas ao empreendimento, momento em que deixará, a FIADORA, de responder pelas obrigações dos DEVEDORES.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA - É facultada aos DEVEDORES, em dia com suas obrigações, a liquidação antecipada do saldo devedor apurado para a data do evento, durante a fase de retorno da dívida, ou seja, após a fase de construção.

Parágrafo Único - Nesse caso, o saldo devedor será atualizado de forma proporcional, com base no critério de ajuste pro rata vigente à época do evento, referente ao período compreendido entre a data da assinatura do contrato ou da última atualização contratual do saldo devedor, se já ocorrida, e a data do evento.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA - É assegurada aos DEVEDORES em dia com suas obrigações, durante a fase de retorno da dívida, ou seja, após a fase de construção, a realização de amortizações extraordinárias, para a redução do prazo do financiamento ou do valor das prestações, desde que a quantia a ser amortizada corresponda ao mínimo previsto, para este efeito, nas normas do SFH.

Parágrafo Primeiro - O abatimento do montante oferecido para amortização será precedido da atualização do saldo devedor, procedendo-se, após o abatimento, à eliminação do efeito da atualização sobre o saldo remanescente, mediante divisão desse saldo pelo mesmo índice da atualização aplicado.

Parágrafo Segundo - O valor amortizado será, em qualquer hipótese, deduzido do saldo devedor atualizado nos termos do PARÁGRAFO anterior, ensejando sempre o recálculo da prestação de amortização e juros, ou do prazo remanescente, conforme o caso, com redução proporcional à redução do saldo devedor.

Parágrafo Terceiro - O valor correspondente à Taxa de Administração permanece inalterado, ressalvadas as disposições constantes da **Cláusula DECIMA PRIMEIRA**.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - SEGUROS - O DEVEDOR é obrigado a comprovar a contratação pela INTERVENIENTE CONSTRUTORA do Seguro de Garantia Construtor até a data de liberação da primeira parcela de financiamento, por meio da apresentação da Apólice Definitiva.

Parágrafo Primeiro - O seguro garante a conclusão das obras de construção do empreendimento, a indenização decorrentes de danos físicos nos imóveis, a indenização decorrentes de Responsabilidade Civil do Construtor e a cobertura de risco de engenharia, sendo mantido até sua consecução e obtenção do respectivo "habite-se", expedido pelo Poder competente.

Parágrafo Segundo - A INTERVENIENTE CONSTRUTORA e a INCORPORADORA declaram estar cientes de que atraso na obra por período igual ou superior a 30 (trinta) dias, constatado pela Engenharia será acionada a Seguradora, ensejando a substituição da INTERVENIENTE CONSTRUTORA.

Parágrafo Terceiro - Se a INTERVENIENTE CONSTRUTORA e a INCORPORADORA optarem por efetuar o seguro em outra Companhia que não a CAIXA Seguros, ficam obrigadas a apresentar Apólice de Seguro, referente às coberturas de que trata este contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - FUNDO GARANTIDOR - Durante a vigência deste contrato é prevista a cobertura pelo Fundo Garantidor da Habitação Popular - FGHB, criado por força da Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009, que tem como finalidade:

Poub

MO 30.229

CONTRATO Nº 855552502333 - FLS. 17

maria

I - garantir o pagamento da prestação mensal do financiamento, em caso de desemprego e redução temporária da capacidade de pagamento do(s) DEVEDOR(ES);

II - assumir o saldo devedor do financiamento imobiliário, em caso de morte e invalidez permanente do(s) DEVEDOR(ES), e as despesas de recuperação relativas a danos físicos ao imóvel.

Parágrafo Primeiro - DAS CONTRIBUIÇÕES - Para acesso às respectivas garantias mencionadas no caput desta cláusula, durante a vigência deste contrato é obrigatória a contribuição mensal pelo(s) DEVEDOR(ES) a título de comissão pecuniária na forma a seguir:

I - comissão pecuniária mensal fixa correspondente à aplicação do percentual de 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor da prestação mensal de amortização e juros constante no campo 10 da letra deste contrato;

II - comissão pecuniária mensal variável de acordo com a idade do DEVEDOR, conforme segue:

- a) Até 25 anos - 1,50%
- b) 25 anos até 30 anos - 1,54%
- c) 30 anos até 35 anos - 1,64%
- d) 35 anos até 40 anos - 1,82%
- e) 40 anos até 45 anos - 2,59%
- f) 45 anos até 50 anos - 3,02%
- g) Acima de 50 anos - 6,64%

Parágrafo Segundo - No caso de composição de renda, o percentual da comissão pecuniária mensal variável, prevista no inciso II do parágrafo primeiro desta cláusula será igual à média dos percentuais de comissão pecuniária de cada DEVEDOR ponderada pela responsabilidade de cada um, expressa neste instrumento contratual.

Parágrafo Terceiro - Quando qualquer do(s) DEVEDOR (ES) mudar de faixa etária, o percentual de comissão pecuniária mensal variável, prevista no inciso II do parágrafo primeiro desta cláusula, será alterado no primeiro recálculo do contrato.

Parágrafo Quarto - COBERTURA DA PRESTAÇÃO MENSAL - A garantia de que trata o inciso I da presente Cláusula será realizada mediante as seguintes condições:

I - comprometimento de renda familiar na data da solicitação formal pelo(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), superior a 30% (trinta por cento);

II - número máximo de prestações por contrato de financiamento, de acordo com a renda familiar bruta verificada no ato da contratação, limitado a:

- a) 36 prestações para renda até R\$ 2.500,00;
- b) 24 prestações para renda entre R\$ 2.500,01 e R\$ 4.000,00;
- c) 12 prestações para renda entre R\$ 4.000,01 e R\$ 5.000,00;

III - pagamento mínimo de 6 (seis) prestações do contrato de financiamento, para a primeira solicitação ao FGHab;

IV - solicitação formal mediante comprovação de desemprego e/ou perda de renda, a cada 3 (três) prestações requeridas;

V - pagamento de 5% do valor da prestação devida no mês em curso, a cada solicitação ao FGHab; e

VI – adimplência do contrato nos meses anteriores à solicitação ao Fundo Garantidor da Habitação Popular – FGHab.

VII – assinatura de Instrumento Particular de Contrato de Empréstimo por conta do FGHab;

VIII - retorno das prestações honradas pelo FGHAB imediatamente após o término de cada período de utilização da garantia, em conjunto com a prestação do financiamento, dentro do prazo remanescente do financiamento ou com prorrogação do prazo inicial, atualizadas pelos mesmos índices previstos no contrato de financiamento.

Parágrafo Quinto: As prestações honradas pelo FGHab deverão ser ressarcidas pelo(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), observando-se os seguintes parâmetros:

- a) a cobrança da dívida deverá ocorrer nas mesmas condições de taxa de juros, de sistema de amortização, de critérios de reajustamento da prestação e do saldo devedor firmadas no contrato de financiamento habitacional;
- b) após avaliação da capacidade de pagamento do mutuário, a dívida será incorporada ao saldo devedor do contrato e será paga imediatamente após o término de cada período de utilização da garantia em conjunto com a prestação do financiamento;
- c) poderá haver, ser for o caso, a prorrogação do prazo do financiamento para pagamento do total das prestações devidas pelo mutuário;
- d) na falta de capacidade de pagamento do mutuário, a dívida poderá ser paga a qualquer tempo, ou ao final do prazo de amortização do financiamento ou no caso de liquidação antecipada do saldo devedor;
- e) ocorrendo impontualidade na satisfação do pagamento da obrigação, a dívida será acrescida de encargos moratórios da mesma forma definida para pagamento das prestações mensais do contrato de financiamento estabelecidos no contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DA GARANTIA DE COBERTURA DO SALDO DEVEDOR E RECUPERAÇÃO DO IMÓVEL - O Fundo Garantidor da Habitação Popular – FGHAB prevê cobertura parcial ou total do saldo devedor da operação de financiamento nas seguintes condições:

- I - morte do(s) DEVEDOR(ES), qualquer que seja a causa; e
- II- invalidez permanente do(s) DEVEDOR(ES), ocorrida posteriormente à data da contratação da operação, causada por acidente ou doença;
- III – recuperação dos danos físicos do imóvel, limitada à importância do valor da avaliação, constante no campo “4” da Letra “C” deste contrato, atualizada na forma da CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA.

