



**CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, FIANÇA E OUTRAS OBRIGAÇÕES - PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA - PROGRAMA CASA FÁCIL PARANÁ - APOIO AO CRÉDITO HABITACIONAL**

Por este Contrato Particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/1964, as partes adiante mencionadas e qualificadas contratam a presente operação de alienação de imóvel residencial urbano e mútuo, com obrigações e alienação fiduciária em garantia no Sistema Financeiro da Habitação - SFH, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, mediante as seguintes condições:

**A - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES**

**VENDEDOR(S)/ALIENANTE(S):** MIRANDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, inscrita no CNPJ 25.345.725/0001-42, situada na Rua Professor Silvestre Marques, 97, Jardim Europa, em Jacarezinho/PR, e-mail: RENATODEMIRANDA@GMAIL.COM, com seus atos constitutivos arquivados na JUNTA COMERCIAL do Estado do Paraná, registrada sob NIRE nº 41208433442, representada na conformidade da cláusula primeira de seu Contrato Social registrado na JUCEPAR sob nº 41208433442, em sessão de 30/11/2017, por RENATO MAGALHAES DE MIRANDA, nacionalidade brasileira, nascido em 05/02/1967, empresário, filho de: TEREZINHA MAGALHAES DE MIRANDA e PEDRO COELHO DE MIRANDA, e-mail: RENATODEMIRANDA@GMAIL.COM, portador de CNH nº 02912185781, expedida por Órgão de Trânsito/PR em 24/07/2023 e do CPF 616.541.089-87, empresário, declara viver em união estável, residente e domiciliado em Avenida Manoel Ribas, 137, Centro, em Jacarezinho/PR.

**ADQUIRENTE(S) E DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S),** doravante denominado(s) DEVEDOR(ES): **KETLYN BENETTI PERO**, nacionalidade brasileira, nascida em 20/10/2002, atendente de lanchonete, filha de: EDIMARA DE OLIVEIRA BENETTI e MARCO ANTONIO PERO, e-mail: KEETBENETTI977@GMAIL.COM, portadora de Carteira de Identidade nº 12461484988, expedida por Secretaria de Segurança Pública/PR em 01/11/2024 e do CPF 124.614.849-88, solteira, residente e domiciliada em Rua Do Rosário, 423, Centro, em Jacarezinho/PR.

**INCORPORADORA,** doravante denominada INCORPORADORA: INCORPORADORA MF JACAREZINHO SPE LTDA, inscrita no CNPJ 46.535.756/0001-36, situada em R Sao Luiz, 231, Sala 40, Centro, em Marília/SP, e-mail: PROJETOS@MENIN.COM.BR com seus atos constitutivos arquivados na JUNTA COMERCIAL do Estado de São Paulo, registrada sob NIRE nº 35239197363, representada na conformidade da cláusula sexta de seu Contrato Social registrado na JUCEPAR sob nº 35239197363, em sessão de 26/11/2024, por GUSTAVO LORENZETTI MENIN, nacionalidade brasileira, nascido em 17/06/1955, engenheiro civil, filho de: JOAO BATISTA MENIN e MARINA LORENZETTI MENIN, e-mail: GUSTAVO@MENIN.COM.BR, portador da Carteira de Identidade nº 67359589, expedida por Secretaria de Segurança Pública/SP em 18/06/2015 do CPF 015.798.238-66, casado no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado em Alameda dos Ypês, 1821, Vale do Canaã, em Marília/SP, neste ato representado por seu procurador FLAVIANO MARCOS DIOMEDES, nacionalidade brasileira, nascido em 06/01/1973, assistente administrativo, filho de JOSE HILÁRIO DIOMEDES e AURORA PURGANO DIOMEDES, e-mail MARCOSDIOMEDES@BOL.COM.BR, portador da Cédula de Identidade n.º 23285015 SSP/SP, inscrito no CPF: 130.921.078-02, casado, residente e domiciliado em Rua Pedro Luis Volta Bravo, n.º 173, Comerciais I, em Marília/SP, conforme procuração lavrada em 31/01/2025 às fls. 242/244 do Livro 606 no 2º Tabelionato de Notas de Protestos de Marília/SP.

**CONSTRUTORA E FIADORA**, doravante denominada CONSTRUTORA: CONSTRUTORA MENIN LTDA, inscrita no CNPJ 55.662.811/0001-40, situada em Av Irai, 280, Conj 107, Indianópolis, em São Paulo/SP, e-mail: GUSTAVO@MENIN.COM.BR com seus atos constitutivos arquivados na JUNTA COMERCIAL do Estado de São Paulo, registrada sob NIRE nº 35203565681, representada na conformidade da cláusula sétima de seu Contrato Social registrado na JUCEPAR sob nº 35203565681, em sessão de 11/05/2023, por GUSTAVO LORENZETTI MENIN, nacionalidade brasileira, nascido em 17/06/1955, engenheiro civil, filho de: JOAO BATISTA MENIN e MARINA LORENZETTI MENIN, e-mail: GUSTAVO@MENIN.COM.BR, portador da Carteira de Identidade nº 67359589, expedida por Secretaria de Segurança Pública/SP em 18/06/2015 e do CPF 015.798.238-66, casado no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado em Alameda dos Ypês, 1821, Vale do Canaã, em Marília/SP, e FRANCISCO ALBERTO FURTADO, nacionalidade brasileira, nascido em 06/07/1957, engenheiro civil, filho de ROQUE FURTADO e ANTONIA DIAS FURTADO, portador da Cédula de identidade nº 76379371, expedida por Secretaria de Segurança Pública/SP em 31/07/2017, e do CPF: 041.712.948-35, casado no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado na Avenida Santo Antônio, 60, apto 160, Bairro Boa Vista, em Marília/SP, em neste ato representado por seu procurador FLAVIANO MARCOS DIOMEDES, nacionalidade brasileira, nascido em 06/01/1973, assistente administrativo, filho de JOSE H DIOMEDES e AURORA PURGANO DIOMEDES, e-mail: MARCOSDIOMEDES@BOL.COM.BR, portador da Cédula de Identidade n.º 23285015 SSP/SP, inscrito no CPF: 130.921.078-02, casado, residente e domiciliado em Rua Pedro Luis Volta Bravo, n.º 173, Comercíários I, em Marília/SP, conforme procuração lavrada em 31/01/2025 às fls. 241/242 do Livro 606 no 2º Tabelionato de Notas de Protestos de Marília/SP, e procuração lavrada em 07/04/2025 às fls. 036/037 do Livro 618 no 2º Tabelionato de Notas de Protestos de Marília/SP.

