CAIXA

HABITAÇÃO - MEU IMÓVEL

CONTRATO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, MÚTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO SFH - SISTEMA FINANCEIRO DA HABITACAO CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL - CCFGTS - PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA

Por este Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/1964, as partes qualificadas contratam a presente operação de venda e compra de imóvel residencial, mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH, nas condições:

A - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

A1 - VENDEDOR(ES): FHAYRYSTON GOMES FREITAS, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 16/03/1989, administrativo, filho de: CLEUZELINA LAURINDA GOMES e FAUSTO APARECIDO DE FREITAS, e-mail: SHAIANE.AMARO@GMAIL.COM, portador(a) de Carteira de Identidade nº 6434250, expedida por Secretaria de Segurança Pública/SC em 09/10/2018 e do CPF 035.494.331-66, solteiro(a) sem vínculo de união estável, residente e domiciliado(a) em R Nelson Floriano Campos, 2630, Pachecos em Palhoca/SC, neste ato representado por RENI WIETH BITENCOURT, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 12/12/1951, servente, filho de: ELZA WIETH e BERTOLDO LAURINDO WIETH, e-mail: SHAIANE.AMARO@GMAIL.COM, portador(a) de Carteira de Identidade nº 7707533, expedida por Secretaria de Segurança Pública/SC em 21/06/2016 e do CPF 651.940.800-00, divorciada(a) sem vínculo de união estável , residente e domiciliado(a) em R Elesbao Pinto Da Luz, 1109, Jardim Atlantico em Florianopolis/SC conforme procuração lavrada no 1 TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO OTAVIO GUILHERME MARGARIDA ofício de PALHOÇA/ SC, em 03/11/2023 à(s) folha(s) 58 do livro 0987P.

A2 - COMPRADOR(ES) E DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S), doravante denominado(s) DEVEDOR(ES): ANGELA SHAIANE BATISTA AMARO, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 18/10/1987, auxiliar de escritorio e assemelhados, filho de: IARA MARIA BATISTA e JOSE HAMILTON FERREIRA AMARO, e-mail: SHAIANE.AMARO@GMAIL.COM, portador(a) de Carteira de Identidade nº 4095953818, expedida por Secretaria de Segurança Pública/RS em 19/10/2010 e do CPF 012.650.150-58, solteiro(a) sem vínculo de união estável , residente e domiciliado(a) em R Amilton Rubens Schmidt, 207, Barra Do Aririu em Palhoca/SC.

A3 - CREDORA/FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº. 759, de 12/08/1969, alterado pelo Decreto-Lei nº. 1.259 de 19/02/1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato, representada por seu bastante procurador qualificado ao final deste instrumento, doravante denominada simplesmente CEF.

Agência responsável pelo contrato: 1784 PALHOCA, SC

R Angela Shaiane B. Amaro

CAIXA

QUADRO RESUMO

B - CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO

B1 - Origem dos Recursos: FGTS

Modalidade: AQUISIÇÃO DE IMÓVEL USADO

B2 - Sistema de Amortização:	B2.1 – Índice de Atualização do Saldo Devedor:	B3 - Enquadramento:
PRICE	TR	SFH

B4 - Valor de Venda e Compra e Composição dos Recursos:

O valor destinado ao pagamento da venda e compra do imóvel objeto deste contrato é de R$ 174.000,00 (cento e setenta e quatro mil reais), composto pelos valores:

Financiamento CAIXA	R$ 125.000,00
Recursos próprios	R$ 35.170,00
Desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União	R$ 13.830,00

B4.1 - Conta para crédito dos recursos ao vendedor:

Conta de titularidade de FHAYRYSTON GOMES FREITAS na CAIXA - Agência: 1784 Operação: 1288 Conta: 7445676733

B5 - Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI):	B6 - Valor da Dívida (Financiamento):
Não se aplica	R$ 125.000,00

B7 - Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público leilão:

R$ 174.400,00 (cento e setenta e quatro mil , quatrocentos reais)

B8 - Prazo Total (meses): **420**

B8.1 - Amortização (meses): 420

B.9 - Taxa de Juros:

B9.1 Sem Desconto:	B9.2 Com Desconto:	B9.3 Com Redutor de 0,5%:	B9.4 Taxa Contratada:
Nominal % (a.a.) 8.1600	**Nominal % (a.a.)** 5.0000	**Nominal % (a.a.)** Não se aplica	**Nominal% (a.a.)** 5.0000
Efetiva % (a.a.) 8.4722	**Efetiva % (a.a.)** 5.1161	**Efetiva % (a.a.)** Não se aplica	**Efetiva % (a.a.)** 5.1162
Nominal e Efetiva % (a.m.) 0.6800	**Nominal e Efetiva % (a.m.)** 0.4167	**Nominal e Efetiva % (a.m.)** Não se aplica	**Nominal e Efetiva % (a.m.)** 0.4167

B10 - Encargo Mensal Inicial (Parcela):	B10.1 Taxa Contratada:
Prestação (a+j):	R$ 630,85
Prêmios de Seguros MIP, DFI e DFC:	R$ 41,54
Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA:	R$ 0,00
Total:	R$ 672,39

Angela Amaro

R

CAIXA

B11 - Vencimento do Primeiro Encargo Mensal:	B12 - Reajuste dos Encargos:
20/03/2024	Conforme item 4

B13 - Forma de Pagamento na Data da Contratação:
Débito em Conta Corrente

B14 - Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012):

B14.1 - Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA:	B14.2 - Diferencial na Taxa de Juros:
R$ 4.384,50	R$ 15.221,28

C - COMPOSIÇÃO DE RENDA

Nome(s) do(s) Devedor(es)	Renda (R$)	% Composição de Renda para fins de Indenização Securitária
ANGELA SHAIANE BATISTA AMARO	2.250,26	100,00

D - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTE CONTRATO
APARTAMENTO nº 728, localizado no segundo pavimento, tipo 2, do Bloco 7B, do Condomínio Residencial Marlene Moreira Pierri, na rua Antônio da Bicota, nº 2630, Barra do Aririú, nesta cidade, Palhoça/SC, com área real privativa de 46,707500m², área real comum de 4,869688m², área real total de 51,577188m² e 0,312500% de fração ideal no terreno com área de 18.801,62m.

Melhor descrito na matrícula 57151, do livro 2-MT do Registro de imóvel da comarca de Palhoça.

E - ELEMENTOS IDENTIFICADORES DO DÉBITO ORIGINÁRIO
Não se aplica

F - TARIFAS DEVIDAS: São devidas as tarifas abaixo constantes na Tabela de Tarifas da CAIXA disponível em www.caixa.gov.br

- Tarifa de Avaliação de Bens Recebidos em Garantia: no valor de 1,5% sobre o valor de financiamento, conforme determina a Resolução CCFGTS nº 702, de 04/10/2012, cobrada em duas parcelas pagas da seguinte forma: a primeira na data de entrega da documentação, no valor de R$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais), e a segunda na data de assinatura do contrato, no valor remanescente da tarifa junto com os primeiros prêmios de seguro, cujos valores estão estipulados no campo 'B10' e, caso não sejam pagos, serão acrescidos ao encargo mensal como diferença de prestação.

G - ENCARGOS DEVIDOS POR ATRASO: descrito no item 7.

H - LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA: descrita no item 9.

I - PORTABILIDADE: é permitida a portabilidade do crédito, observadas as disposições contidas na legislação correlata, em especial na Resolução CMN/BACEN nº 4.292, de 20/12/2013.