Parágrafo Primeiro – Para fins da cobertura considera-se como data da ocorrência do evento motivador da garantia do FGHab, a data do óbito, no caso de morte e, no caso de invalidez permanente, o que segue:

- a) a data da concessão da aposentadoria por invalidez permanente ou do recebimento do primeiro benefício, informada na notificação emitida pelo órgão previdenciário, quando tratar-se de DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) vinculado(s) ao Regime Especial ou Geral de Previdência Social; ou
- b) a data do laudo da perícia médica que constatou a incapacidade definitiva.

Poub

MO 30.229

maria

CONTRATO Nº 855552502333 – FLS. 19

Parágrafo Segundo – A cobertura nas situações de invalidez permanente está condicionada à comprovação por órgão de previdência oficial ou avaliação prévia pela Administradora CAIXA por meio de perícia médica.

Parágrafo Terceiro - O valor assumido pelo Fundo Garantidor da Habitação Popular – FGHab será equivalente ao saldo devedor do financiamento atualizado e capitalizado à taxa do contrato até o efetivo pagamento da seguinte forma:

I - a atualização dos valores será feita na forma *pro rata die*, utilizando-se o mesmo índice de atualização do contrato habitacional desde a data do último reajuste anterior a data de ocorrência do evento, inclusive, até o dia do efetivo pagamento, exclusive; e

II - capitalização a juros contratuais desde a data de vencimento da última prestação anterior a data de ocorrência do evento, inclusive, até a data do efetivo pagamento pelo FGHab, exclusive, utilizando-se o critério de juros *pro rata die* no período inferior a 30 dias.

Parágrafo Quarto – Para fins da cobertura citada na presente CLÁUSULA, considera-se como data da ocorrência do evento motivador da garantia a data do óbito, no caso de morte, e a data do exame médico que constatou a incapacidade definitiva, no caso de invalidez permanente.

Parágrafo Quinto – Para efeito do cálculo do saldo devedor a ser pago, consideram-se como tendo sido pagos todos os compromissos devidos pelo DEVEDOR até o dia anterior à data de ocorrência do evento motivador da garantia.

Parágrafo Sexto – Quando houver mais de um garantido para a mesma unidade residencial, inclusive marido e mulher, a garantia será proporcional à responsabilidade de cada um, expressa neste instrumento contratual.

Parágrafo Sétimo - Se a idade do DEVEDOR apurada na data da contratação, somada ao prazo inicial de amortização ultrapassar oitenta anos e seis meses, o saldo devedor será determinado considerando-se como financiamento original o valor compatível com a prestação contratual, proporcional à renda e ao prazo máximo de financiamento permissível, a cada DEVEDOR.

Parágrafo Oitavo - O Fundo Garantidor da Habitação Popular – FGHAB assumirá as despesas relativas ao valor necessário à recuperação dos danos físicos ao imóvel, limitado à importância do valor de avaliação do imóvel atualizado mensalmente, na forma contratada, decorrentes de:

I - incêndio ou explosão;

II – inundação e alagamento, quando um rio ou canal transbordar e a água atingir o imóvel ou alagamentos causados por agentes externos ao imóvel, chuva ou canos rompidos fora da residência;

III - desmoronamento parcial ou total de paredes, vigas ou outra parte estrutural, desde que causado por forças ou agentes externos;

IV - reposição de telhados, em caso de prejuízos causados por ventos fortes ou granizos; e

V - danos ocorridos em muros divisórios e de arrimo: indenizáveis até o limite de R\$ 2.800,00 (dois mil e oitocentos reais) ou até o equivalente a 3% (três por cento) do valor de avaliação do imóvel, atualizado conforme previsto na CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA deste instrumento, o que for menor, desde que comprovada a existência do muro na contratação do financiamento e no projeto original.

Poulo

Parágrafo Nono - Não terão cobertura as despesas de recuperação de imóveis por danos decorrentes de uso e desgaste verificados exclusivamente em razão do decurso do tempo e da utilização normal da coisa, ainda que cumulativamente, relativos a revestimentos, instalações elétricas, instalações hidráulicas, pintura; esquadrias, vidros, ferragens e pisos e ainda as seguintes despesas:

I - despesas decorrentes de providências tomadas para combate à propagação dos danos físicos ao imóvel, para a sua salvaguarda e proteção e para desentulho do local;

II - encargos mensais devidos pelo DEVEDOR ao agente financeiro, quando, em caso de ocorrência de danos físicos ao imóvel, for constatada a necessidade de sua desocupação; e

III - perda de conteúdo, em caso de perda do imóvel.

IV - despesas decorrentes de danos físicos nas partes comuns e instalações de edifícios em condomínio.

V - despesas de recuperação de imóveis por danos oriundos de vícios de construção, comprovados pelo laudo de vistoria promovido pela Administradora.

VI - despesas de recuperação de imóveis por danos oriundos de vícios de construção, comprovados por meio de laudo de vistoria promovido pela Administradora ou, ainda, em danos com características repetitivas de ocorrências anteriormente garantidas sem que tenham sido tomadas, por quem de direito, as providências necessárias para impedi-las, e esta repetir-se no intervalo inferior a 3 anos desde a última ocorrência.

Parágrafo Décimo - Dispensada a contratação de seguro com cobertura de Morte, Invalidez Permanente - MIP e Danos Físicos ao Imóvel - DFI, conforme disposto no artigo 28 da Lei nº 11.977/09.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - COMUNICAÇÃO DAS OCORRÊNCIAS PARA HABILITAÇÃO À COBERTURA DO FUNDO GARANTIDOR DA HABITAÇÃO POPULAR -

O (s) DEVEDOR (ES) declara (m) estar ciente (s) e, desde já, se comprometem a informar a seus beneficiários que, em caso de ocorrência de morte, os mesmos beneficiários deverão comunicar o evento à CAIXA, por escrito e imediatamente, sob pena de perda de cobertura depois de decorridos três anos contados da data do óbito.

Parágrafo Primeiro - O (s) DEVEDOR (ES) declara (m) estar ciente (s), ainda, de que deverão comunicar à CAIXA a ocorrência de sua invalidez permanente ou danos físicos no imóvel objeto deste contrato e apresentar a respectiva documentação:

Parágrafo Segundo - No caso de cobertura para pagamento da prestação mensal de financiamento, em decorrência de desemprego, no mínimo, os seguintes documentos:

I - Cópia da Carteira de Trabalho e Previdência Social com a anotação de dispensa do emprego;

II - Termo de rescisão de contrato de trabalho;

III - Comprovante de inscrição no PIS/PASEP.