**AGENTE PROMOTOR EMPREENDEDOR**, doravante denominado EMPREENDEDOR: INCORPORADORA MF JACAREZINHO SPE LTDA, inscrita no CNPJ 46.535.756/0001-36, situada em R Sao Luiz, 231, Sala 40, Centro, em Marília/SP, e-mail: PROJETOS@MENIN.COM.BR com seus atos constitutivos arquivados na JUNTA COMERCIAL do Estado de São Paulo, registrada sob NIRE nº 35239197363, representada na conformidade da cláusula sexta de seu Contrato Social registrado na JUCEPAR sob nº 35239197363, em sessão de 26/11/2024, por GUSTAVO LORENZETTI MENIN, nacionalidade brasileira, nascido em 17/06/1955, engenheiro civil, filho de: JOAO BATISTA MENIN e MARINA LORENZETTI MENIN, e-mail: GUSTAVO@MENIN.COM.BR, portador da Carteira de Identidade nº 67359589, expedida por Secretaria de Segurança Pública/SP em 18/06/2015 do CPF 015.798.238-66, casado no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado em Alameda dos Ypês, 1821, Vale do Canaã, em Marília/SP, neste ato representado por seu procurador FLAVIANO MARCOS DIOMEDES, nacionalidade brasileira, nascido em 06/01/1973, assistente administrativo, filho de JOSE H DIOMEDES e AURORA PURGANO DIOMEDES, e-mail MARCOSDIOMEDES@BOL.COM.BR, portador da Cédula de Identidade n.º 23285015 SSP/SP, inscrito no CPF: 130.921.078-02, casado, residente e domiciliado em Rua Pedro Luis Volta Bravo, n.º 173, Comercíários I, em Marília/SP, conforme procuração lavrada em 31/01/2025 às fls. 242/244 do Livro 606 no 2º Tabelionato de Notas de Protestos de Marília/SP.

**CREDORA FIDUCIÁRIA**, doravante denominada CAIXA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/1969, 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 MARILENE DA APARECIDA RODRIGUES MARIN, nacionalidade brasileira, casada, economiária, portadora



da carteira de identidade nº 77007776 SSP/PR, inscrita no CPF 037.051.559-54, endereço profissional à Rua Paraná, 1080, Centro, na cidade de Jacarezinho/PR, conforme substabelecimento de procuração pública lavrado às folhas 067/071, do livro 0043-S, em 22/11/2024, no 1º Tabelionato de Notas de Londrina/PR, com reserva de iguais poderes para si, para ISOLADAMENTE usar todos os poderes que lhe foram conferidos por Caixa Econômica Federal - CEF, no mandato de procuração lavrada às folhas 113/114, do livro 3610-P, em 16/10/2024, no 2º Tabelião de Notas e Protestos de Brasília - Distrito Federal, substabelecimento de procuração pública lavrado às fls. 097/098, do livro 3612-P, em 29/10/2024, no 2º Tabelião de Notas e Protestos de Brasília - Distrito Federal, e substabelecimento de procuração pública lavrado às fls. 056/058V, do livro 0043-S, em 06/11/2024, no 1º Tabelionato de Notas de Londrina/PR.

## QUADRO RESUMO

### B - CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO

#### B.1 - MODALIDADE:

AQUISIÇÃO DE TERRENO E CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL URBANO

#### B.2 - Origem dos Recursos:

FGTS

#### B.3 - Sistema de Amortização:

PRICE

#### B.4 - VALOR DE COMPOSIÇÃO DOS RECURSOS:

O valor destinado à aquisição de imóvel residencial urbano objeto deste contrato é R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo:

**B.4.1** - Valor do financiamento concedido pela CAIXA: R\$ 113.209,00

**B.4.2** - Valor dos recursos próprios: R\$ 8.000,00

**B.4.3** - Valor dos recursos da conta vinculada de FGTS: R\$ 0,00

**B.4.4** - Valor da Cessão de Direitos Creditórios do FGTS Futuro, se houver R\$ 0,00

**B.4.5** - Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$ 28.791,00

**B.4.6** - Recursos concedidos pela Companhia de Habitação do Paraná - COHAPAR: R\$ 20.000,00

**DESTINAÇÃO DA OPERAÇÃO:** A operação ora contratada destina-se à aquisição/construção de uma das unidades que compõem o empreendimento RESIDENCIAL PARQUE DOS IPES

**B.5 - Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e/ou ITBI):** R\$ 0,00()

**B.5.1 - Valor da Dívida (Financiamento do imóvel + Financiamento para Despesas Acessórias + Cessão de Direitos Creditórios do FGTS Futuro, este último se opção pelos devedores):**

R\$ 113.209,00(cento e treze mil , duzentos e nove reais)

**B.6 - Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público leilão:**

R\$ 162.000,00(cento e sessenta e dois mil reais)

#### B.7 - Prazo:

**B.7.1** - Previsão para Construção/legalização: 05/02/2027 data

**B.7.2** - Amortização: 420 meses

#### B.8 - Taxa de juros:

Nominal %(a.a.): 4,7500

Efetiva %(a.a.): 4,8547

Efetiva %(a.m.): 0.3958

**B.9 - Encargos (Parcelas) financeiros: De acordo com o Item 5:**

<b>B.9.1 - Encargos no período de construção: De acordo com o Item 5:</b> <b>B.9.1.1 - Encargos no período de amortização:</b> <b>B.9.1.2 - Prestação mensal inicial (a + j):</b> R\$ 553,42 <b>B.9.1.3 - Tarifa de Administração - TA:</b> R\$ 0,00 <b>B.9.1.4 - Prêmios de Seguros MIP e DFI:</b> R\$ 20,78 <b>B.9.1.5 - Total:</b> R\$ 574,20		
<b>B.10 - Vencimento do Primeiro encargo mensal:</b> 05/08/2025	<b>B.11 - Época de reajuste dos encargos:</b> De acordo com Item 5	
<b>B.12 - Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012):</b> Tarifa de Administração: R\$ 4.384,50      Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 17.827,78		
<b>C - COMPOSIÇÃO DE RENDA INICIAL DO DEVEDOR PARA PAGAMENTO DO ENCARGO MENSAL:</b>		
<b>Devedor</b>	<b>Comprovada R\$</b>	<b>Não comprovada R\$</b>
<b>KETLYN BENETTI PERO</b>	<b>1.920,18</b>	<b>0,00</b>
<b>C.1 – COMPOSIÇÃO DE RENDA PARA COBERTURA SECURITÁRIA:</b> Devedor: KETLYN BENETTI PERO      Percentual: 100,00		
<b>C.2 - FORMA DE PAGAMENTO DO ENCARGO MENSAL NA DATA DA CONTRATAÇÃO:</b> DEBITO EM CONTA CORRENTE		
<b>D - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA AQUISIÇÃO E DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:</b> Um imóvel urbano, terreno próprio, sem benfeitorias, constituído pelo <b>LOTE 11 Quadra R</b> do loteamento denominado <b>PARQUE DOS IPÊS</b> , loteamento com entrada pela Rua de Acesso esquina com a Rua dos Guaranis da Vila Leão, antiga Chácara São Pedro, no Bairro Ouro Grande, neste Município e Comarca, com a seguinte descrição: “Descrição do lote 11 da Quadra R: 200,00m2, = Confronta-se pela frente com alinhamento predial da Rua 15 do Loteamento Parque dos Ipês na distância de 10,00 metros; Pelo lado direito, confronta-se com Lote 10 da Quadra R que faz frente para a Rua 15 do Loteamento Parque dos Ipês (Mat 17998) na distância de 20,00 metros; Lado esquerdo, confronta-se com Lote 12 da Quadra R que faz frente para a Rua 15 do Loteamento Parques dos Ipês (Mat. 17998) na distância de 20,00 metros; Pelos fundos, confronta-se com propriedade de José Fernandes Heim (Mat. 8.458) na distância de 10,00 metros; Lote este localizado a 61,29 metros de distância da esquina da Rua 16 do Loteamento Parque dos Ipês. Inscrição Municipal nº 01.5.227.0131.001. Registro Loteamento: AV-4 – 17.998. <b>Matrícula 19.452</b> do Cartório de Registro de Imóveis de Jacarezinho/PR. Futura unidade autônoma integrante do Empreendimento denominado <b>RESIDENCIAL PARQUE DOS IPÊS</b> . Área privativa coberta de 41,09m2, área privativa descoberta 158,91m2, sendo a área privativa total de 200,00m2.		
<b>D1 - CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO, DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO TERRENO OBJETO DA COMPRA E VENDA E DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:</b>		