J - CANAIS DE ATENDIMENTO DISPONÍVEIS:

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

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

Alô CAIXA: 4004 0104 (capitais e regiões metropolitanas) ou 0800 104 0104 (demais localidades)

Ouvidoria: 0800 725 7474

Angela Shaiane B. Amaro

R

CAIXA

Site: http://caixa.gov.br
K - IMPOSTOS E DEMAIS ENCARGOS INCIDENTES SOBRE ESTE CONTRATO ITBI RECOLHIDO NA FORMA DA LEI
L - CONDIÇÕES ESPECÍFICAS APLICÁVEIS Não se aplica

1 VENDA, COMPRA E FINANCIAMENTO - O(s) VENDEDOR(ES) declara(m)-se proprietário(s) e possuidor(es) do imóvel descrito na letra 'D', livre de ônus e o vende(m) pelo preço constante na letra 'B4'. Satisfeita a venda dá(ão) ao(s) DEVEDOR(ES) plena e irrevogável quitação, transmitindo ao(s) mesmo(s) a posse, domínio, direito e ação sobre o imóvel vendido, aceitando por si, seus herdeiros e sucessores esta venda e compra e respondendo pela evicção de direito.

1.1 O(s) DEVEDOR(ES) contrata(m) o presente financiamento no valor constante na letra 'B6', para aquisição do imóvel descrito na letra 'D', confessando dever esse valor.

1.2 O(s) DEVEDOR(ES) declara(m) o recebimento prévio:

a) da planilha de cálculo do Custo Efetivo Total - CET nominal e ciência:

(I) dos fluxos considerados no cálculo; (II) que no cálculo foram considerados o valor total do financiamento, o prazo, número e data de pagamento das prestações, a taxa de juros remuneratórios, o valor dos tributos e demais despesas; (III) que o saldo devedor/encargos serão atualizados na forma contratual;

b) do extrato do laudo de avaliação (Demonstrativo com a discriminação dos custos e das despesas efetivamente incorridos na estimação de valor de um bem imóvel).

1.2.1 Declara(m), ainda, ciência que:

a) em conformidade com as regras do Conselho Curador do FGTS e do Programa Minha Casa, Minha Vida, o valor desconto complemento, especificado na letra 'B4' para compor o valor de aquisição/construção do imóvel e o desconto para redução do valor do encargo mensal, representado pela redução na taxa de juros e no pagamento da Tarifa de Administração de Contrato Mensal, nas letras 'B9' e 'B10', respectivamente, serão suportados pelo FGTS/União, os quais são concedidos uma única vez e para um único imóvel. Na ausência de recursos da União, o valor do desconto poderá ser suportado integralmente pelo FGTS, obedecendo a regulamentação do Programa Minha Casa, Minha Vida vigente nesta data.

b) nos casos de quitação do financiamento imobiliário, amortização extraordinária ou redução do prazo de amortização até o 5º (quinto) ano de vigência do contrato, o desconto descrito na letra 'B4' será restituído proporcionalmente pelo(s) DEVEDOR(ES).

2 DESTINAÇÃO DOS RECURSOS - O valor do financiamento será pago ao(s) VENDEDOR(ES), após a entrega do contrato registrado por meio de depósito na conta descrita na letra 'B4.1' do quadro resumo, com o que todos os VENDEDORES dão integral quitação à CAIXA.

2.1 Ao valor pago ao(s) VENDEDOR(ES) serão acrescidos juros e atualização monetária, ao índice aplicado aos depósitos de poupança, da data da assinatura deste contrato, inclusive, até a da liberação dos recursos, exclusive, incidindo sobre os rendimentos Imposto de Renda na fonte à alíquota definida para aplicações financeiras de renda fixa em função do prazo de permanência, conforme legislação vigente.

3 CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO - São as estabelecidas na letra "B".

4 ENCARGO MENSAL - COMPOSIÇÃO, CÁLCULO E FORMA DE PAGAMENTO - Composto pela parcela de Amortização, Juros e Prêmios de Seguro, cujo pagamento deve ser realizado até a data do vencimento, independentemente de qualquer aviso ou notificação e, se não existir o dia do vencimento

Angela Amaro

R

nos meses subsequentes, a obrigação vencerá no último dia daqueles meses e, se for em dia não útil, o pagamento deverá ser realizado no primeiro dia útil subsequente, sem acréscimo.

4.1 Inexistindo recursos suficientes para débito dos encargos mensais em conta corrente na CAIXA, o(s) DEVEDOR(ES) ficará(ão) em mora, incidindo as cominações legais e contratuais, inclusive as despesas relativas à cobrança e execução da dívida.

4.2 Na fase de amortização, o pagamento dos encargos mensais será efetuado por débito em conta PF CAIXA, corrente ou poupança, de livre movimentação do(s) DEVEDOR(ES), ou boleto de cobrança.

4.3 Se débito dos encargos mensais em conta PF CAIXA, corrente ou poupança, de livre movimentação do(s) DEVEDOR(ES), este(s) autoriza(m) a CAIXA a debitar o encargo mensal em conta indicada de sua titularidade e, não ocorrendo por qualquer motivo, independente de aviso ou notificação, deve(m) solicitar a emissão da segunda via da prestação e pagá-la.

4.4 Na fase de amortização, a data de vencimento do encargo mensal pode ser alterada por requerimento do(s) DEVEDOR(ES) e, na alteração, o valor devido será atualizado *pro rata die,* do período entre a data do vencimento do último encargo mensal, inclusive, até a nova data do vencimento, exclusive.

4.5 A prestação (A+J) estabelecida no item 'B10' é recalculada mensalmente, atualizada pelo índice estabelecido no item 'B2.1', na forma do item 6, na data correspondente a do vencimento do encargo mensal, sendo que a parcela de juros obtida pela aplicação da taxa de juros mensal vigente, com base no saldo devedor atualizado e a parcela de amortização obtida pela diferença entre a prestação e a parcela de juros.

4.6 Os Prêmios de Seguro são recalculados mensalmente com base nos valores do saldo devedor e da garantia, atualizados na forma do item 6, aplicando aos referidos valores os coeficientes relativos às taxas de prêmios vigentes na data do vencimento do encargo e devem ser pagos mesmo que não haja encargo com vencimento no respectivo mês.

4.6.1 No ato da contratação é cobrado do(s) DEVEDOR(ES) o valor relativo aos primeiros prêmios de seguro.

4.6.2 Caso os primeiros prêmios de seguro não tenham sido pagos no momento estipulado no item anterior, esses valores serão acrescidos ao valor do primeiro encargo mensal, lançados como diferença de prestação.

5 JUROS REMUNERATÓRIOS - Incidem sobre a quantia mutuada, até o fim da dívida, às taxas fixadas neste contrato e sobre as importâncias despendidas pela CAIXA, para preservação de seus direitos decorrentes deste contrato e as necessárias à manutenção e realização da garantia.

6 ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR E DA GARANTIA - A atualização do saldo devedor ocorre mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, pelo índice de atualização aplicável às contas vinculadas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS. Na extinção do índice aplicado, a atualização passará a ser efetuada por outro índice, determinado em legislação específica.

6.1 A atualização do valor da garantia ocorre mensalmente, na data do vencimento do encargo mensal, pelo índice de atualização das contas vinculadas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

6.2 Na apuração do saldo devedor para qualquer evento será aplicada a atualização proporcional, *pro rata die*, no período entre a data de aniversário do contrato ou a data da última atualização contratual do saldo devedor, se ocorrida após o último aniversário do contrato, inclusive e a data do evento, exclusive.

6.3 A garantia poderá ser reavaliada, a pedido da CAIXA ou do(s) DEVEDOR(ES).

R A

6.4 Na data de vencimento do último encargo mensal, eventual saldo devedor residual deverá ser pago pelo(s) DEVEDOR(ES).

7 IMPONTUALIDADE - A obrigação em atraso será atualizada monetariamente pelo índice de atualização do saldo devedor do financiamento, incidindo sobre o valor atualizado juros remuneratórios, juros de mora e multa moratória, da data de seu vencimento, inclusive, até a do pagamento, exclusive conforme item 7.1.