Parágrafo Terceiro - No caso de cobertura para pagamento da prestação mensal de financiamento habitacional por redução temporária da capacidade de pagamento, no mínimo, os seguintes documentos:

Poulo

MO 30.229

maria

CONTRATO Nº 855552502333 - FLS. 21

- I – documento emitido pelo órgão previdenciário, a que está vinculado o requerente, declarando o início da incapacidade temporária;
- II – cópias dos comprovantes da renda mensal do(s) DEVEDOR(ES) no mês anterior ao evento.

Parágrafo Quarto - No caso de cobertura por morte e invalidez permanente deverão ser apresentados, no mínimo, os seguintes documentos:

- I – certidão de óbito, no caso de morte;
- II – carta de concessão da aposentadoria por invalidez permanente, emitida pelo órgão previdenciário ou publicação da aposentadoria no Diário Oficial, se for funcionário público;
- III - declaração do Instituto de Previdência Social, para o qual contribua o DEVEDOR (ES), no caso de invalidez permanente;

Parágrafo Quinto - No caso de cobertura para danos físicos ao imóvel deverão ser apresentados, no mínimo, os seguintes documentos:

3(três) orçamentos; fatura; nota fiscal; memorial descritivo e fotos do imóvel.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – SINISTRO – Em caso de sinistro, fica a CAIXA autorizada a receber diretamente do Fundo Garantidor da Habitação Popular - FGHab o valor da indenização, aplicando-o na solução ou na amortização da dívida e colocando o saldo, se houver, à disposição dos DEVEDORES.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - ENCARGOS FISCAIS - Todos os impostos, taxas, multas e demais encargos, que recaem ou vierem a recair sobre o imóvel alienado fiduciariamente, ou sobre a operação objeto deste contrato, serão pagos pelo DEVEDOR, nas épocas próprias, reservando-se à CAIXA o direito de, a qualquer tempo, exigir a respectiva comprovação. Na hipótese de atraso do DEVEDOR, no cumprimento dessas obrigações e caso não prefira a CAIXA considerar vencida a dívida, fica-lhe reservado o direito de efetuar o pagamento de qualquer dos encargos referidos nesta cláusula, obrigando-se, neste caso, o DEVEDOR, a reembolsá-la de todas as quantias assim despendidas, atualizadas monetariamente, e acrescidas dos juros estipulados neste contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - CONSERVAÇÃO E OBRAS - Fica o DEVEDOR obrigado a manter o imóvel alienado fiduciariamente em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, fazendo os reparos necessários, bem como as obras que forem solicitadas pela CAIXA para preservação da garantia, vedada, entretanto, a realização de obras de demolição, alteração ou acréscimo, sem prévio e expresse consentimento da CAIXA. Para constatação do exato cumprimento desta cláusula, fica assegurada à CAIXA a faculdade de, em qualquer tempo, vistoriar o imóvel alienado fiduciariamente.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA – DECLARAÇÕES E COMUNICAÇÕES DO(S) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) – O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) assume(m) a obrigação de comunicar à CAIXA eventuais impugnações feitas a este contrato de financiamento, bem como quaisquer ocorrências que possam, direta ou indiretamente, afetar o imóvel alienado fiduciariamente, notadamente a mudança de sua numeração ou identificação, durante a vigência do presente contrato de financiamento. O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) se responsabiliza(m) pelas declarações que consubstanciam condições prévias à assinatura deste contrato, quais sejam:

- a) inexistência de responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária, porventura a seu encargo;

- b) ausência de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais incidentes sobre o imóvel alienado fiduciariamente;
- c) veracidade das indicações sobre o seu estado civil, nacionalidade, profissão e identificação, responsabilizando-se, também, pelos comprovantes de renda apresentados ou ainda, informações sobre a renda não comprovada, no ato da proposta;
- d) inexistência em seu(s) nome(s), referentemente ao imóvel objeto deste contrato, de qualquer débito de natureza fiscal ou condominial, assumindo, em caráter irretratável, a responsabilidade exclusiva por eventuais débitos de tais naturezas que possam ser devidos até a presente data;
- e) inexistência de qualquer ação de natureza real e pessoal reipersecutória e de qualquer ônus de natureza real que vincule ou possa representar risco para o imóvel objeto desta operação;
- f) autoriza(m) a CAIXA e o Agente Operador do FGTS a fornecer informações vinculadas ao presente contrato necessárias ao acompanhamento das operações do FGTS, ao Conselho Curador do FGTS, Ministério do Trabalho e Emprego, Ministério das Cidades e órgãos de controle interno e externo da União;
- g) não está(ao) vinculado(s) à Previdência Social, quer como contribuinte(s) na qualidade de empregador(es), quer como produtor(es) rural(is), caso contrário, apresentará(ao), no ato de registro deste instrumento, ao Registro de Imóveis, a Certidão Negativa de Débito – CND.

Parágrafo Primeiro – Declara(m), ainda, para obtenção de desconto destinado ao pagamento de parte da aquisição do imóvel e/ou desconto para redução no valor das prestações, se houver, que:

- a) não recebeu(ram), a partir de 02/05/2005, como beneficiário(s) de descontos habitacionais concedidos com recursos do FGTS nos termos das Resoluções do Conselho Curador do FGTS nº 460/2004 e nº 702/2012, suas alterações e aditamentos; ou
- b) tendo recebido os descontos mencionados na letra “a” deste Parágrafo a partir de 02/05/2005, **NÃO** faz(em) jus a recebê-los no presente financiamento;
- c) concorda(m) com a aplicação da taxa de juros sem descontos, e com o pagamento da taxa de administração, constantes na Letra “C” deste contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA - DECLARAÇÕES DOS VENDEDORES - O(s) VENDEDOR(ES) declara(m) solenemente, sob as penas da lei, que:

- a) até o presente momento, inexistem em seus nomes, referentemente ao imóvel transacionado, qualquer débito de natureza fiscal ou condominial, assumindo, em caráter irretratável, a responsabilidade exclusiva por eventuais débitos desta natureza que possam ser devidos até a presente data.
- b) Inexiste a seu encargo responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária, e que não responde(m) pessoalmente a ações reais, pessoais, reipersecutórias, possessórias, reivindicatórias, arrestos, embargos, depósitos, seqüestros, protestos, falências, concordatas e/ou concursos de credores, dívidas fiscais, penhoras ou execuções, que possam comprometer o imóvel objeto da presente transação e garantia em alienação fiduciária constituída em favor da CAIXA;
- c) inexistência de qualquer ônus de natureza real que vincule ou possa representar risco para o imóvel objeto desta operação;

Paulo

MO 30.229

CONTRATO Nº 855552502333 – FLS. 23

maria

57/1

d) Inexistência de débitos decorrentes de tributos e contribuições federais em seu nome;

e) no caso de pessoa(s) física(s), não estar(em) vinculado(s) à Previdência Social, quer como contribuinte(s) na qualidade de empregador(es), quer como produtor(es) rural(is); caso contrário, ou no caso de VENDEDOR(ES) pessoa(s) jurídica(s), será apresentada, no ato de registro deste instrumento junto ao Registro de Imóveis, a Certidão Negativa de Débito - CND.

Parágrafo Único - No tocante ao IPTU e às quotas condominiais incidentes até esta data, o(s)

COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) declara(m)-se subsidiariamente responsáveis pelo pagamento de quaisquer débitos apurados, assumindo, perante a CAIXA, a responsabilidade pelo pagamento, caso o(s) VENDEDOR(ES) não cumpra(m) com a obrigação de pagar diretamente conforme estipulado nesta cláusula, ressalvado o seu direito de cobrança em regresso, observando-se, sempre, o que a respeito dispõe o presente instrumento contratual.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA - TITULARIDADE DE FINANCIAMENTO E QUALIDADE DE PROPRIETÁRIO - O (s) DEVEDOR (ES) declara (m), sob as penas da lei:

- a) não ser (em) titulares de financiamento habitacional ativo em qualquer município do território nacional;
- b) não ser (em) proprietário (s), cessionário (s) ou promitente (s) comprador (es) de imóvel residencial, sem financiamento ou já quitado, localizado no atual local de domicílio e nem no município do imóvel objeto deste contrato;
- c) não ser (em) detentor(es) de contrato de arrendamento no Programa de Arrendamento Residencial - PAR, no País, e que não recebeu(ram) subsídios diretos ou indiretos com recursos orçamentários da União para aquisição de moradia.