O(s) ALIENANTE(S) na qualidade de proprietário(s) do terreno originário na matrícula 17.998, do Cartório de Registro de Imóveis de Jacarezinho/PR, implantaram RESIDENCIAL PARQUE DOS IPES. Matrícula individualizada objeto deste contrato 19.452. No terreno mencionado, foi autorizada, pela Prefeitura Municipal local, a edificação do conjunto de residências, contendo unidades habitacionais, com os recursos do FGTS, por meio de mútuo junto à CAIXA. Referido empreendimento integra o Programa Apoio à Produção de Habitações FGTS, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, conforme normas do Conselho Curador do FGTS.
<b>E - ELEMENTOS IDENTIFICADORES DO DÉBITO ORIGINÁRIO:</b>
<b>F - TARIFA DEVIDA:</b> É prevista a cobrança das tarifas abaixo que podem ser consultadas na Tabela de Tarifas da CAIXA disponível em <a href="http://www.caixa.gov.br">www.caixa.gov.br</a> : <b>- Tarifa de Administração de contrato mensal:</b> no valor de R\$ 25,00;
<b>G - ENCARGOS DEVIDOS POR ATRASO:</b> descrito no item 10
<b>H - LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA:</b> descrita no item 11
<b>I - PORTABILIDADE:</b> 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.
<b>J - CANAIS DE ATENDIMENTO DISPONÍVEIS:</b> <b>SAC CAIXA:</b> 0800 726 0101 (informações, reclamações, sugestões e elogios) <b>Para pessoas com deficiência auditiva ou de fala:</b> 0800 726 2492 <b>Alô CAIXA:</b> 4004 0104 (capitais e regiões metropolitanas) ou 0800 104 0104 (demais localidades) <b>Ouvidoria:</b> 0800 725 7474 <b>Site:</b> <a href="http://caixa.gov.br">http://caixa.gov.br</a>
<b>L- CONDIÇÕES ESPECÍFICAS APLICÁVEIS:</b> Não se Aplica

**1 DA AQUISIÇÃO, TRANSFERÊNCIA E FINANCIAMENTO** - O(s) ALIENANTE(S) declara(m)-se legítimo(s) possuidor(es) do imóvel descrito na Letra 'D', livre de ônus, transmitindo-o pelo preço constante na letra 'B4' e que, uma vez satisfeito, dá(ão) ao(s) DEVEDOR(ES) plena e irrevogável quitação e transmite(m) ao(s) DEVEDOR(ES) toda a posse, domínio, direito e ação sobre o imóvel ora transferido, aceitando por si, seus herdeiros e sucessores, a presente transmissão firme, nos termos efetivados, respondendo pela evicção de direito.

1.1 O(s) DEVEDOR(ES) contrata(m) financiamento no valor constante na letra "B.4.1", junto à CAIXA, para Aquisição Imóvel Residencial descrito no presente instrumento contratual e confessa(m) dever a referida importância.

**1.2 O(s) DEVEDOR(ES) declara(m) que recebeu(ram) previamente, planilha de cálculo do Custo Efetivo Total (CET) nominal e ciência: (I) 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; (II) que a taxa de juros anual é a vigente na data da contratação; (III) que o saldo devedor/encargo será atualizado na forma contratual.**

1.3 Os devedores tem ciência que em conformidade com as regras do Conselho Curador do FGTS e do Programa Minha Casa, Minha Vida, o valor desconto complemento, especificado na letra "B.4.5" 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 juro se no pagamento da Tarifa de Administração de Contrato Mensal, na letra "B12", 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.

1.3.1 O valor constante Letra "B.4.7", calculado em conformidade com as regras estabelecidas pela COHAPAR, é concedido uma única vez, em caráter de subvenção financeira, portanto, de forma não onerosa e irreversível, para aquisição de único imóvel, sendo integralmente suportado pela COHAPAR.

1.4 Na hipótese de aquisição de fração ideal de terreno já hipotecado/alienado fiduciariamente à CAIXA, por força de Contrato anteriormente formalizado(a) com o(s) ALIENANTE(S), a CAIXA, na qualidade de CREDORA HIPOTECÁRIA/FIDUCIÁRIA autoriza expressamente o cancelamento de dito gravame constituído pelo(s) ALIENANTE(S), condicionando tal ato, à concomitante constituição do novo gravame estabelecido neste contrato.

1.5 O preço estipulado para a unidade ora contratada inclui todos os custos adicionais para ligações definitivas de serviços públicos, *vault*, ETE (estação de tratamento de esgotos), extensões externas de rede de água potável e gás e/ou outros dispositivos que venham a ser exigidos pelas concessionárias e outros órgãos públicos, nada mais podendo ser cobrado do(s) DEVEDOR(ES).

1.6 A importância relativa ao financiamento, referida na Letra 'B.4.1' constitui uma parte de um todo representado pelo valor global dos financiamentos concedidos ao(s) DEVEDOR(ES) integrantes do Empreendimento, o qual destinar-se-á a atender a integralização do preço do terreno e ao custo total da construção do edifício/conjunto de residências, sendo o valor da compra e venda do terreno R\$ 42.000,00(quarenta e dois mil reais).