7.1 I) juros remuneratórios calculados pelo método de juros compostos, com capitalização mensal à taxa de juros prevista na Letra 'B9.4'; II) juros moratórios à razão de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso; e III) multa moratória de 2% (dois por cento), nos termos da legislação vigente.

7.2 No ajuizamento de ação para cobrança dos débitos em atraso ou liquidação de obrigações vencidas incidirá, além dos encargos acima, honorários de advogados nos termos do artigo 395 do Código Civil.

7.3 Ocorrendo mais de um encargo mensal vencido e não pago, o pagamento do último encargo não presume quitação do(s) anterior(es) sendo que, eventuais atrasos no pagamento de obrigações deste contrato, facultará a CAIXA, a seu critério, efetuar a INCORPORAÇÃO do valor vencido ao saldo devedor do financiamento.

7.4 Efetuada a incorporação, as prestações mensais vincendas terão acréscimo decorrente do valor incorporado ao saldo devedor, e, se não incorporadas o(s) DEVEDOR(ES) permanece(m) obrigado(s) a pagar as obrigações originariamente assumidas.

7.5 A CAIXA pode utilizar o valor de prestação paga para quitar uma mais antiga em aberto.

8 AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA - Permitida, na fase de amortização, para DEVEDOR(ES) adimplente(s) para redução do valor dos encargos ou do prazo do financiamento, sendo o abatimento da amortização precedido da cobrança de juros remuneratórios na forma do item 5.

8.1 No caso de amortização extraordinária ou redução do prazo de amortização até o 5º (quinto) ano de vigência do contrato, o desconto descrito na letra 'B4', deverá ser restituído proporcionalmente.

9 LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA - É permitida a liquidação antecipada, sendo o valor da dívida apurado pelo saldo devedor atualizado, acrescido de juros remuneratórios.

9.1 No caso de liquidação antecipada até o 5º (quinto) ano de vigência do contrato, o desconto descrito na letra 'B4', deverá ser restituído proporcionalmente.

10 DECLARAÇÕES E AUTORIZAÇÕES - O(s) VENDEDOR(ES) e DEVEDOR(ES) declaram, sob as penas da lei, que são autênticas as indicações de estado civil, nacionalidade, profissão e identificação e que o imóvel objeto da garantia não possui restrição ao uso, incluindo restrições relacionadas a zoneamento, parcelamento do solo, preservação do patrimônio arqueológico e histórico, restrição de atividades devido a inserção em APA (Área de Preservação Ambiental) ou APP (Área de Preservação Permanente), e que atende às exigências impostas pelos órgãos competentes e não está localizado em terras de ocupação indígena ou quilombola e unidades de conservação, assim definidas pela autoridade competente.

10.1 O(s) DEVEDOR(ES) e VENDEDOR(ES) declaram ainda que:

a) inexiste a seu encargo, responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária, não respondendo pessoalmente a ações reais, pessoais, reipersecutórias, possessórias, reivindicatórias, arrestos, embargos, depósitos, sequestros, protestos, falências, concordatas e/ou concursos de credores, dívidas fiscais, penhoras ou execuções que possam comprometer o imóvel objeto desta transação e a garantia fiduciária ora constituída;

A

R

b) estão cientificados da possibilidade de obtenção prévia no site do TST www.tst.jus.br da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), nos termos do art. 642-A, da CLT;

c) não possui(em) débitos decorrentes de tributos e contribuições federais;

d) não está(ão) vinculado(s) à Previdência Social como contribuintes na qualidade de empregadores ou como produtores rurais, em caso contrário, ou no caso de VENDEDOR(ES) pessoa(s) jurídica(s), apresentarão, no ato de registro deste contrato no Registro de Imóveis, a Certidão Negativa de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União - CND;

e) o valor total do preço do imóvel é aquele que consta como na letra 'B4' e que não houve/haverá celebração de outros instrumentos contratuais que prevejam pagamento/recebimento de quaisquer outros valores, seja em razão de corretagem ou a qualquer outro título, e que o pagamento/recebimento de valores não previstos expressamente neste contrato caracteriza CRIME de FALSIDADE IDEOLÓGICA e FRAUDE contra as políticas públicas do programa Minha Casa, Minha Vida, sujeitando as partes às penas criminais e sanções civis previstas na legislação aplicável, além do vencimento antecipado da dívida, obrigação de ressarcir o FGTS pelas despesas referentes aos valores de desconto recebidos, e demais penalidades previstas neste contrato.

10.1.1 O(s) DEVEDOR(ES) declara(m) ainda que:

a) atende(m) todos os requisitos previstos legalmente e na Resolução do Conselho Curador do FGTS 702/2012, para o enquadramento no Programa Carta de Crédito FGTS e autoriza(m) a CAIXA e o Agente Operador do FGTS a divulgar informações vinculadas à presente contratação, necessárias ao acompanhamento das operações com recursos do FGTS pelo Conselho Curador do FGTS, Ministério da Economia, Ministério do Desenvolvimento Regional, Agente Operador e órgãos de controle interno e externo da União;

b) autoriza(m) a CAIXA a fornecer seus dados pessoais e bancários sempre que solicitado pelos seguintes órgãos, independente de autorização judicial: Polícia Civil e Federal; Ministério Público Estadual e Federal; Controladoria Geral da União e Tribunal de Contas da União;

c) TEM(TÊM) CIÊNCIA DO MÉTODO CONSTRUTIVO EMPREGADO PARA EDIFICAÇÃO DO IMÓVEL E, EM SE TRATANDO DE ALVENARIA ESTRUTURAL OU ASSEMELHADO, COMPROMETE(M)-SE A OBSERVAR A RESTRIÇÃO ESPECIAL DE USO, CONSISTENTE NA PROIBIÇÃO DE ABERTURA DE PAREDES, INSTALAÇÕES DIVERSAS E REMOÇÃO OU DESLOCAMENTO DE PAREDES;

d) TEM(TÊM) CIÊNCIA DE QUE A RESTRIÇÃO ESPECIAL INDICADA NA LETRA 'c' ACIMA É NECESSÁRIA À SOLIDEZ E À SEGURANÇA DO IMÓVEL, BEM COMO QUE A SUA INOBSERVÂNCIA PODERÁ ACARRETAR PERIGO DE DESABAMENTO, PELO QUE RESPONDERÁ(ÃO) NOS TERMOS DA LEI E DESTE CONTRATO;

e) são autênticos os comprovantes e informações de renda e despesas apresentados;

f) estão regulares os pagamentos de todos os tributos e encargos incidentes nesta operação;

g) obrigam-se, na vigência deste contrato, a comunicar à CAIXA: casos de descumprimento de obrigação ambiental ou existência de trabalho análogo ao escravo ou infantil, no âmbito da unidade habitacional financiada de que venha a ter ciência por qualquer meio, indicando as medidas adotadas para o endereçamento do assunto;

h) obrigam-se, na vigência deste contrato, a comunicar à CAIXA eventuais impugnações feitas ao presente contrato, bem como ocorrências que possam, direta ou indiretamente, afetar o imóvel, notadamente a mudança de sua numeração ou identificação;

i) assume(m) subsidiariamente a responsabilidade pelo pagamento dos débitos sobre o imóvel, caso o(s) VENDEDOR(ES) não o faça(m);

j) tem(têm) ciência de que no caso de ter sido beneficiado com desconto/subsídio concedido pelo FGTS a partir de MAI/2005, exceto para Aquisição de Material de Construção - AMC, o presente

financiamento será concedido sem desconto, sem redução da taxa de juros e com o pagamento da Tarifa de Administração de Contrato Mensal.