Parágrafo Primeiro - Além das declarações contidas no caput desta cláusula, para os fins específicos da Lei nº. 11.977/09 e suas alterações e do Decreto nº. 7.499, de 16 de junho de 2011, que regulamentam o Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, o(s) DEVEDOR (ES) declara(m) ainda:

- a) que o imóvel objeto do presente contrato é o primeiro imóvel residencial por ele (s) adquirido;
- b) que tem (têm) ciência de que a redução de custas e emolumentos prevista na Lei nº. 11.977/09 e suas alterações e no Decreto nº. 7.499/11 incidirá unicamente sobre o registro e demais atos relativos ao primeiro imóvel residencial adquirido ou financiado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV;
- c) que tomou(aram) conhecimento da vedação legal contida no art. 36 da Lei nº. 11.977/09, pela qual fica(m) impedidos, pelo prazo de quinze anos contados da presente data, de promover o remembramento do lote sobre o qual está (será) construída o imóvel descrito e caracterizado no presente contrato;

Parágrafo Segundo - No caso de utilização dos recursos da Conta Vinculada do FGTS, além do previsto no caput desta Cláusula, o (s) DEVEDOR (ES) /FIDUCIANTE (S) declara (m) não serem promitente (s) comprador (es) ou proprietários de imóvel residencial concluído ou em construção no município em que exercem sua ocupação principal, nos municípios limítrofes e na região metropolitana, e nem no atual município de residência.

Parágrafo Terceiro: Sem prejuízo das sanções legais aplicáveis, a falsidade das declarações previstas nesta cláusula, gerará para o(s) DEVEDOR(ES), dentre outras, as seguintes consequências:

- a) a perda do direito à cobertura do Fundo Garantidor – FGHB;
- b) a obrigação de restituir à sua conta vinculada os valores do FGTS que tenham sido utilizados na presente operação e,
- c) o vencimento antecipado da dívida conforme previsto na Cláusula VIGÉSIMA NONA.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA - VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA - A dívida será considerada antecipadamente vencida, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, ensejando a execução deste contrato, para efeito de ser exigida de imediato na sua totalidade, com todos os seus acessórios e se for o caso, os descontos atualizados, por quaisquer dos motivos previstos em lei, e, ainda:

I- SE O DEVEDOR:

- a) faltarem ao pagamento de três encargos mensais consecutivos ou não ou de qualquer outra importância prevista neste instrumento, não cobertos pelo Fundo Garantidor de Habitação – FGHB;
- b) ceder ou transferir a terceiros, no todo ou em parte, os seus direitos e obrigações, vender ou prometer à venda o imóvel hipotecado, sem prévio e expresso consentimento da CAIXA;
- c) não manter o imóvel hipotecado em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realizar no imóvel, sem prévio e expresso consentimento da CAIXA, obras de demolição, alteração ou acréscimo de modo a comprometer a manutenção ou realização da garantia dada;
- d) constituir sobre o imóvel oferecido em garantia, no todo ou em parte outros ônus reais, sem o consentimento prévio e expresso da CAIXA;
- e) deixar de apresentar, quando solicitado pela CAIXA, os recibos de impostos, taxas ou tributos, bem como dos encargos previdenciários e securitários que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel hipotecado e que sejam de sua responsabilidade;
- f) desenquadrar(em)-se do Programa Carta de Crédito FGTS, obrigando-se a devolver(em) os valores dos descontos, devidamente atualizados, conforme disposto neste instrumento.

II - NA OCORRÊNCIA DE QUAISQUER DAS SEGUINTE HIPÓTESES:

- a) quando vier a ser comprovada a falsidade de qualquer declaração feita pelo DEVEDOR, constante em documento específico para apuração de renda do beneficiário, no processo de financiamento ou no contrato;
- b) quando desfalcada a garantia, em virtude de depreciação ou deterioração, o DEVEDOR não a reforçar, depois de devidamente notificado;
- c) quando contra o DEVEDOR for movida qualquer ação ou execução ou decretada qualquer medida judicial ou administrativa que, de algum modo, afete o imóvel dado em garantia, no todo ou em parte;
- d) quando for desapropriado o imóvel dado em garantia;

- e) quando for verificado que, a qualquer tempo, o DEVEDOR, como solicitante deste financiamento para residência própria, era, na data deste contrato, proprietário de imóvel residencial financiado nas condições do SFH, ou, mesmo sem financiamento, localizado no município de situação do imóvel ora financiado;
- f) quando for constatado por qualquer forma que o DEVEDOR se furta à finalidade estritamente social e assistencial a que este financiamento objetivou, dando ao imóvel alienado fiduciariamente outra destinação que não seja para sua residência e de seus familiares;
- g) no caso insolvência do DEVEDOR;
- h) se houver infração de qualquer CLÁUSULA do presente contrato de financiamento;
- i) quando for modificado o projeto pela inobservância das plantas, memoriais descritivos, cronogramas de obras, orçamentos e demais documentos aceitos pela CAIXA e integrantes do presente contrato, sem o prévio e expresse consentimento da CAIXA;
- j) quando não for concluída a obra, objeto deste financiamento, dentro do prazo contratual;
- k) quando ocorrer retardamento ou paralisação da obra, sem motivo comprovadamente justificado e aceito pela CAIXA;
- l) quando não for ajustada a Apólice do Seguro de Garantia Construtor nos casos de reformulação do cronograma ou adiamento de parcelas do financiamento.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA – DO PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO – Para os fins previstos no § 2º, Art. 26, da Lei 9.514/97, fica estabelecido o prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago.

Parágrafo Primeiro – DA MORA E DO INADIMPLEMENTO – Decorrida a carência de 60 (sessenta) dias, que trata o caput desta cláusula, a CAIXA ou seu cessionário, poderá iniciar o procedimento de intimação e, mesmo que não concretizada, o DEVEDOR/FIDUCIANTE que pretende purgar a mora deverá fazê-lo mediante o pagamento dos encargos mensais vencidos e não pagos e os que vencerem no curso da intimação, que incluem atualização monetária, juros remuneratórios contratados, juros de mora e multa moratória, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos contribuições condominiais e associativas.

Parágrafo Segundo - Qualquer tolerância que venha a admitir atrasos maiores do que o pactuado neste instrumento, será mera opção da CAIXA, e não se constituirá em fato gerador de direitos ao DEVEDOR/FIDUCIANTE.

Parágrafo Terceiro – A mora dos DEVEDOR/FIDUCIANTE será ratificada mediante intimação com prazo de 15(quinze) dias para sua purgação.

Parágrafo Quarto – o simples pagamento dos encargos, sem atualização monetária e sem os demais acréscimos moratórios, não exonerará o DEVEDOR/FIDUCIANTE da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos efeitos legais e contratuais.