1.7 No caso de financiamento de unidade alocada em empreendimento vinculado a operações de debêntures, de emissão da CONSTRUTORA e cujo debenturista seja o FGTS, por intermédio da CAIXA, na qualidade de Agente Operador, o valor relativo às parcelas de obra executada e das frações ideais do terreno serão creditados em conta corrente vinculada a tal empreendimento na operação de debêntures, aberta na CAIXA, de titularidade da CONSTRUTORA responsável pela execução do empreendimento, de movimentação exclusiva pela CAIXA, de acordo com orientações do agente fiduciário, na qualidade de representante dos interesses do debenturista.

**2 DESTINAÇÃO DOS RECURSOS** - Dos valores descritos na letra 'B4', o relativo ao terreno será creditado bloqueado ao(s) ALIENANTE(S), mediante depósito no Banco 104 Agência/Operação/Conta: 0391-1292-000577161008-5, acrescido de juros e atualização monetária, ao índice aplicado aos depósitos de poupança, da data da contratação, inclusive, até a liberação dos recursos, exclusive, e será liberado após entrega do contrato registrado, com a respectiva certidão do Registro de Imóveis competente e cumprimento das exigências nele estabelecidas.

2.1 Os valores remanescentes serão destinados à construção e creditados em parcelas mensais na proporção do andamento das obras em conta vinculada ao empreendimento, no percentual atestado no Relatório de Acompanhamento do Empreendimento - RAE e mediante cumprimento das demais exigências estabelecidas neste contrato.

2.2 Sobre os rendimentos auferidos na forma do caput deste item, incidirá imposto de renda na fonte às alíquotas definidas em função do prazo de permanência, de acordo com legislação vigente.

2.3 Se financiadas as despesas acessórias, no valor constante na letra 'B.5', a liberação ocorrerá após a entrega do contrato registrado.

**3 RECURSOS DA CONTA VINCULADA DO FGTS** - Os recursos da conta vinculada do FGTS, quando utilizados para a composição do valor do imóvel, serão creditados em conta



vinculada ao empreendimento, de acordo com o andamento das obras, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela CAIXA.

3.1 Sobre os recursos da conta vinculada do FGTS ainda não disponibilizados, mensalmente, em data coincidente com a de assinatura deste contrato, incidirão juros e atualização monetária com base no coeficiente aplicado aos depósitos da caderneta de poupança no mesmo dia deste contrato.

3.2 No término da obra, após a liberação da última parcela, se houver saldo residual dos rendimentos referentes ao FGTS do(s) DEVEDOR(ES), será utilizado para pagamento de parte do encargo mensal ou amortização do saldo devedor.

**4 CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO E EXECUÇÃO DAS OBRAS** - As condições de financiamento são as estabelecidas na Letra 'B' e o prazo de construção e legalização constam na letra 'B.7.1'.

4.1 O valor de financiamento contratado junto à CAIXA pelo(s) DEVEDOR(ES) constante na letra 'B.4.1' e no item '1.1', será utilizado para Aquisição do Terreno e Construção do imóvel descrito no presente instrumento contratual.

4.2 A Tarifa de Administração, se houver, e a parcela do seguro, devidos no mês devem ser pagos independentemente de haver encargo com vencimento no respectivo mês.

4.2.1 A Tarifa de Administração, se houver, não é reajustada.

4.3 Os Prêmios de Seguro são calculados mensalmente, sendo o prêmio Morte e Invalidez Permanente - MIP calculado sobre o saldo devedor atualizado na forma do item 9 e o prêmio Danos Físicos ao Imóvel - DFI sobre o valor da garantia atualizada.

4.4 Na impossibilidade do débito, por qualquer motivo, o(s) DEVEDOR(ES) deve(m) solicitar a emissão da segunda via da prestação e efetuar o pagamento.

4.5 No caso de débito em conta de livre movimentação em nome do(s) DEVEDOR(ES), este(s) autoriza(m) a CAIXA a efetuar a operação, outorgando-lhe, por este contrato, mandato para a efetivação do lançamento, obrigando-se a manter saldo disponível suficiente para o pagamento dos encargos mensais, admitindo-se para esta finalidade, a utilização de qualquer recurso disponível.

4.6 Inexistindo recursos suficientes para o débito do encargo mensal, o(s) DEVEDOR(ES) será(ão) considerado(s) em mora, incidindo, neste caso, todas as cominações legais e contratuais.

4.7 Na alteração da data do vencimento do encargo mensal, o valor devido será atualizado, proporcionalmente, no período compreendido entre a data do vencimento do último encargo, inclusive, e a nova data do vencimento, exclusive.

4.8 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 fiduciária, serão feitas com base no índice correspondente ao da nova data de vencimento definida.

4.9 O prazo para o término da construção e legalização do imóvel é aquele constante na Letra 'B.7.1', podendo ser prorrogado, uma única vez, em até 6 (seis) meses, quando restar comprovado caso fortuito, força maior ou outra situação excepcional superveniente à assinatura do Contrato, que tenha efetiva interferência no ritmo de execução da obra, mediante análise técnica e autorização da CAIXA, sempre que a medida se mostrar essencial a viabilizar a conclusão do empreendimento.

4.10 Os encargos relativos a juros e atualização monetária, previstos no item '5.1.2', durante a fase de construção, são calculados sobre o saldo devedor apurado no mês, que corresponde ao montante desembolsado à Construtora referente ao valor de financiamento do terreno, quando houver, e obra executada, de modo que sofrerão variação sempre que ocorrer liberação de parcelas.



4.11 Ocorrendo atraso no cumprimento do prazo de construção definido no cronograma físico-financeiro, o valor da parcela poderá ser creditado sob bloqueio na conta de livre movimentação vinculada ao empreendimento, total ou parcialmente, a critério da CAIXA, até o cumprimento da etapa prevista, com base em parecer da Engenharia da CAIXA, ou poderá ser exigida a alteração do mencionado cronograma físico-financeiro para adequação das parcelas.

4.12 A CONSTRUTORA ou ENTIDADE ORGANIZADORA, se houver, dispõe de até 60 (sessenta) dias corridos após a data de conclusão das obras para efetiva entrega das chaves do imóvel ao(s) DEVEDOR(ES), 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.

4.13 Quando utilizados os recursos da conta vinculada do FGTS, conforme item '3', caso se verifique a paralisação das obras, é facultado à CAIXA providenciar a suspensão dos repasses das quotas do FGTS ainda não liberadas até que a obra seja reiniciada.

4.13.1 Verificada a paralisação das obras por mais de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, sem prejuízo das demais penalidades previstas neste contrato, a CAIXA providenciará o cancelamento, em caráter irreversível, da utilização das quotas do FGTS, retornando à conta vinculada do(s) DEVEDOR(ES) os valores atualizados ainda não colocados à sua disposição.

**4.14 DA LIBERAÇÃO DAS PARCELAS** - Durante o prazo de construção, o saldo devedor será constituído pelo valor de financiamento do terreno, se houver, e das parcelas de mútuo liberadas ao(s) DEVEDOR(ES), sendo os encargos mensais calculados com base nestes valores.