10.2 O(s) VENDEDOR(ES) declara(m), ainda que:

a) inexiste em seu(s) nome(s), com referência ao imóvel transacionado, ônus judiciais ou extrajudiciais, ações ou débitos de natureza real, pessoal, reipersecutória, fiscal ou condominial, assumindo, em caráter irretratável, a responsabilidade por eventuais débitos de tais natureza que possam ser devidos até a presente data;

b) no caso de VENDEDOR(ES) pessoa física declara(m) que não está(ão) vinculado(s) ao Instituto Nacional do Seguro Social - INSS como empregador(es), não constituiu(iram) firma individual, nem participa(m) de sociedade em que assuma o risco de atividade econômica urbana ou rural, com fins lucrativos ou não, estando, portanto, isento(s) das obrigações constantes das legislações que regem a matéria previdenciária. Caso contrário será apresentada, no ato do registro, a Certidão Negativa de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União - CND;

c) no caso de VENDEDOR(ES) pessoa jurídica que exerce(m) exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de prédios destinados à venda, declara(m), sob penas da lei, que o imóvel objeto da presente transação não faz, nem nunca fez, parte integrante do seu ativo permanente, estando contabilmente lançado em seu ativo circulante e enquadrado na dispensa da Certidão Negativa de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União - CND.

10.3 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 14.620 de 13/07/2023 para enquadramento da presente operação ao Programa Minha Casa, Minha Vida, tanto no que se refere às características do tomador, quanto às características do imóvel.

10.3.1 Havendo constatação pela CAIXA acerca da falsidade das declarações prestadas pelo(s) DEVEDOR(ES) ou do não cumprimento dos requisitos exigidos para o enquadramento nos Programas Carta de Crédito FGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida, implicará no seu imediato desenquadramento do referido programa, sendo-lhe atribuído o dever de ressarcir os valores recebidos a título de desconto.

10.3.2 Sem prejuízo das sanções legais aplicáveis, a falsidade das declarações, inclusive a omissão da informação de que vive em união estável, gerará para o(s) DEVEDOR(ES), dentre outras consequências, (i) a obrigação de restituir à sua conta vinculada os valores do FGTS que tenham sido utilizados na presente operação e (ii) o vencimento antecipado da dívida.

11 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - O(s) DEVEDOR(ES) aliena(m) fiduciariamente à CAIXA, o imóvel objeto deste instrumento, em garantia do cumprimento das obrigações contratuais, conforme Lei 9.514/1997, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações.

11.1 A propriedade fiduciária é constituída com o registro deste contrato, tornando o(s) DEVEDOR(ES) possuidor(es) direto(s) e a CAIXA, possuidora indireta do imóvel, assegurado ao(s) DEVEDOR(ES) adimplente(s) a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel alienado.

12 BENFEITORIAS, CONSERVAÇÃO E OBRAS - O(s) DEVEDOR(ES) obriga(m)-se a manter o imóvel alienado em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, fazendo os reparos necessários e as obras que forem solicitadas pela CAIXA para preservar a garantia, no prazo notificado.

12.1 É vedada a realização de qualquer obra de modificação ou acréscimo, sem o prévio consentimento expresso da CAIXA que, a qualquer tempo, poderá vistoriar o imóvel alienado.

13 VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA - Ocorrerá nas seguintes hipóteses:

a) prestação de informações ou declarações falsas pelos VENDEDOR(ES) ou DEVEDOR(ES) em relação ao estado civil, nacionalidade, profissão ou identificação;

b) inexistência das coberturas de seguros previstas;

c) não cumprimento das obrigações previstas neste contrato, incluindo o pagamento dos tributos, impostos, taxas, contribuições, condomínios e, se for o caso, foro ou laudêmio incidentes sobre o imóvel e/ou estabelecidas em Lei;

d) transferência ou cessão a terceiros, dos direitos e obrigações deste contrato, sem autorização da CAIXA;

e) falta de manutenção do imóvel que deprecie a garantia ou destinação diversa da declarada;

f) imóvel com restrição ao uso, incluindo às relacionadas ao parcelamento de solo, preservação do patrimônio arqueológico, paleontológico e histórico, ou não cumprimento das exigências do órgão competente em relação ao imóvel;

g) imóvel localizado em terras de ocupação indígena, quilombola ou unidades de conservação, assim definidas pela autoridade competente;

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

i) incidência de ato de constrição judicial ou decretação de medida judicial/administrativa que afete a garantia;

j) a responsabilização por decisão administrativa final exarada por autoridade ou órgão competente e/ou a condenação por sentença transitada em julgado por: utilização de mão de obra em situação análoga à condição de trabalho escravo, utilização de trabalho infantil de forma não regulamentada, prática de atos discriminatórios de raça ou gênero, ou outros que caracterizem assédio moral ou sexual, ou que importem em crime ao meio ambiente ou utilização de produtos e serviços bancários para práticas de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo;

k) prática de ato ou atividade que, apesar de regular, legal e não criminoso, impacte negativamente a reputação da instituição, por ser considerado lesivo a interesse comum, isto é, aquele associado a grupo de pessoas ligadas jurídica ou factualmente pela mesma causa ou circunstância, ou em decorrência da degradação do meio ambiente;

l) propositura de ação, contra um do(s) DEVEDOR(ES), que ameace ou afete o imóvel em garantia;

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

n) desapropriação do imóvel dado em garantia;

o) descumprimento das obrigações estipuladas em lei ou neste contrato.

p) constatação, a qualquer tempo, do não atendimento pelo(s) DEVEDOR(ES), na data de assinatura deste contrato, dos requisitos previstos legalmente e na Resolução do Conselho Curador do FGTS 702/2012 para obtenção do financiamento.

13.1 Nos casos de vencimento antecipado da dívida, será exigida do(s) DEVEDOR(ES) a restituição dos valores dos descontos dos itens 'B4' - Desconto concedido pelo FGTS/União (complemento) e 'B14' - Tarifa de Administração e Diferencial da Taxa de Juros, acrescido da atualização pelo mesmo índice aplicado às contas vinculadas do FGTS no período entre a data de contratação e a data do evento.

13.1.1 Serão considerados vencimento antecipado da dívida os casos: de transferência ou cessão a terceiros (contrato de gaveta), no todo ou em parte, dos direitos e obrigações decorrentes do contrato, sem autorização da CAIXA; de declaração ou informação falsa prestada pelo devedor(es); de descumprimento das obrigações estipuladas em lei ou no contrato.

14 DESAPROPRIAÇÃO DO IMÓVEL EM GARANTIA - A CAIXA receberá do poder expropriante a indenização, abatendo o valor da dívida e disponibilizando o saldo remanescente, se houver, ao(s)

A

R

DEVEDOR(ES), que permanece(m) responsável(is) pelo pagamento na hipótese de indenização inferior à dívida e se declara(m) ciente(s) que a desapropriação do imóvel não gera direito à indenização securitária.

15 PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO - 15 (quinze) dias, a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, na forma pactuada neste contrato, a partir do qual o(s) DEVEDOR(ES) está(ão) constituído(s) em mora.

16 INTIMAÇÃO - Decorrido o prazo estipulado no item 15, o oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento da CAIXA, expedirá intimação pessoal ao(s) DEVEDOR(ES) ou a seu representante legal ou procurador regularmente constituído, com prazo de 15 (quinze) dias para purgação da mora no Registro de Imóveis e neste ato serão cientificados de que, se a mora não for purgada no prazo legal, a propriedade será consolidada no patrimônio da CAIXA e o imóvel será levado a leilão. Após purgada, convalescerá a alienação fiduciária, cabendo ao(s) DEVEDOR(ES) o pagamento das despesas de cobrança e intimação, sendo que eventual diferença entre o valor pago a título da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pelo(s) DEVEDOR(ES) juntamente com o encargo vincendo.

17 CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - 30 (trinta) dias após a expiração do prazo que trata o item 16 sem purgação da mora, será averbada no registro de imóveis a consolidação da propriedade do imóvel em nome da CAIXA.