Parágrafo Quinto – O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos:

I - A intimação será requerida pela CAIXA, ou seu cessionário, ao Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago e penalidades moratórias;

II- A diligência de intimação será realizada pelo Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis da circunscrição Imobiliária onde se localizar o imóvel, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por meio do serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente ao DEVEDOR/FIDUCIANTE, ou por quem deva receber a intimação;

III - A intimação será feita pessoalmente ao DEVEDOR/FIDUCIANTE, ou a seu representante legal ou ao procurador legalmente constituído;

IV - Se o destinatário da intimação encontrar-se em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital com prazo de 15(quinze) dias, contados da primeira divulgação, publicado por três dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel ou noutro de comarca de fácil acesso, se, no local do imóvel, não houver imprensa com circulação diária

V - Se ocorrer recusa dos destinatários em dar-se por regularmente intimados, em função da não aceitação da intimação ou por se furtarem a ser encontrados, ou ainda, por se recusarem a assinar a intimação, fica autorizado o Oficial do Registro de Imóveis correspondente, após certificação da não consecução da intimação pessoal, a fazer a publicação de editais, conforme previsto no Parágrafo 4º do Artigo 26, da Lei 9.514/97.

Parágrafo Sexto – Purgada a mora, convalescerá o contrato de alienação fiduciária, cabendo ao DEVEDOR/FIDUCIANTE o pagamento das despesas de cobrança e de intimação.

Parágrafo Sétimo – Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pelo DEVEDOR/FIDUCIANTE juntamente com a primeira ou com o segundo encargo que se vencer após a purgação da mora no serviço de Registro de Imóveis.

Parágrafo Oitavo – O DEVEDOR/FIDUCIANTE não poderá pagar qualquer prestação do saldo do financiamento enquanto não tiverem sido pagas e quitadas aquelas vencidas anteriormente. Se tal fato ocorrer, o pagamento será imputado na liquidação ou amortização da primeira prestação vencida e não paga.

Parágrafo Nono – O recibo de pagamento da última prestação vencida não presume quitação da anterior.

Parágrafo Décimo – Havendo mais de um encargo em atraso somente será permitida a purga da mora caso ocorra, simultaneamente, o pagamento de todos os encargos em atraso, salvo deliberação da CAIXA em autorizar o pagamento parcelado.

Parágrafo Décimo Primeiro – Se a CAIXA vier a pagar algum dos encargos inerentes ao imóvel ou à garantia, o DEVEDOR/FIDUCIANTE deverá reembolsá-la dentro de 30(trinta) dias, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis as mesmas penalidades para casos de inadimplemento.

Parágrafo Décimo Segundo – Na hipótese de os DEVEDOR/FIDUCIANTE deixar de purgar a mora no prazo assinalado, o Oficial Delegado do Registro de Imóveis certificará esse fato e, à vista da comprovação do pagamento do imposto de Transmissão sobre Bens Imóveis – ITBI, promoverá o registro da consolidação da propriedade em nome da CAIXA.

Parágrafo Décimo Terceiro – Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do fiduciário, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade no fiduciário.

CLAUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA – LEILÃO EXTRAJUDICIAL – Uma vez consolidada a propriedade em nome da CAIXA, em virtude da mora não purgada e transformada em inadimplemento absoluto, deverá o imóvel ser alienado pela CAIXA a terceiros, com observância dos procedimentos previstos no artigo 27 na Lei n.º 9.514/97.

Parágrafo Primeiro - A alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente.

Parágrafo Segundo - O primeiro público leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da propriedade em nome da CAIXA, devendo ser ofertado pelo valor para esse fim estabelecido neste instrumento, atualizado monetariamente, reservando-se a CAIXA o direito de pedir nova avaliação.

Parágrafo Terceiro - Não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as partes estabeleceram, conforme parágrafo anterior, o imóvel será ofertado em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro público leilão, devendo o imóvel ser ofertado pelo valor da dívida.

Parágrafo Quarto - O público leilão (primeiro e/ou segundo) será anunciado mediante edital único com prazo de 10 (dez) dias, contados da primeira divulgação, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel ou noutro de comarca de fácil acesso, se, no local do imóvel, não houver imprensa com circulação diária.

Parágrafo Quinto - A CAIXA, já como seu titular de domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse, indireta e/ou direta, do imóvel ao licitante vencedor.

Parágrafo Sexto - Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes conceitos:

I - valor do imóvel é o valor da avaliação constante deste contrato, atualizado monetariamente até à data do Leilão, reservando-se a CAIXA o direito de pedir nova avaliação;

II - valor da dívida é o equivalente a soma das seguintes quantias:

- a) valor do saldo devedor apurado na forma deste instrumento;
- b) valor das prestações vencidas e não pagas, acrescido das penalidades moratórias
- c) comissão do leiloeiro;
- d) despesas com intimação do (s) DEVEDOR (ES)/FIDUCIANTE (S) e editais de publicação;
- e) despesas com a consolidação da propriedade em favor da CAIXA;
- f) contribuições devidas ao condomínio (valores vencidos e não pagos à data do leilão), na hipótese de o imóvel ser unidade autônoma integrante de condomínio especial;

- g) mensalidades (valores vencidos e não pagos à data do leilão) devidas a associação de moradores ou entidade assemelhada, se o imóvel integrar empreendimento com tal característica;
- h) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
- i) IPTU e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
- j) taxa de ocupação devida ao mês ou fração, fixada em 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel, atualizado pelo mesmo índice aqui pactuado, reservando-se a CAIXA o direito de pedir nova avaliação, e devida desde a data da alienação do imóvel em leilão;
- k) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela CAIXA em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia ao (s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE (S);
- l) custeio dos reparos necessários à reposição do imóvel em idêntico estado de quando foi entregue ao DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), salvo se ele já o tenha devolvido em tais condições à CAIXA ou aos adquirente no leilão extrajudicial;
- m) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela CAIXA, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento do (s) DEVEDOR (ES)/FIDUCIANTE (S).

Parágrafo Sétimo – O valor da dívida apurado conforme PARAGRAFO SEXTO desta Clausula é atualizado monetariamente, da data da consolidação da dívida até a data do segundo leilão.

Parágrafo Oitavo - No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida apurada na forma deste instrumento, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subseqüentes ao integral e efetivo recebimento, a CAIXA entregará ao (s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE (S) a importância que sobejar, como adiante disciplinado.

Parágrafo Nono – No segundo leilão, na ausência de lance maior ou igual ao valor da dívida, será considerada extinta a dívida e exonerada a CAIXA da obrigação de restituição ao (s) DEVEDOR/FIDUCIANTE (ES) de qualquer quantia, a que título for.

Parágrafo Décimo – Também será extinta a dívida se no segundo leilão não houver licitante.

Parágrafo Décimo Primeiro – Extinta a dívida, dentro de cinco 5 (cinco) dias a contar da data da realização do segundo leilão, a CAIXA disponibilizará ao (s) DEVEDOR (ES)/FIDUCIANTE (S) termo de extinção da obrigação.

Parágrafo Décimo Segundo – Se, em decorrência de primeiro ou segundo leilão, sobejar importância a ser restituída ao (s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE (S), a CAIXA colocará a diferença à sua disposição, ou efetuará depósito em conta do (s) DEVEDOR/FIDUCIANTE (ES), considerando nela incluído o valor da indenização pelas benfeitorias, se for o caso.

Parágrafo Décimo Terceiro - A CAIXA manterá, à disposição do (s) DEVEDOR (ES)/FIDUCIANTE (S), a correspondente prestação de contas pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do (s) leilão (ões).