4.14.1 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 tarifa 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.

4.14.2 O saldo credor da operação, constituído pelo somatório dos recursos ainda não liberados, não sofre atualização.

4.14.3 O prazo mínimo entre a liberação das parcelas é de 30 (trinta) dias corridos, salvo decisão da CAIXA no sentido de dispensar este prazo.

4.14.4 Liberação da primeira parcela e das parcelas subsequentes - O levantamento das parcelas do financiamento para a construção do empreendimento, se subordina, ainda, às seguintes condições:

- a) apresentação do contrato registrado acompanhado da respectiva certidão de Registro;
- b) RAE atestando o percentual físico de obra executado e atendimento das pendências nele apontadas;
- c) comprovação pela área de engenharia da CAIXA, da regularidade de execução dos serviços de infraestrutura externa, quando for o caso;
- d) colocação no local da obra, em lugar visível, da placa indicativa de que a construção está sendo realizada com recursos do Programa Minha Casa, Minha Vida;
- e) apresentação do Alvará de Construção e do Certificado de Matrícula da obra, expedido pelo INSS;
- f) apresentação de documentos que comprovem a satisfação dos encargos trabalhistas, previdenciários, sociais e de regularidade fiscal, relativos à ENTIDADE ORGANIZADORA, quando for o caso, à CONSTRUTORA, a INCORPORADORA e ao Empreendimento, quando exigidos pela CAIXA;





g) apresentação dos comprovantes de recolhimento do INSS, pela CONSTRUTORA, relativos ao empreendimento, registrados na matrícula CEI da obra;

h) manutenção de projetos, especificações, memoriais, projetos aprovados pelos órgãos públicos competentes, bem como ART/RRT de fiscalização e execução das obras/serviços, CREA/CAU da região e licença para realização da obra ou serviços emitidos pelos órgãos competentes, à disposição do engenheiro CAIXA e da Seguradora;

i) comprovação de pagamentos de valores devidos à CAIXA;

j) comprovação de regularidade do FGTS pela ENTIDADE ORGANIZADORA, quando for o caso, pela CONSTRUTORA e pela INCORPORADORA.

k) apresentação do registro da ata de constituição da Comissão de Representantes até a 3ª liberação de parcela, nos termos do art. 50 da Lei nº 4.591/1964, sob pena de suspensão da liberação das parcelas e sua manutenção até a legalização do empreendimento.

**4.14.5 Liberação da última parcela** - além das exigências estipuladas acima, a entrega da última parcela para construção do empreendimento, fica condicionada à verificação, pela CAIXA, do que segue:

a) conclusão total da obra e de que nela foram investidas todas as parcelas anteriormente entregues;

b) matrícula do imóvel no RI com averbação do 'Habite-se';

c) matrículas individualizadas das unidades financiadas, na CAIXA, durante a fase de construção;

d) comprovação de registro das Especificações/Instituição de Condomínio, nos casos de construção de unidades autônomas em regime da Lei 4.591/1964;

e) declaração de Origem Florestal e da Declaração de Volume e Uso de Madeira Nativa na Obra, conforme modelo fornecido pela CAIXA.

**4.15 SUBSTITUIÇÃO DA CONSTRUTORA** - A CONSTRUTORA é substituída, mediante a vontade da maioria dos DEVEDOR(ES), devidamente formalizada junto à CAIXA, independentemente de qualquer notificação, por quaisquer dos motivos previstos em lei e nas hipóteses abaixo:

a) comprovada a falsidade de qualquer declaração feita pela CONSTRUTORA, no processo de financiamento ou no contrato;

b) contra a CONSTRUTORA, for movida qualquer ação ou execução ou decretada qualquer medida judicial ou administrativa que afete o andamento da obra;

c) falência da CONSTRUTORA;

d) infração, pela CONSTRUTORA, de qualquer disposição do presente contrato;

e) modificação do 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) não conclusão da obra, objeto deste contrato, dentro do prazo contratual;

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

h) ocorrência a subempreitada integral da obra contratada.

**4.16 MADEIRA LEGAL** - A CONSTRUTORA 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.

**4.16.1** Para a emissão do Documento de Origem Florestal, ou Documento de Transporte Florestal equivalente é necessário que a CONSTRUTORA esteja inscrita e regular perante o Cadastro Técnico Federal (CTF) do IBAMA.



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

**5 ENCARGO MENSAL DO DEVEDOR - COMPOSIÇÃO, CÁLCULO, FORMA E LOCAL DE PAGAMENTO** - O pagamento de encargos mensais é devido a partir do mês subsequente à contratação, na data de vencimento estabelecida no item B do quadro resumo das CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO, acima, sendo autorizado o débito da seguinte forma:

**5.1 Encargos do(s) DEVEDOR(ES):**

**5.1.1 Na contratação:**

a) Primeiro Prêmio de Seguro Morte e Invalidez Permanente (MIP).

**5.1.2 Durante a fase de construção, o pagamento dos encargos mensais será mediante débito em conta indicada de titularidade do(s) DEVEDOR(ES), na CAIXA, sendo composto pelas parcelas de:**

a) Encargos relativos a juros e atualização monetária, incidentes sobre o saldo devedor apurado no mês;

b) Tarifa de Administração - TA, se devida;

c) Prêmio de Seguro Morte e Invalidez Permanente (MIP).

**5.1.3 Após a fase de construção, o pagamento dos encargos mensais será composto pelas parcelas de:**

a) Prestação de Amortização e Juros (A+J), à taxa prevista na Letra 'B';

b) Tarifa de Administração - TA, se devida;

c) Prêmio de seguro Morte e Invalidez Permanente (MIP) e Danos Físicos do Imóvel (DFI).

5.2 O pagamento dos encargos devidos durante o período de construção e legalização do empreendimento será realizado pelo(s) DEVEDOR(ES), na data de seu vencimento, independentemente de qualquer aviso ou notificação pela CAIXA, sendo que se não existir o dia do vencimento nos meses subsequentes, a obrigação vencerá no último dia daqueles meses e, se o vencimento for em dia não útil, o pagamento deverá ser realizado no primeiro dia útil subsequente, sem acréscimo.