17.1 Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária em favor da CAIXA, é assegurado ao(s) DEVEDOR(ES) pagar as parcelas da dívida vencida e as despesas relativas aos encargos, custas de intimação e às necessárias à realização do leilão, inclusive as relativas aos anúncios e comissão do leiloeiro, hipótese em que convalescerá o contrato de alienação fiduciária.

17.2 Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da CAIXA até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao(s) DEVEDOR(ES) o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive os valores correspondentes ao imposto sobre transmissão intervivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão, hipótese em que incumbirá também ao(s) DEVEDOR(ES) o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive das custas e dos emolumentos.

18 LEILÃO EXTRAJUDICIAL - Consolidada a propriedade em nome da CAIXA, o imóvel será alienado a terceiros, conforme art. 27 da Lei 9.514/1997, e alterações do mesmo artigo da Lei 14.711/2023, no que couber.

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

I - Valor do imóvel: a) valor da avaliação constante na letra "B7", acrescidos os valores das benfeitorias existentes e que lhe integrem, atualizado monetariamente até a data do leilão na forma do item 6, podendo a CAIXA reavaliar o imóvel; ou b) se o valor do imóvel estabelecido na alínea anterior for inferior ao valor de referência para apuração do ITBI, este último será o valor mínimo estabelecido como parâmetro para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão;

II - Valor da dívida: saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, incluídos juros convencionais, penalidades e demais encargos contratuais;

III - Valor das despesas: soma das importâncias dos encargos, custas de cobrança, notificação e intimação e as necessárias à realização do público leilão, incluindo despesas relativas aos anúncios e comissão do leiloeiro;

IV - Encargos do imóvel: os prêmios de seguro e os encargos legais, inclusive tributos e contribuições condominiais.

18.2 O primeiro leilão será realizado no prazo de 60 (sessenta) dias, contados do registro da consolidação da propriedade em nome da CAIXA, pelo valor do imóvel e se nele o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, conforme estipulado no item 18.1, I, letras "a" ou "b".

18.2.1 Nos 15 (quinze) dias seguintes, no segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, garantida pela alienação fiduciária mais antiga vigente sobre o bem, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

18.3 Nos 5 (cinco) dias a contar do aperfeiçoamento da venda no leilão, a CAIXA entregará ao(s) DEVEDOR(ES) a importância que sobrar, compreendendo o valor da indenização de benfeitorias, deduzidos os valores da dívida, despesas e encargos, inclusive tributos e contribuições condominiais, importando em recíproca quitação.

18.4 Se no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no item 18.2.1, a dívida será considerada extinta com recíproca quitação, hipótese em que a CAIXA ficará investida da livre disponibilidade e exonerada da obrigação de restituição ao(s) DEVEDOR(ES) de qualquer quantia, a que título for.

18.5 As datas, horários e locais do primeiro leilão e do segundo, se houver, serão comunicados ao(s) DEVEDOR(ES) por correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive o eletrônico.

18.5.1 Os leilões e a publicação dos respectivos editais poderão ser realizados por meio eletrônico.

18.6 Extinta a dívida, dentro de 5 (cinco) dias a contar da data da realização do segundo leilão, a CAIXA dará ao(s) DEVEDOR(ES) o termo de quitação.

18.7 Consolidada a propriedade para a CAIXA, o(s) DEVEDOR(ES) lhe entregará(ão) o imóvel, livre e desimpedido, sob pena de pagamento à CAIXA, ou a quem vier a sucedê-la, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, o valor correspondente a 1% (um por cento) do valor a que se refere o item 18.1, inciso I, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária para a CAIXA até a data em que este, ou seus sucessores, for(em) imitido(s) na posse do imóvel.

18.8 Responde(m) o(s) DEVEDOR(ES) pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais, inclusive emolumentos cartorários e outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos do art. 27 da Lei 9.514/1997, até a data em que o fiduciário vier a ser imitido na posse.

18.9 Não se aplica ao imóvel objeto do presente contrato o direito de preferência em favor do locatário, estabelecido pelo art. 27 da Lei 8.245/1991.

18.10 Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo concordância por escrito da CAIXA ou de seus sucessores, devendo a denúncia ocorrer no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade, sendo ineficaz e sem efeito, a contratação ou prorrogação de locação do imóvel alienado fiduciariamente, por prazo superior a 1 (um) ano sem concordância por escrito da CAIXA.

19 SEGURO - É obrigatória a contratação pelo(s) DEVEDOR(ES) de seguro com cobertura, no mínimo, de MIP - Morte e Invalidez Permanente e DFI - Danos Físicos ao Imóvel, conforme Resolução BACEN nº 3.811/2009.

A

R

19.1 O(s) DEVEDOR(ES) se obriga(m) a manter e pagar até a liquidação da dívida os prêmios de seguro e eventuais tributos com valores compatíveis com a cobertura total do saldo devedor do financiamento bem como para reposição do imóvel dado em garantia, no caso de DFI, conforme estipulado na Apólice de Seguro contratada, disponível para consulta e impressão no site da seguradora escolhida.

19.2 A ocorrência de sinistro deverá ser comunicada à CAIXA, por escrito e imediatamente, e o(s) DEVEDOR(ES) se compromete(m) a dar ciência a seus beneficiários da existência do Seguro e da obrigatoriedade da comunicação, logo após a assinatura deste contrato, devendo ele(s) e seus beneficiários comunicar imediatamente à CAIXA por escrito, evento suscetível de agravar o risco coberto, sob pena de perder o direito à indenização se provado que silenciou de má-fé.

19.3 Em caso de sinistro de natureza pessoal e/ou material com negativa de cobertura da seguradora o(s) DEVEDOR(ES), seu cônjuge, herdeiros e/ou sucessores ficarão responsáveis pelo pagamento dos encargos mensais até a quitação da dívida ou pela recomposição da garantia no estado anterior ao do sinistro, respectivamente, sob pena de antecipar o vencimento da dívida.

19.4 SEGURO DO VENDEDOR - O VENDEDOR, em atendimento à Instrução Normativa nº 042, de 15 de outubro de 2021, e suas alterações, apresentou Apólice Responsabilidade Civil, Profissional e Material - RCPM.

19.4.1 O Seguro RCPM é uma apólice que garante o pagamento de indenizações cobertas, decorrentes de reclamações que tenham sido originadas, a partir de vícios no imóvel, descrito na especificação da apólice, desde que as reclamações estejam relacionadas a danos materiais e corporais, decorrentes de ações ou omissões culposas do segurado na prestação de serviços (execução e/ou materiais utilizados), vinculados ao imóvel objeto do presente, e que respeitem os prazos estipulados pelo manual de responsabilidade da norma ABNT NBR 155775, por um período de até 05 (cinco) anos.

19.4.2 A vigência do RCPM é de até 60 (sessenta) meses a partir da expedição do "Habite-se", que contempla, também, para imóveis que possuam alvará de construção, expedido por órgão público competente a partir de 1º de janeiro de 2022 (Art. 63, inciso II da Instrução Normativa n.º 56, de 29 de dezembro de 2021) coberturas de impermeabilização e infiltrações; e trincas e fissuras superficiais em elementos estruturais, estas duas coberturas exigidas.

19.4.3 À opção do VENDEDOR, além do RCPM pode ser contratado SEGURO DE DANOS ESTRUTURAIS que contempla as coberturas previstas na Instrução Normativa nº 42 e alterações.

19.4.4 Alternativamente o RCPM pode ser contratado com coberturas adicionais, inclusive que contempla cobertura de impermeabilização e infiltrações; e trincas e fissuras superficiais em elementos estruturais,

19.4.5 A contratação conjunta do RCPM e do SDE também é facultada ao VENDEDOR no caso de imóveis que possuam alvará de construção, expedido por órgão público competente a partir de 1º de janeiro de 2022 (§ 4º do Art. 45 da Instrução Normativa n.º 15, de 29 de abril de 2022).