Poub

MO 30.229

CONTRATO Nº 855552502333 – FLS. 29

maria

SD

Parágrafo Décimo Quarto – O (s) DEVEDOR (ES)/FIDUCIANTE (S) deverá (ão) restituir o imóvel, no dia seguinte ao da consolidação da propriedade em nome da CAIXA, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, sob pena de pagamento à CAIXA, ou àquele que tiver adquirido o imóvel em leilão, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, o valor correspondente a 1% (um por cento) do valor do imóvel, atualizado na forma definida neste contrato, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento de todas as despesas de condomínio, tributos, mensalidades associativas, água, luz e gás incorridas após a data da realização do público leilão, bem como de todas as despesas necessárias à reposição do imóvel ao estado em que o recebeu.

Parágrafo Décimo Quinto – A taxa de ocupação mencionada no Parágrafo Décimo Quarto incidirá desde a data da alienação do imóvel, perpetuando-se até a data em que a CAIXA ou seus sucessores vier(em) a ser imitada(os) na posse do imóvel.

Parágrafo Décimo Sexto - Não ocorrendo a desocupação do imóvel no prazo e forma ajustados, a CAIXA, seus cessionários ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel, quer tenha adquirido no leilão ou posteriormente, poderão requerer a reintegração de posse (ou a imissão de posse, no caso do adquirente), declarando-se o (s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE (S) CIENTE (S) de que, nos termos do art. 30 da Lei nº 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, por ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome da CAIXA, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, sem prejuízo da cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste contrato.

Parágrafo Décimo Sétimo – Não se aplica ao imóvel objeto do presente contrato, o direito de preferência em favor do locatário, estabelecido pelo artigo 27 da Lei 8.245/91.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA - DESAPROPRIAÇÃO - No caso de desapropriação do imóvel alienado, a CAIXA receberá do poder expropriante a indenização correspondente, imputando-a na solução desta dívida e pondo o saldo, se houver, à disposição do DEVEDOR. Se a indenização for inferior ao saldo desta dívida, a CAIXA cobrará a diferença do DEVEDOR e/ou coobrigados contratuais.

Parágrafo Único – O DEVEDOR/FIDUCIANTE declara estar ciente que em caso de desapropriação não fará jus a qualquer indenização referente ao seguro.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCEIRA - CESSÃO E CAUÇÃO DE DIREITOS - O crédito fiduciário decorrente do presente contrato poderá ser cedido ou caucionado, no todo ou em parte, pela CAIXA, uma vez notificado o DEVEDOR.

Parágrafo Primeiro – A CAIXA poderá ainda, a seu critério, promover a cessão, parcial ou total do crédito aqui constituído, inclusive mediante securitização de créditos imobiliários, independentemente de nova anuência ou interveniência do DEVEDOR/FIDUCIANTE, em conformidade com o disposto na Lei 9.514, de 20.11.97.

Parágrafo Segundo – Ocorrendo a alienação e a securitização de créditos imobiliários, a CAIXA poderá ceder a uma companhia securitizadora os créditos originados do presente contrato.

Parágrafo Terceiro – Os Créditos imobiliários poderão lastrear a emissão, pela companhia securitizadora, de um título de crédito, denominado Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI, que será livremente negociado por meio de sistemas centralizados de custódia e liquidações financeiras de títulos privados.

Parágrafo Quarto – Assim, o DEVEDOR/FIDUCIANTE tem ciência que a operação de financiamento imobiliário da qual é tomador, representa um dos elos de uma corrente de negócios jurídicos que se inicia com a captação dos recursos, pela CAIXA, prossegue com a concessão de financiamento ao DEVEDOR/FIDUCIANTE, passa pela securitização desses créditos e pela negociação dos certificados de recebíveis imobiliários – CRI, lastreados em tais créditos.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUARTA - NOVAÇÃO - A tolerância, por parte da CAIXA, em caráter excepcional, com respeito ao descumprimento, pelo DEVEDOR, das obrigações legais e contratuais, assim como as transigências tendentes a facilitar a regularização dos débitos em atraso, não constituirão novação.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA - REGISTRO - O DEVEDOR/FIDUCIANTE apresentará à CAIXA exemplar deste instrumento com a respectiva certidão de seu registro no competente Registro Imobiliário, no prazo máximo de 30(trinta) dias, a contar da data de assinatura deste contrato.

Parágrafo Primeiro - Na hipótese de não ser comprovado pelos DEVEDORES, o registro do presente contrato, no prazo estipulado no caput desta cláusula, à CAIXA fica facultado considerar vencida antecipadamente a dívida, ou, a seu critério, promover tal registro imputando aos DEVEDORES às despesas inerentes ao ato.

Parágrafo Segundo – As custas e emolumentos decorrentes do registro e demais atos relativos ao primeiro imóvel residencial adquirido ou financiado, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, são reduzidas de acordo com as disposições do art. 43 da Lei nº 11.977/09 e suas alterações.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA - DA QUITAÇÃO DA DÍVIDA – No prazo de 30(trinta) dias, a contar da data da liquidação da dívida, A CAIXA fornecerá o respectivo termo de quitação, sob pena de multa em favor do DEVEDOR/FIDUCIANTE equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato de financiamento.

Parágrafo Único – O DEVEDOR/FIDUCIANTE deve apresentar ao Registro de Imóveis o termo de quitação para o fim de tornar plena a propriedade em seu favor, estando ciente de que as despesas/emolumentos decorrentes do referido ato serão de sua inteira responsabilidade. O DEVEDOR/FIDUCIANTE, se compromete, ainda, a informar o seu endereço de correspondência atualizado.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SETIMA – TRANSFERÊNCIA DE DÍVIDA – É facultada ao(s) DEVEDOR(ES) a transferência de dívida a terceiros, após a conclusão das obras, sendo esta composta pelo saldo devedor atualizado de forma proporcional, com base no critério de ajuste *pro rata* definido em legislação específica, vigente à época do evento, referente ao período compreendido entre a data da assinatura do contrato ou da última atualização contratual, se já ocorrida, e a data do evento.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA OITAVA – AQUIESCÊNCIA DO CONTEÚDO CONTRATUAL – O DEVEDOR declara, para todos os fins de direito, que teve prévio conhecimento das cláusulas contratuais, por período e modo suficientes para o pleno conhecimento das estipulações previstas, as quais reputa claras e desprovidas de ambiguidade, dubiedade ou contradição, estando ciente dos direitos e das obrigações previstas neste contrato.

Parágrafo Único - As partes declaram-se cientificadas da possibilidade de obtenção prévia no site do www.tst.jus.br da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), regulada pela Lei 12.440/2011.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA NONA - COMUNICAÇÃO COM DEVEDORES E FIADORES

- Os DEVEDORES/FIDUCIANTES E FIADORES autorizam a CAIXA a utilizar de quaisquer meios de comunicação, a partir de informações cadastrais relativas às suas pessoas, para enviar-lhes mensagens relacionadas às obrigações/prestações previstas neste instrumento, respeitadas as disposições legais em vigor.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA - OUTORGA DE PROCURAÇÕES - Havendo dois ou mais COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), todos estes declaram-se solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas perante a CAIXA e constituem-se procuradores recíprocos, até o pagamento integral do saldo devedor, 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.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA PRIMEIRA - DISPENSA DE CERTIDÕES - O (s) COMPRADOR (ES) e VENDEDOR (ES), em comum acordo, declara (m) que dispensam a apresentação dos documentos enumerados no Decreto nº93.240/86, inclusive as certidões fiscais e de feitos ajuizados, substituindo-as pela Certidão Negativa de Ônus Reais e Reipersecutórias, apresentando-se, neste ato, o comprovante de recolhimento do ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis.