**5.3 ENCARGOS DE OBRA EM ATRASO: O(s) DEVEDOR(ES) ficará(ão) exonerado(s) do pagamento dos encargos mensais definidos no item '5.1.2', caso ocorra atraso na entrega do imóvel por prazo superior a 6 (seis) meses contados da data original de término de obra prevista quando da celebração deste contrato, no item 'B.7', imputando-se diretamente à CONSTRUTORA a responsabilidade pelo pagamento desses valores, até a efetiva entrega do imóvel.**

**5.3.1 Após o 6º (sexto) mês contado a partir da data original prevista para o término de obra no item 'B.7' deste contrato, os encargos do(s) DEVEDOR(ES), a cada vencimento, passam a ser de responsabilidade da CONSTRUTORA e direcionados para a conta vinculada ao empreendimento.**

**5.3.2 Para os encargos vencidos e vincendos após o 6º (sexto) mês de atraso de obra, a CONSTRUTORA reconhece não existir responsabilidade solidária do(s) DEVEDOR(ES), não tendo contra este(s) qualquer direito de regresso.**

**5.3.3 A INCORPORADORA, quando houver, responsabiliza-se solidariamente com as obrigações assumidas pela CONSTRUTORA, bem como autoriza o débito desses encargos, em qualquer conta, crédito ou aplicação financeira de sua titularidade existentes na CAIXA, em caso de não pagamento pela CONSTRUTORA, independentemente de aviso ou notificação;**

**5.3.4 Se não houver saldo disponível na conta, é constituído em nome da CONSTRUTORA ou da INCORPORADORA, um saldo devedor referente ao Atraso de Obra, o qual é integralizado pela soma dos encargos referentes aos financiamentos para aquisição das**



unidades, com correção monetária pela TR e taxa de juros fixada pela média ponderada das taxas de juros dos contratos dos adquirentes PF/PJ, com incidência mensal.

5.3.5 A amortização e/ou liquidação do saldo devedor por Atraso de Obra deve ocorrer até a finalização e entrega do empreendimento aos mutuários.

5.3.6 No dia correspondente à data de contratação do empreendimento imediatamente posterior ao término da obra, o saldo devedor é consolidado numa única prestação pelo valor total não liquidado, e será debitado automaticamente na conta da CONSTRUTORA ou da INCORPORADORA.

5.3.7 O saldo devedor por Atraso de Obra será gerado na condição de dívida vencida desde sua constituição.

5.3.8 A partir do 60º dia, contado a partir da data mais antiga constante do saldo devedor integralizado pelos encargos dos adquirentes, os valores não liquidados serão tratados como RAP - Rendas a Apropriar de Atraso, de dívida vencida e não paga, conforme art. 9º da Resolução BACEN 2.682/1999.

#### **5.4 Encargos do EMPREENDEDOR:**

##### **5.4.1 Na data de contratação, mediante débito em conta corrente de sua titularidade, na CAIXA, débito este que fica desde já autorizado:**

a) TCCAV - Tarifa de Cobertura de Custos à Vista, em conformidade com a tabela de tarifas vigente, fixadas pela CAIXA, a título de cobertura de custos operacionais.

##### **5.4.2 Mensalmente na fase de construção mediante débito em conta corrente de sua titularidade, na CAIXA, débito este que fica desde já autorizado:**

a) Tarifa 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 acompanhamento do processo e Tarifa de vistoria extraordinária, no caso de descumprimento do cronograma físico-financeiro e de desembolso;

c) TCCRC - Tarifa de Cobertura de Custos em conformidade com a tabela de tarifas, fixadas pela CAIXA, a título de ressarcimento de despesas/custos com reformulações de cronograma.

5.5 Findo o prazo de construção e legalização do empreendimento, inicia-se a amortização mensal do saldo devedor.

**6 DA AMORTIZAÇÃO** - 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) DEVEDOR(ES).

6.1 Durante a vigência do prazo de amortização, após concluída a obra, o vencimento do encargo mensal pode ser alterado por meio de requerimento específico do(s) DEVEDOR(ES), exceto se o encargo for debitado em folha de pagamento.

6.2 Na fase de amortização, os juros remuneratórios serão pagos em primeiro lugar e o restante imputado na amortização do saldo devedor do financiamento, e se o valor da prestação for insuficiente para o pagamento dos juros remuneratórios, o excedente será incorporado ao saldo devedor do financiamento.

6.3 A prestação (A+J) estabelecida no item 'B9' é recalculada mensalmente, atualizada na forma do item '9', na data correspondente à do vencimento do encargo mensal, sendo que a parcela de juros é 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 atualizada e a parcela de juros.

**7 ENCARGOS FISCAIS** - Os impostos, taxas ou outros tributos incidentes sobre o imóvel oferecido em garantia devem ser pagos em dia pelo(s) DEVEDOR(ES), podendo a CAIXA exigir sua comprovação.



7.1 O atraso no pagamento poderá ensejar no vencimento antecipado da dívida ou no pagamento pela CAIXA para posterior reembolso, atualizado monetariamente e acrescido de juros remuneratórios contratuais.

**8 JUROS REMUNERATÓRIOS - Incidem sobre a quantia mutuada às taxas fixadas na Letra “B.8” e sobre importâncias despendidas pela CAIXA, para preservação de seus direitos e das necessidades à manutenção e realização da garantia.**

**9 ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR E DA GARANTIA -** Ocorre mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, pelo índice de atualização aplicável às contas vinculadas do FGTS. Na extinção do índice aplicado, a atualização passará a ser efetuada pelo índice determinado em legislação específica.

9.1 Independentemente da periodicidade da atualização das contas vinculadas do FGTS, a atualização será mensal.

9.2 Na apuração do saldo devedor, para qualquer evento, será aplicada a atualização proporcional e diária, no período entre a data correspondente ao vencimento do encargo ou a da última atualização contratual do saldo devedor, se já ocorrida, e a data do evento.

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

9.4 A garantia poderá ser reavaliada a qualquer tempo, por solicitação do(s) DEVEDOR(ES) ou interesse da CAIXA.

9.5 Diferenças no cálculo das prestações geradas durante a fase de amortização e/ou construção serão incorporadas ao saldo devedor.

**10 IMPONTUALIDADE -** O valor da obrigação em atraso será atualizado monetariamente aplicando-se o índice de atualização do saldo devedor do financiamento proporcional aos dias de atraso, da data de seu vencimento, inclusive, até a do pagamento, exclusive.

10.1 Sobre os valores em atraso incidirão: I) juros remuneratórios calculados pelo método de juros compostos, com capitalização mensal à taxa de juros prevista na Letra “B.8”; II) juros moratórios de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso; III) multa moratória de 2% (dois por cento), nos termos da legislação vigente.

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

10.3 Na ocorrência de mais de um encargo vencido e não pago, o pagamento do último encargo não presume quitação do(s) anterior(es).

**10.4 Ocorrendo eventuais atrasos no pagamento de prestações e encargos mensais decorrentes do contrato de financiamento imobiliário, a CAIXA poderá, a seu exclusivo critério, efetuar a INCORPORAÇÃO do valor vencido ao saldo devedor do respectivo contrato.**

**10.5 Deste modo, consolidada/efetuada a incorporação, as prestações mensais vincendas sofrerão acréscimo decorrente do valor incorporado ao saldo devedor, devido à impossibilidade de ampliação do prazo para pagamento.**

**10.6 Não efetuada a incorporação, o(s) DEVEDOR(ES) permanece(m) obrigado(s) a efetuar o pagamento das obrigações originariamente assumidas.**

10.7 É facultado à CAIXA utilizar o valor de prestação paga para quitar prestação mais antiga em aberto.