19.4.6 A apólice deve ser emitida por companhia seguradora autorizada a funcionar pela Superintendência de Seguros Privados (SUSEP).

20 ENCARGOS FISCAIS - Os tributos, impostos, tarifas e taxas incidentes sobre o imóvel deverão ser pagos em dia pelo(s) DEVEDOR(ES), podendo a CAIXA exigir comprovação. O atraso no pagamento poderá ensejar no vencimento antecipado da dívida ou pagamento pela CAIXA para posterior reembolso pelo(s) DEVEDOR(ES), atualizados monetariamente e acrescidos de juros contratuais.

A

R

21 CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS - A tolerância pela CAIXA no cumprimento das obrigações contratuais não acarretará o cancelamento das penalidades e poderes ora conferidos, que poderão ser exercidos a qualquer tempo, sendo as obrigações extensivas aos herdeiros/sucessores/cessionários/promitentes cessionários do(s) DEVEDOR(ES).

22 COMUNICAÇÃO COM O(S) DEVEDOR(ES) - O(s) DEVEDOR(ES) autoriza(m) a CAIXA a enviar-lhe(s) informações deste contrato, e outras julgadas pertinentes, havendo possibilidade de compartilhamento com as empresas credenciadas pela CAIXA para efetuar a cobrança dos encargos do financiamento habitacional que, porventura, fiquem em atraso, aos endereços e telefones que constam em suas informações cadastrais, por quaisquer meios de comunicação, inclusive eletrônico, como exemplo SMS, sendo de sua responsabilidade informar(em) imediatamente à CAIXA, alterações referentes à titularidade, número do telefone celular, cancelamento do contrato de telefonia e outras referentes a seus dados.

23 DISPENSA DE CERTIDÕES E APRESENTAÇÃO DO PAGAMENTO DO ITBI - O(s) DEVEDOR(ES) e VENDEDOR(ES) dispensam os documentos enumerados no Decreto 93.240/1986, inclusive as certidões fiscais e de feitos ajuizados, substituindo-os pelas Certidões de Inteiro Teor da Matrícula Atualizada e de Ônus Reais.

23.1 O(s) DEVEDOR(ES) apresenta(m), neste ato, o comprovante de recolhimento do ITBI - Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis.

24 CESSÃO E CAUÇÃO DE DIREITOS - O crédito fiduciário poderá ser caucionado ou cedido, no todo ou em parte, pela CAIXA, independentemente de notificação ao(s) DEVEDOR(ES), subsistindo os itens deste contrato em favor do cessionário.

24.1 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 anuência ou interveniência do(s) DEVEDOR(ES), em conformidade com o disposto na Lei 9.514/1997.

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

24.3 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.

24.4 O(s) DEVEDOR(ES) tem(têm) ciência que a operação de financiamento imobiliário da qual é(são) tomador(es), 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(s) DEVEDOR(ES), passa pela securitização desses créditos e pela negociação dos certificados de recebíveis imobiliários - CRI, lastreados em tais créditos.

25 NOVAÇÃO - Não configurará **NOVAÇÃO** a regularização de débitos em atraso.

26 OUTORGA DE PROCURAÇÕES - Todos os DEVEDORES se declaram solidariamente responsáveis pelas obrigações assumidas perante a CAIXA e constituem-se procuradores recíprocos, até o cumprimento das obrigações deste contrato com poderes irrevogáveis para foro em geral e os especiais para requerer, concordar, recorrer, transigir, receber e dar quitação, desistir, receber citações, notificações, intimações, inclusive de penhora, leilão ou praça, embargar, enfim, praticar todos os atos necessários ao bom e fiel desempenho deste mandato.

27 AQUIESCÊNCIA DO CONTEÚDO CONTRATUAL - O(s) DEVEDOR(ES) declara(m), que teve(tiveram) prévio conhecimento, leu(ram) e concordou(aram) com as disposições deste contrato, estando ciente(s) dos seus direitos e obrigações.

R A

28 LIBERAÇÃO DA GARANTIA - Em até 30 (trinta) dias após a liquidação da dívida, a CAIXA fornecerá o termo de quitação, sob pena de multa em favor do(s) DEVEDOR(ES) de 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato, que deverá ser averbado no Registro de Imóveis, sendo as despesas deste ato de responsabilidade do(s) DEVEDOR(ES).

29 REGISTRO - O(s) DEVEDOR(ES) apresentará(ão) à CAIXA o contrato registrado em até 30 (trinta) dias da assinatura, e após este prazo a CAIXA poderá registrar o contrato, para posterior reembolso pelo(s) DEVEDOR(ES).

29.1 As custas e emolumentos decorrentes do registro da alienação de imóvel, de correspondentes garantias reais e aos demais atos relativos ao imóvel residencial adquirido ou financiado, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, são reduzidos de acordo com as disposições da Lei 14.620 de 13/07/2023.

30 DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA POR IMPOSSIBILIDADE DE REGISTRO - Identificada pelo Cartório de Registro de Imóveis declaração de indisponibilidade de bens vinculada ao CPF do(s) **DEVEDOR(ES)** e/ou do(s) **VENDEDOR(ES)** no Cadastro Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, nos termos do Provimento n.º 39/2014, da Corregedoria Nacional de Justiça/Conselho Nacional de Justiça - CNJ, ou sendo constatado qualquer outro impedimento legal ao registro deste instrumento, ficam todos os negócios jurídicos aqui pactuados resolvidos de pleno direito, independentemente de prévia notificação, exceto em caso de operação cujo INTERVENIENTE QUITANTE seja outra instituição financeira bancária.

30.1 No caso do INTERVENIENTE QUITANTE ser outra instituição financeira bancária, o distrato deverá ocorrer mediante termo com anuência formal das partes e consecutiva devolução à CAIXA, pelo INTERVENIENTE QUITANTE, do valor pago para liquidação do contrato do(s) VENDEDOR(ES).

30.2 Ocorrendo a resolução de pleno direito pactuada no item 30, a CAIXA ressarcirá o(s) DEVEDOR(ES) dos valores porventura despendidos com o encargo mensal, a saber: amortização, se houver, juros e a Tarifa de Avaliação de Bens Recebidos em Garantia, exceto o prêmio de seguro por ter cobertura vigente a partir do primeiro pagamento, e a Tarifa de Administração do contrato.

31 Neste Instrumento ficam dispensadas a apresentação de testemunha e reconhecimento de firma por força do §5º do Art. 221 da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme redação dada pelo Art. 23 da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023.

32 FORO DE ELEIÇÃO - Seção Judiciária da Justiça Federal da localidade do imóvel objeto da garantia.

R A

CAIXA

INFORMAÇÕES ADICIONAIS/RESSALVAS

Os devedores declaram tratar-se da primeira aquisição imobiliária dentro do sistema financeiro de habitação, e gozar dos benefícios de redução de custas e emolumentos previstos nas leis 6015/73 e 6541/81.

Venda sem intermediação de corretor.

O(s) vendedor(es) declara(m) a inexistência ônus e de ações reais e pessoais reipersecutórias relativo ao(s) Imóvel(is) objeto deste contrato, em atenção ao artigo 1º, § 3ºdo Decreto nº 93240/86 e artigo 802, inciso IV, do CN-CGJ/SC.

Não foram apresentadas certidões específicas de Ônus e Ações reais, pessoais e reipersecutórias para o imóvel objeto do presente contrato, uma vez que, no âmbito do registro de imóveis, a certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial, nos termos do art. 19, §11 da Lei 6.015/73, inserido pela Medida Provisória nº 1.085 de 27 de dezembro de 2021.

R A

E por estarem de acordo com os termos e condições deste contrato, as partes assinam o presente em 3 (três) vias.