Parágrafo Único - Quando for expressamente previsto pela Legislação Estadual, as certidões fiscais e efeitos ajuizados deverão ser apresentadas para o registro, sem prejuízo de outras exigidas pelo Registro de Imóveis.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA SEGUNDA - MADEIRA LEGAL - A INTERVENIENTE CONSTRUTORA, qualificada no item III do Quadro "A" deve apresentar até a entrega da obra, as licenças obrigatórias para transporte e armazenamento de madeiras nativas (Documento de Origem Florestal - DOF ou Guias Florestais) estabelecidas pelo órgão competente (IBAMA), como comprovação da origem legal e declaração informando o volume, a destinação final das madeiras utilizadas na obra e ser entregue à CAIXA juntamente aos documentos comprobatórios da origem legal das madeiras utilizadas.

Parágrafo Primeiro - Para a emissão do Documento de Origem Florestal, ou Documento de Transporte Florestal equivalente é necessário que a INTERVENIENTE CONSTRUTORA esteja inscrita e regular perante o Cadastro Técnico Federal - CTF do IBAMA.

Parágrafo Segundo - A CAIXA informará ao IBAMA a INTERVENIENTE CONSTRUTORA inadimplente, devido a não apresentação dos documentos exigidos para comprovação da origem legal das madeiras nativas utilizadas nas obras do empreendimento contratado, e a mesma ficará sujeita a averiguação no empreendimento pelo referido órgão ambiental.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA TERCEIRA - DECLARAÇÃO DE ENQUADRAMENTO NO PROGRAMA - A CAIXA atesta que o(s) DEVEDOR(ES) comprovou(aram) mediante documentação e declarações pessoais, o atendimento aos requisitos e às condições exigidas pela Lei nº. 11.977/09 e suas alterações para enquadramento da presente operação ao Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, tanto no que se refere às características do tomador quanto às características do imóvel.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA QUARTA - MANDATO - O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) outorga(m) procuração por meio deste instrumento à INCORPORADORA/CONSTRUTORA, aqui qualificada, com poderes expressos para: I) representá-lo (s) perante o Registro de Imóveis competente para a prática dos seguintes atos: (a) confirmar o registro da incorporação, desde que não alteradas as condições originais da incorporação; (b) efetivar, no momento próprio, o registro da instituição, divisão, especificação e convenção do condomínio; (c) proceder a oportuna averbação das construções; II) representá-lo (s) perante as empresas concessionárias de serviços públicos e órgãos licenciadores, para solicitar e autorizar as instalações e ligações destes no empreendimento e na unidade autônoma objeto desta contratação, podendo, inclusive, autorizar a instituição de servidões essenciais à construção da infraestrutura do empreendimento contratado e desde que não importem em alteração das características básicas do empreendimento e da unidade habitacional ora adquirida e III) representá-lo(s) perante a municipalidade, seus órgãos e entidades para efetuar a inscrição fiscal da unidade autônoma objeto desta contratação.

Parágrafo Primeiro - A execução desses atos definidos nesta Cláusula está limitada à fração ideal de terreno, à unidade autônoma e respectivas áreas comuns objeto desta contratação.

Parágrafo Segundo - Os atos especificados nesta Cláusula não são de interesses exclusivos da Incorporadora/Construtora, a qual praticá-los-á com o único intuito de viabilizar a entrega das unidades habitacionais em condições de habitabilidade e em prazo razoável, e nem implicam em constituição de responsabilidades ao(s) devedores(es)/fiduciante(s).

Parágrafo Terceiro - Os devedores(es)/fiduciante(s) declaram que concordam com a presente Cláusula e que, a qualquer tempo, poderá manifestar-se pela sua revogação.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA QUINTA - FORO - Para dirimir quaisquer questões que decorram direta ou indiretamente deste contrato, fica eleito o foro correspondente ao da Sede da Seção Judiciária da Justiça Federal com jurisdição sobre a localidade onde estiver situado o imóvel objeto deste contrato.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS/RESSALVAS

E por estarem assim de pleno acordo com as cláusulas, termos e condições deste instrumento, assinam o presente em 03 (quatro) vias de igual teor, juntamente com as testemunhas.

DOURADOS/MS, 31 de janeiro de 2013

DEVEDORES

Maria Inacio da Silva
MARIA INACIO DA SILVA - 860.252.871-04

Paulo dos S. Rodrigues
PAULO DOS SANTOS RODRIGUES - 448.726.661-00

VENDEDORES

Engenheiro Sérgio Manoel
ENGEPAR ENGENHARIA E PARTICIPACOES LTDA - 01.618.204.0001-53

CONSTRUTORA

Engenheiro Sérgio Manoel
ENGEPAR ENGENHARIA E PARTICIPACOES LTDA - 01.618.204.0001-53

REPRESENTANTE CAIXA

Jorge Horacio da Silva
JORGE HORACIO DA SILVA - 305.533.931-20

TESTEMUNHAS

Jociane Marques Caboco
Nome Jociane Marques Caboco
CPF 027.150.411-01

Tina Altenhofen
Nome Tina Altenhofen
CPF 045.053.159-75

MO 30.229

CONTRATO Nº 855552502333 – FLS. 34

SAC CAIXA: 0800 726 0101 (informações, reclamações, sugestões e elogios)

Para pessoas com deficiência auditiva ou de fala: 0800 726 2492

Ouvidoria: 0800 725 7474

caixa.gov.br


CEDENTES/vendedores: PAULO DOS SANTOS RODRIGUES, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, nascido em 10.08.1970, trabalhado na fabricação e preparação de alimento e bebidas, identidade 385.132, SSP/MS, CPF 448.726.661-00 e sua esposa, **MARIA INÁCIO DA SILVA**, brasileira, nascida em 30.10.1965, empregada doméstica 322.733 SSP/MS, residente e domiciliados na Rua Residentes e domiciliados na Rua Iguaçu, Nº, 4335, Vila Rosa, CEP 79824-180, Dourados-MS, doravante denominados simplesmente de **CEDENTES**.

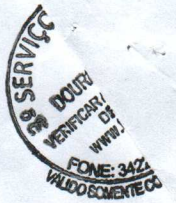
01. DO OBJETO DO CONTRATO - O objeto do presente contrato é a cessão de direitos e obrigações inerentes ao imóvel objeto do contrato de alienação fiduciária número 855552502333, M.O. 30.229, em caráter irretratável e irrevogável do imóvel descrito a seguir:

02. Os **CEDENTES**, pelo presente **instrumento** de **CESSÃO DE DIREITOS** têm justa e acertada a transmissão à **CESSIONÁRIA**, dos direitos reais e de domínio que possuem sobre o imóvel descrito na cláusula anterior, pelo preço e condições adiante estabelecidos e acordados entre as partes, dentro dos limites da finalidade do imóvel locado.

Parágrafo primeiro os CEDENTES, se compromete no prazo de 30 dias a outorgar procuração com plenos poderes para a CESSIONÁRIA para que a mesma possa representa-los perante a Caixa Econômica Federal e demais instituições de crédito, podendo dar o imóvel em garantia, requerer baixas de

Paula Maria Inacio do Siqueira







garantias hipotecárias, quitação, negociar, transigir, assumir débitos, e firmar compromissos perante as instituições bancárias, especialmente no tocante a negociações referentes ao contrato número 8755552502333, no qual o imóvel objeto do presente contrato é garantia.

04. Os CEDENTES comprometem-se a entregar o imóvel objeto do presente avença após o pagamento dos valores referidos na cláusula 3, no prazo máximo de 30 dias, desimpedido de quaisquer ônus ou empecilhos à fruição total do bem.