**10.8 GARANTIA FIDEJUSSÓRIA -** Além da garantia fiduciária, a CONSTRUTORA e a INCORPORADORA comparecem neste ato como FIADORAS, concordando com o presente instrumento em todos os seus termos, itens e condições, assumindo solidariamente a responsabilidade pelo pagamento da totalidade da dívida com os seus acréscimos, como principais pagadoras de todas as obrigações assumidas pelo(s) DEVEDOR(ES) nos termos





previstos neste instrumento contratual, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 827, 835, 838 e 839 do Código Civil.

10.8.1 A garantia fidejussória prevalecerá até 6 (seis) meses após o final do prazo de construção original, previsto no item 'B.7'.

**11 AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA /LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA** - Durante a fase de amortização, o(s) DEVEDOR(ES) adimplente(s) pode(m) amortizar a dívida para redução do valor dos encargos ou do prazo do financiamento, sendo o abatimento do valor a ser amortizado, precedido da cobrança de juros remuneratórios na forma pactuada no presente contrato.

11.1 É facultado ao(s) DEVEDOR(ES) a liquidação antecipada da dívida pelo saldo devedor atualizado, acrescido de juros remuneratórios.

11.2 O valor correspondente à Taxa de Administração permanece inalterado.

**12 DECLARAÇÕES E AUTORIZAÇÕES** - As partes signatárias declaram a veracidade e autenticidade, sob as penas da lei, de todas as informações prestadas.

**12.1 DAS PARTES** - As partes signatárias, em comum acordo, declaram que:

a) comunicarão 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;

b) 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;

c) são verdadeiras todas as declarações feitas no corpo deste Contrato, bem como as declarações que consubstanciaram as condições prévias à assinatura deste Contrato, as quais ratifica;

d) comunicarão à CAIXA eventuais impugnações ao presente Contrato;

e) quando for expressamente previsto pela Legislação Estadual, as certidões fiscais e feitos ajuizados deverão ser apresentadas para o registro, sem prejuízo de outras exigidas pelo Registro de Imóveis;

f) estão cientificadas da possibilidade de obtenção prévia no site do [www.tst.jus.br](http://www.tst.jus.br) da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), regulada pela Lei 12.440/2011;

g) autorizam a CAIXA a fornecer os dados pessoais e bancários sempre que solicitado pelos seguintes órgãos e independentemente de autorização judicial: polícia civil e federal; Ministério Público Estadual e Federal; Controladoria Geral da União - CGU e Tribunal de Contas da União - TCU;

h) autoriza(m) a CAIXA e o Agente Operador do FGTS divulgar informações vinculadas à presente contratação necessárias ao acompanhamento das operações com recursos do FGTS pelo Conselho Curador do FGTS, Ministério da Fazenda, Ministério das Cidades, Agente Operador e órgãos de controle interno e externo da União;

i) 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, sendo as obrigações extensivas aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes cessionários dos contratantes.

j) possuem ciência da obrigatoriedade de constituição da Comissão de Representantes e sua manutenção até a conclusão e legalização do empreendimento, com os direitos, obrigações e as responsabilidades expressos na Lei nº 4.591/1964.

**j.1) O adquirente tem ciência de que a possibilidade de sub-rogação automática nos direitos e obrigações relativos à incorporação previstos no § 11 do art. 31-F da Lei**



**4.591/1964 não se aplicam aos empreendimentos em que não tenha sido constituído patrimônio de afetação.**

k) autoriza(m) a CAIXA e o Agente Operador do FGTS a divulgar informações vinculadas à presente contratação necessárias ao acompanhamento das operações com subvenção recebida do Programa Casa Fácil Paraná - COHAPAR.

**12.2 O(S) DEVEDOR(ES) e ALIENANTE(S)** declaram, sob pena de responsabilidade civil e penal, que:

- a) são autênticas as indicações de estado civil, nacionalidade, profissão e identificação;
- b) 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 ou no caso de ALIENANTE pessoa(s) jurídica(s), será apresentada, no ato de registro deste contrato junto ao Cartório de Registro de Imóveis, a Certidão Negativa de Débito - CND e a Certidão de Quitação de Tributos Federais administrados pela Receita Federal;
- c) o valor total do preço do imóvel é aquele que consta no item "B.4", 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;
- d) inexistente qualquer ação de natureza real e pessoal reipersecutória, assim como qualquer ônus de natureza real que vincule ou possa representar risco para o imóvel objeto desta operação;
- e) inexistência de responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária, porventura a seu encargo.
- f) o imóvel objeto da garantia não possui restrição ao uso, incluindo restrições relacionadas a zoneamento, parcelamento do solo, proteção da biodiversidade, preservação do patrimônio arqueológico e histórico, restrição de atividades devido a inserção em APA (Área de Preservação Ambiental), APP (Área de Preservação Permanente) ou Reserva Legal, atendendo às exigências dos órgãos competentes e que não está localizado em terras de ocupação indígena ou quilombola e unidades de conservação, definidas pela autoridade competente