PALHOCA, SC 20 de Fevereiro de 2024

COMPRADOR(ES)

Angela Shaiane B. Amaro

ANGELA SHAIANE BATISTA AMARO - CPF/CNPJ: 012.650.150-58

VENDEDOR(ES)

Reni Wieth Bitencourt

FHAYRYSTON GOMES FREITAS - CPF/CNPJ: 035.494.331-66
Representado por procuradora RENI WIETH BITENCOURT CPF/CNPJ: 651.940.800-00

CREDOR

Fernando

CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CNPJ 00.360.305/0001-04

FERNANDO [illegible], brasileiro, gerente da caixa econômica, nascido em 14/[illegible]/1985, solteiro e sem vínculo de união estável, portador da cedula de identidade RG nº 4.011.600 SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob o nº 044.462.109-12, residente e domiciliado em Santo Amaro da Imperatriz/SC, conforme procuração lavrada no livro 3567-P, às folhas 17-18 em 05/04/2023 e substabelecimento da procuração lavrada no livro 3569-P, às folhas 137-138 em 24/04/2023 ambas no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, com substabelecimento lavrado no 2º Tabelião de Notas e 1º de Protesto de Títulos de Florianópolis/SC, livro nº 003, às fls. 10 a 12V em 08/05/2023, e substabelecimento de procuração lavrada no livro 003, às folhas 01 a 01V, em 16/05/2023, 2º Tabelionato de Notas e 1º de Protesto de Títulos de Florianópolis/SC.

SAC CAIXA: 0800 726 0101 (informações, reclamações, sugestões e elogios)
Para pessoas com deficiência auditiva ou de fala: 0800 726 2492
Alô Caixa: 4004 0104 (capitais e regiões metropolitanas) ou 0800 104 0104 (demais localidades)
Ouvidoria: 0800 725 7474
caixa.gov.br

A

Anexo I - Contrato de Financiamento Imobiliário - Proposta, Opção de Seguro e demais condições para vigência do seguro

Cliente(s):

Nome(s) do(s) DEVEDOR(ES) participante(s) na composição da renda	CPF	Contrato nº
ANGELA SHAIANE BATISTA AMARO	012.650.150-58	8.4444.3273023-1

Na qualidade de DEVEDOR(ES) do contrato de financiamento supra, declaro(amos) ter:

1) Tomado conhecimento das condições das Apólices Habitacionais oferecidas pelas seguradoras operadas pela CAIXA e da possibilidade de contratação de outra apólice de livre escolha com as coberturas mínimas e indispensáveis previstas pelo Conselho Monetário Nacional - CMN, conforme Resolução Bacen 3811/2009, nas condições estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados - CNSP;

2) Optado, por livre escolha, pelo Seguro Habitacional Apólice de Morte e Invalidez Permanente (MIP) nº 6100000000033 e Apólice de Danos Físicos ao Imóvel (DFI) nº 6510000000033 processo SUSEP nº 15414.617294/2020-71 e o Seguro Residencial de Danos Físicos ao Conteúdo (DFC) Apólice nº 1400002774418 processo SUSEP nº 15414.617297/2020-12 de emissão da Seguradora CAIXA RESIDENCIAL HABITACIONAL MAIS tendo a CAIXA como estipulante e/ou beneficiária, com o Custo Efetivo de Seguro Habitacional (CESH) de 5,3364%, conforme previsto no Contrato Habitacional;

3) Ciência que:

a) a cobertura do seguro inicia-se na assinatura deste contrato e rege-se pelas Cláusulas e Condições da Apólice, pactuadas pelo(s) DEVEDOR(ES) e aceitas pela CAIXA, em especial as de exclusão de cobertura securitária e forma de recálculo de prêmios de seguro e dos fluxos de pagamentos e recebimentos no cálculo do CESH, conforme estabelecido pelo CNSP;

b) para efeitos de indenização securitária de MIP - Morte e Invalidez Permanente, será(ão) considerado(s) o(s) percentual(ais) de participação no pagamento da parcela que consta(m) no quadro resumo do contrato de financiamento supra;

c) não haverá cobertura para riscos de MIP decorrentes e/ou relacionados à doença manifesta em data anterior à assinatura do contrato de financiamento, de conhecimento do segurado e não declarada na proposta do seguro e as decorrentes de eventos resultantes de acidente pessoal, ocorrido em data anterior à da assinatura do contrato de financiamento;

4) Acessado e lido no site da seguradora contratada a apólice escolhida, concordando com as Condições Gerais, Especiais e Particulares pactuadas e com as obrigações assumidas perante a CAIXA, em especial:

a) o valor do prêmio de seguro para cobertura de MIP será determinado com base na faixa etária do(s) DEVEDOR(ES) e proporcional à composição de renda estabelecida no quadro resumo deste contrato, aplicado sobre o saldo devedor apurado no dia do vencimento do encargo mensal;

b) para enquadramento do(s) DEVEDOR(ES) na respectiva faixa etária será considerada a idade em anos completos, na data de assinatura deste contrato, com mudanças de alíquota sempre que a idade do segurado atingir nova faixa;

c) o valor do prêmio de seguro para cobertura dos riscos de DFI, objeto da garantia, será determinado com base no valor de avaliação mencionado no quadro resumo e atualizado nos mesmos parâmetros estabelecidos no contrato de financiamento, não se aplicando para as modalidades Lote Urbanizado;

d) o valor do prêmio do seguro para a cobertura dos riscos de DFC, quando houver, será determinado com base no coeficiente estipulado na apólice de seguro contratada, não se aplicando à modalidade

R A

Lote Urbanizado. Caso haja contratação de riscos DFC (Danos Físicos ao Conteúdo), o valor do prêmio estará contemplado no valor total das parcelas cobradas do cliente, da mesma forma que são cobradas as coberturas MIP (Morte e Invalidez Permanente) e DFI (Danos Físicos ao Imóvel).

e) em caso de sinistro o valor da indenização será aplicado na solução, amortização ou liquidação da dívida, tendo o(s) DEVEDOR(ES) direito ao saldo remanescente, se houver;

f) no sinistro de natureza pessoal (MIP), a quantia paga a título de indenização será destinada à amortização ou liquidação total do saldo devedor, atualizado na forma pactuada neste contrato, observada a proporcionalidade de renda indicada no quadro resumo deste contrato e, no caso de indenização inferior ao saldo devedor, a diferença do débito será de responsabilidade do titular, cônjuge, herdeiros e/ou sucessores;

g) no sinistro de natureza material (DFI) a indenização corresponderá ao montante necessário para recuperar o imóvel financiado limitado ao valor da importância segurada e, caso a seguradora prefira repor a garantia em seu estado anterior ao sinistro, esta se responsabilizará integralmente pela contratação e acompanhamento das obras, não cabendo à CAIXA qualquer responsabilidade, inclusive de financiar eventual diferença verificada como necessária para que seja devolvida ao imóvel a condição apresentada imediatamente antes do sinistro;

h) no sinistro de natureza de conteúdo, quando contratado, o DFC (Dano Físico ao Conteúdo), a indenização corresponderá ao valor da importância segurada (IS) para cada cobertura, considerados os limites máximos, mínimos e percentuais de importância segurada (IS) e de franquia detalhados na apólice contratada

i) na negativa de cobertura por parte da Seguradora, nos casos de sinistro de natureza pessoal e/ou de natureza material, o(s) DEVEDOR(ES), seu cônjuge, herdeiros e/ou sucessores ficarão responsáveis pelo pagamento dos encargos mensais do financiamento até a quitação da dívida ou pela recomposição da garantia em seu estado anterior ao do sinistro, respectivamente, sob pena de antecipar o vencimento da dívida;

j) é facultado à Seguradora estabelecer prazo de carência limitado a 12 (doze) meses para cobertura de natureza pessoal do referido sinistro quando houver alteração dos percentuais de composição de renda;

k) a ocorrência de sinistro deverá ser comunicada à CAIXA - agência detentora do contrato, por escrito e imediatamente e, se compromete(m) a dar(em) ciência a seus beneficiários, logo após a assinatura do contrato, da existência do Seguro devendo ainda o(s) DEVEDOR(ES) e seus beneficiários comunicarem imediatamente à CAIXA por escrito, evento suscetível de agravar o risco coberto, sob pena de perder o direito à indenização se provado que silenciou de má-fé.

l) as coberturas do Seguro DFC, se optado pela contratação deste seguro, são: Incêndio/Explosão, Danos Elétricos, Desmoronamento, Despesas com Aluguel, Roubo e Subtração de Bens com arrombamento;

m) dou ciência que, após a emissão do seguro, terei acesso a todas as Condições do Seguro Habitacional e Residencial, bem como ao Certificado, às Condições Gerais, ao Guia de Serviço de Assistência e ao Regulamento do Sorteio, no portal: https://www.caixaseguridade.com.br/ menu Área do Cliente - opção "Residencial e Habitacional".