Parágrafo primeiro

Os CEDENTES se comprometem quitar todos os débitos existentes relativos a parcelas de financiamentos, IPTU, ITBI, multas e débitos com as concessionárias de serviços públicos de água, Luz, esgoto, gás, Coleta de lixo, e demais encargos, referentes ao imóvel objeto do presente contrato até a data da efetiva entrega do imóvel à requerente, sendo facultado à **CESSIONÁRIA** a quitação de eventuais débitos com respectivo abatimento no preço do presente contrato.

Parágrafo segundo

Será considerado transferida a posse do imóvel na entrega das chaves à **CESSIONÁRIA**

Parágrafo terceiro

A **CESSIONÁRIA** ficará responsável pelas despesas futuras com transcrição e registro imobiliário bem como pagamento de taxas e emolumentos cartorários necessários, assim como assumirá a integralidade do pagamento das parcelas vincendas referentes ao imóvel;

Parágrafo quarto

Os CEDENTES se comprometem a emitir todos os documentos necessários ao pagamento das parcelas, negociação de débitos, bem como quaisquer outros que sejam necessários ao desempenho da posse e propriedade do imóvel objeto da presente cessão de créditos.

Parágrafo quinto

Os CEDENTES outorgam à **CESSIONÁRIA** todos os direitos inerentes às garantias e seguros por ventura havidos com a Caixa Econômica Federal ou outras instituições financeiras.

05. **DA IMISSÃO NA POSSE** - após o pagamento da primeira parcela-entrada, os **CESSIONÁRIA** serão imitados na posse do imóvel no prazo **máximo** de **30 dias**, lembrando que a mora na imissão da posse acarretará no pagamento do valor mensal de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a título de aluguel;

Paulo mario Inácio do Silva

SM





06. Na hipótese de rescisão contratual por culpa exclusiva dos **CESSIONÁRIA** ou por culpa exclusiva da **CEDENTES**, a parte culpada pagará multa de **10% (dez por cento) sobre o valor do presente contrato**, sem o prejuízo da restituição da entrada ou parcelas já pagas pelos cessionários, sobre o valor integral do contrato, não ficando prejudicada a reparação por perdas e danos por conta do inadimplemento, bem como pelas eventuais despesas para escrituração dos imóveis;

Parágrafo primeiro Constitui culpa exclusiva da **CEDENTES** para rescisão contratual, a desistência do negócio que ora é feito em caráter irrevogável e irretratável, oportunidade em que poderão os **CESSIONÁRIA** utilizar a multa prevista no "caput" desta cláusula para reduzir do pagamento remanescente ou preferir pela rescisão contratual, caso em que terá direito de reaver o pagamento inicial e a multa deste artigo, podendo para tanto exercer o direito de retenção do bem até a quitação da dos haveres resilitórios.

07. **DA POSSIBILIDADE DE CESSÃO DE DIREITOS**
A CESSIONÁRIA poderão a qualquer tempo ceder os direitos advindos deste pacto, a qualquer título (oneroso ou gratuito), desde que expressamente comunicado à **CEDENTES** sendo que eventual instrumento de cessão de direitos será anexado ao presente contrato, podendo inclusive substabelecer o instrumento de procuração outorgado pelos cessionários com ou sem reserva de poderes independentemente da anuência dos **CEDENTES**.

08. **Da transcrição e da matrícula** após lavrado o presente instrumento de compra e venda a **CESSIONÁRIA** poderá lavrar escritura definitiva de compra e venda bem como proceder o registro da matrícula originária após a quitação da garantia fiduciária originária do contrato número **855552502333, M.O. 30.229**, desde que com cláusula resolutiva no caso de inadimplemento, comprometendo-se o **CEDENTES** a restituir a integralidade dos valores despendidos pelos **CESSIONÁRIA** para manutenção bem como os valores efetivamente pagos, sem prejuízo da cláusula penal mencionada anteriormente.

09. **DA RESCISÃO DO CONTRATO POR MOTIVO DE FORÇA MAIOR OU CASO FORTUITO:** O imóvel destina-se a moradia da **CESSIONÁRIA**, caso se torne impossível a sua destinação, ou de alguma forma o negócio se mostre excessivamente oneroso para alguma das partes, estas serão restituídas ao estado originário, ou seja, todas as despesas com a manutenção do imóvel realizadas pelo **CESSIONÁRIO** deverão ser indenizadas além da restituição dos valores efetivamente pagos, ressalvados eventuais despesas dos **CEDENTES**;

10. **DAS BENFEITORIAS E ACESSÕES**

Paulo mario Inacio do Silva

Pa





A **CESSIONÁRIA** poderá solicitar a restituição dos valores comprovadamente gastos com melhorias e acessões úteis ou necessárias, **independentemente da anuência dos CEDENTES**:

11. Constitui justa causa para a rescisão do contrato em apreço a recusa injustificada do recebimento, ou o entrega dos documentos necessários ao pagamento dos débitos havidos de responsabilidade da **CESSIONÁRIA**.

Parágrafo primeiro

Constitui justa causa por parte da **CESSIONÁRIA** o atraso das prestações relativas ao financiamento

12. O presente contrato é celebrado sob a condição expressa de sua irrevogabilidade e irretroatividade, obrigando as partes contratantes por si, seus herdeiros ou sucessores.

E por estarem assim ajustados, firmam o presente instrumento em **2 (duas)** vias de igual teor e forma na presença das testemunhas abaixo assinados a tudo presente.

Dourados (MS), 26 de dezembro de 2018.



Paulo dos Santos Rodrigues Maria Inácio da Silva
PAULO DOS SANTOS RODRIGUES MARIA INÁCIO DA SILVA
Cedente Cedente



Clis Regiane Carvalho dos Santos
CLIS REGIANE CARVALHO
DOS SANTOS – Cessionária

Jane Mary Cartilha Vasconcelos

Testemunha: Jane Mary Cartilha
Vasconcelos – CPF 882.734.581-72

Laís Vasconcelos Cerqueira
CPF 041.235.511-65

3º OFÍCIO DE NOTAS DE DOURADOS / MS

Av. Pres. Vargas, 329 - Centro - Dourados - MS
CEP 79804-030 - Fone: (67) 3422-5311

Reconheço por Verdadeira firma(s) de:
(14462) CLIS REGIANE DE CARVALHO SANTOS

Selo(s): AAC53287-450-RFA

552 - 76. Feito perante mim pelo próprio. Do qual

Dourados - MS, 17/01/2019. CP: Aparecida Ferreira

Em test. da verdade. P:80

Aparecida Ferreira - Escrevente Autorizada

Emolr\$ 6,00 Iss R\$ 0,30 Funj\$ 0,60

Funadep/Funde-FGE102\$ 0,60 Feadr 10% R\$ 0,60

Selo: R\$ 3,00 TOTAL R\$ 11,10



TABELIONATO AGUIAR - 1º OFÍCIO NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua João Rosa Góes, 605 - Centro - Dourados / MS - CEP 79804-020 - FONE: (67) 3416-9200
Reconheço por VERDADEIRA a(s) firma(s) de: PAULO
DOS SANTOS RODRIGUES (60397)

Emolumentos: 6,00 Funjec 10%: 0,60 Funadep 6%: 0,36
Fund-pge 4%: 0,24 ISSOM 5%: 0,30 Feadmp/ms 10% 0,60
Total: 8,10 Dourados-MS 17/01/2019Att:-EDITE
Dou fé. Em testemunho () da verdade

Hudson Ferreira Pinheiro - Escrivão

Selo: AAG - 84550 - 438 - RFA



Notário
de Serviço