Se optado pelo Seguro Residencial de Danos Físicos ao Conteúdo (DFC) terei à disposição os serviços ofertados por este seguro, cuja consulta está disponível no Guia de Assistências 24h no Portal do Cliente na página https://www.caixaseguridade.com.br/, opção "Residencial e Habitacional", link "Área do Cliente" e aba "Condições Gerais".

R A

CAIXA

5) Conhecimento de que até a liquidação do financiamento, se contrato adimplente, poderá ser solicitada a substituição da Apólice, sujeita à aprovação pela CAIXA e desde que atendidos os requisitos fixados pelo CNSP - Conselho Nacional de Seguros Privados ou pelo Banco Central do Brasil - BACEN.

6) Declaro(amos), ainda:

Nome do Participante 1: ANGELA SHAIANE BATISTA AMARO _

☑ desconhecer que possuo(imos) qualquer doença ou situação incapacitante que prejudique a contratação(*) do seguro de Morte e Invalidez Permanente - MIP.

☐ possuir as seguintes doenças ou situações incapacitantes no ato desta contratação(*).

Nome do Participante 2: _____

☐ desconhecer que possuo(imos) qualquer doença ou situação incapacitante que prejudique a contratação(*) do seguro de Morte e Invalidez Permanente - MIP.

☐ possuir as seguintes doenças ou situações incapacitantes no ato desta contratação(*).

Nome do Participante 3: _____

☐ desconhecer que possuo(imos) qualquer doença ou situação incapacitante que prejudique a contratação (*) do seguro de morte e invalidez permanente.

☐ possuir as seguintes doenças ou situações incapacitantes no ato desta contratação (*)

Nome do Participante 4: _____

☐ desconhecer que possuo(imos) qualquer doença ou situação incapacitante que prejudique a contratação (*) do seguro de morte e invalidez permanente.

☐ possuir as seguintes doenças ou situações incapacitantes no ato desta contratação (*)

(*)Em ambos os casos, declaro(amos), ainda, estar(mos) ciente(s) da perda de direito à indenização securitária no caso de declarações inverídicas.

A

R

PALHOCA, SC 20 de Fevereiro de 2024

COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)

Angela Shaiane B. Amaro

ANGELA SHAIANE BATISTA AMARO - CPF/CNPJ: 012.650.150-58

R A

ANEXO II - Direitos e Deveres do seu Contrato

Cliente: ANGELA SHAIANE BATISTA AMARO.

CPF: 012.650.150-58.

Contrato: 8.4444.3273023-1.

CONHEÇA OS DIREITOS E DEVERES DO SEU CONTRATO

Você sabia que pode perder sua moradia no Programa Minha Casa, Minha Vida ou o dinheiro pago nas prestações, caso deixe de cumprir as cláusulas do contrato que assinou? Por isso, é importante ler com bastante atenção o contrato e conhecer cada direito e dever que você possui.

A GARANTIA DA DÍVIDA É O SEU IMÓVEL

No Programa Minha Casa, Minha Vida, o seu imóvel é dado como garantia de pagamento ao financiamento feito com a CAIXA. Isso significa que você pode morar na casa com a sua família, durante o tempo em que durar o contrato, mas não pode deixar de pagar as prestações ou descumprir as regras até que o contrato dessa casa termine ou você pague toda a dívida.

VOCÊ PODE PERDER O IMÓVEL ADQUIRIDO NO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA

Isso pode acontecer quando você atrasa o pagamento de duas ou mais prestações. Nesse caso, a dívida é cobrada toda de uma vez e você não pode comprar outro imóvel com os descontos e vantagens do Programa Minha Casa, Minha Vida. Por isso, quando tiver qualquer problema para pagar as prestações, procure a CAIXA imediatamente.

SUA CASA NOVA DEVE POSSUIR COBERTURA SECURITÁRIA

Os financiamentos habitacionais do Programa Minha Casa, Minha Vida, com recursos do FGTS, contam com cobertura securitária contratada pelo(s) devedor(es) prevendo:

- Quitação total ou parcial do saldo devedor do financiamento habitacional em caso de Morte e Invalidez Permanente (MIP) do(s) devedor(es);
- Pagamento de despesas para recuperação de Danos Físicos no Imóvel (DFI).

O devedor, seu sucessor ou herdeiro pode solicitar a quitação do imóvel nos seguintes casos:

- Morte do devedor;
- Invalidez permanente que impeça o desempenho de trabalho habitual de forma definitiva, desde que não esteja recebendo auxílio-doença.

Atenção:

- Quando o imóvel é financiado por mais de um devedor (composição da renda), a quitação do saldo devedor do contrato é parcial, de acordo com o percentual de renda pactuado;

- Não há cobertura para os riscos de invalidez permanente decorrente e/ou relacionada à doença manifesta em data anterior à assinatura do contrato de financiamento, de conhecimento do devedor e não declarada na proposta do financiamento ou decorrente de eventos comprovadamente resultantes de acidente pessoal ocorrido em data anterior à data de assinatura do contrato.

Como acionar a cobertura securitária:

Em caso de MIP ou DFI, a CAIXA deve ser informada para acionar o pedido de cobertura junto à Seguradora.

ATRASO NO PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES

Caso haja atraso no pagamento das prestações, os valores serão acrescidos de multa de 2% ao mês e de juros de 0,033% por dia de atraso.

REAJUSTE DO CONTRATO

O contrato prevê a correção mensal do saldo devedor pelo mesmo índice de correção monetária das contas vinculadas do FGTS e o recálculo mensal da prestação de amortização.

É importante informar que os reajustes do contrato não dependem do reajuste dos rendimentos do(s) devedor(es).

PROBLEMAS NA CONSTRUÇÃO

O imóvel é escolhido diretamente pelo(s) devedor(es), a responsabilidade pelos vícios construtivos é da construtora e não da CAIXA. Caso você entre em contato com a construtora e não obtenha resposta, procure a CAIXA.

Se você adquiriu um Imóvel Novo, verifique se o seu imóvel tem cobertura do seguro Responsabilidade Civil, Profissional e Material - RCPM.

Este seguro foi contratado pelo VENDEDOR, no momento da contratação do seu financiamento e cobre vícios no imóvel, relacionados a danos materiais e corporais, decorrentes de ações ou omissões culposas do responsável pela prestação de serviços (execução das obras e/ou materiais de construção utilizados), pelo prazo de até 60 (sessenta) meses, a partir da expedição do 'Habite-se'.

Em caso de sinistro, você deve, imediatamente, entrar em contato com a Central de Gestão de Danos e Reparos, telefone 4020-5845 (todo o país).

AVISOS FINAIS

Quando tiver dúvidas sobre o contrato procure uma agência da CAIXA, preferencialmente a agência do seu financiamento habitacional.

A

R