**12.2.1 O(s) DEVEDOR(ES)** - Declara(m) expressamente sob as penas da lei que:

- a) TEM CIÊNCIA DO MÉTODO CONSTRUTIVO EMPREGADO PARA EDIFICAÇÃO DO IMÓVEL (ALVENARIA ESTRUTURAL OU ASSEMBLHADO), COMPROMETENDO-SE A OBSERVAR A RESTRIÇÃO ESPECIAL DE USO, CONSISTENTE NA PROIBIÇÃO DE ABERTURA DE PAREDES, INSTALAÇÕES DIVERSAS E REMOÇÃO OU DESLOCAMENTO DE PAREDES;
- b) TEM CIÊNCIA DE QUE A RESTRIÇÃO ESPECIAL INDICADA NA ALÍNEA "A" É NECESSÁRIA À SOLIDEZ E À SEGURANÇA DO IMÓVEL, BEM ASSIM QUE SUA INOBSERVÂNCIA PODERÁ ACARRETAR PERIGO DE DESABAMENTO, PELO QUE RESPONDERÁ NOS TERMOS DA LEI E DESTE CONTRATO;
- c) que são autênticos os comprovantes e as informações de renda e de despesas apresentados, assumindo subsidiariamente a responsabilidade pelo pagamento dos débitos sobre o imóvel, caso o(s) ALIENANTE(S) não o faça(m);
- 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) estar(em) ciente(s) de que receberá(ão) o Manual do Proprietário, da CONSTRUTORA, no ato do recebimento do imóvel descrito na Letra “D”;
- g) assume(m) a obrigação de comunicar à CAIXA: casos de descumprimento de obrigação social, ambiental, climática 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 endereçamento do assunto;
- h) que a eventual constatação da falsidade das declarações prestadas, ou os fatos decorrentes de sua conduta que importem na modificação das condições observadas neste contrato para o enquadramento no Programa Minha Casa, Minha Vida importarão no seu imediato desenquadramento do referido programa e lhe atribuirão o dever de ressarcir o FGTS pelas despesas referentes aos valores de desconto recebidos;**
- i) não ser(em) titulares de financiamento habitacional ativo em qualquer município do território nacional;
- j) 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;
- k) não ser(em) detentor(es) de contrato com origem de recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), no País, e que não recebeu(ram) subsídios diretos ou indiretos com recursos orçamentários da União para aquisição de moradia;
- l) o imóvel ora adquirido se destina à sua residência, de sua família e de seus dependentes;
- m) para obtenção de desconto destinado ao pagamento de parte da aquisição do imóvel e/ou desconto para redução no valor das prestações, se houver:
- l) não recebeu(ram), a partir de 02/05/2005, como beneficiário(s) de descontos habitacionais concedidos com recursos do FGTS nos termos da Resolução do Conselho Curador do FGTS 702/2012, suas alterações e aditamentos; ou
- II) tendo recebido os descontos mencionados no Inciso anterior a partir de 02/05/2005, não faz(em) jus a recebê-los no presente financiamento;
- III) concorda(m) com a aplicação da taxa de juros sem descontos e com o pagamento da tarifa de administração, constantes na Letra “B.9”.
- n) para os fins específicos da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023 que regulamenta o Programa Minha Casa, Minha Vida:
- I) o imóvel objeto do presente contrato é o primeiro imóvel residencial por ele (s) adquirido;
- II) tem (têm) ciência de que a redução de custas e emolumentos prevista na Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, incidirá unicamente sobre o registro e demais atos relativos ao primeiro imóvel residencial adquirido ou financiado no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida;
- o) tem(têm) ciência que sem prejuízo das sanções legais aplicáveis, a falsidade das declarações previstas neste item, gerará dentre outras, as seguintes consequências:
- I) obrigação de restituir à sua conta vinculada os valores do FGTS que tenham sido utilizados na presente operação e,
- II) vencimento antecipado da dívida conforme previsto no item “17”.
- III) não haverá cobertura para os riscos de invalidez permanente 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 financiamento, bem como decorrentes de eventos comprovadamente resultantes de acidente pessoal, ocorrido em data anterior à data de assinatura deste contrato.
- p) no tocante ao IPTU e demais débitos de natureza fiscal e às quotas condominiais incidentes até esta data, declara(m)-se subsidiariamente responsável(is) pelo pagamento de quaisquer



débitos apurados, assumindo, perante a CAIXA, a responsabilidade pelo pagamento, caso o(s) ALIENANTE(S) não cumpra(m) 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;

q) concorda(m) com a carência para início de obras de até nove meses, mantido o prazo para construção e legalização da unidade vinculada ao empreendimento constante neste contrato;

**r) quando utilizados os recursos da conta vinculada do FGTS, na forma estabelecida no Manual de Moradia Própria, disponível na internet <http://www.caixa.gov.br/site/paginas/downloads.aspx>, link FGTS-Moradia:**

**I) atende(m) as exigências para uso dos recursos da conta vinculada do FGTS para aquisição de imóvel e;**

**II) tem(têm) ciência de que o atendimento às exigências para amortização, liquidação ou pagamento de parte de prestação deverá, também, ser realizado a cada utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS.**

s) autoriza(m) a CAIXA a realizar os acertos de valores devidos quando na concessão de subsídio a maior ou menor;

t) assume(m) a obrigação de comunicar à CAIXA eventuais impugnações feitas ao presente contrato, bem como quaisquer ocorrências que possam, direta ou indiretamente, afetar o imóvel, notadamente a mudança de sua numeração ou identificação.

**12.2.2 O(S) ALIENANTE(S) - Declara(m) expressamente sob as penas da lei que:**

a) está(ão) isento(s) de responsabilidade decorrente de tutela, curatela ou testamentária, e que não responde(m) pessoalmente a quaisquer ações reais, pessoais, reipersecutórias, possessórias, reivindicatórias, arrestos, embargos, depósitos, sequestros, protestos, falências, concordatas e/ou concursos de credores, dívidas fiscais, penhoras ou execuções, nada existindo que possa comprometer o imóvel objeto da presente transação e garantia fiduciária constituída em favor da CAIXA;

b) declara(m), sob responsabilidade civil e criminal nos termos da Lei 8.212/1991 e do art. 17 da Portaria Conjunta da RFB/PGFN 1.751/2014, que o imóvel ora comercializado não faz parte de seu ativo permanente, estando contabilmente lançado em seu ativo circulante;

c) é ciente da vedação de cobrança ao(s) DEVEDOR(ES) de quaisquer outros valores adicionais, em particular aqueles referentes a honorários e custos de eventual intermediação na transferência venda.

**12.3 A CONSTRUTORA/ENTIDADE ORGANIZADORA - Declaram expressamente, sob as penas da lei, que:**

a) se acha quite com as Fazendas Federal, Estadual e Municipal, INSS, FGTS, e quaisquer outros tributos fiscais ou para fiscais, multas e contribuições a que possa estar sujeito;

b) 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;

c) se compromete a não usar o nome da CAIXA em qualquer tipo de publicidade sem sua prévia e expressa aprovação, por escrito;

d) 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(s) DEVEDOR(ES) sobre estes bens e direitos;

e) 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;

f) 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;





g) 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(a) inidôneo(a) para firmar novos contratos com a CAIXA;

h) entregará o Manual do Proprietário ao(s) DEVEDOR(ES), no ato da entrega do imóvel descrito na Letra 'D';

i) não se opõe à sua substituição se esta for julgada necessária;

j) executará as obras mencionadas de acordo com o projeto apresentado, não sendo permitida a subempreitada das obras;

k) responderá pela segurança, habitabilidade, funcionalidade e solidez da construção, na forma do Código Civil Brasileiro, observando as demais leis, regulamentos, normas e posturas referentes à obra e à segurança pública, bem como às técnicas da ABNT e exigências do CREA/CAU, especialmente no que se refere à colocação de placas contendo o nome do Responsável Técnico pela execução da obra, do(s) Autor(es) dos Projetos, e da fiscalização nomeada para a obra, competindo-lhe, ainda, atender satisfatoriamente às reclamações de seus consumidores, efetuando, inclusive, os reparos ou reconstruções que forem tecnicamente pertinentes e necessários, declarando-se ciente de que a presente contratação se submete às normas do Programa De Olho na Qualidade ou outro que vier a suceder-lhe;

l) é responsável por qualquer condenação ou prejuízo causado à CAIXA ou a terceiros em decorrência do atraso da obra ou vícios/defeitos da obra, ficando a CAIXA desde já autorizada a debitar de qualquer conta de sua titularidade aberta junto a esta instituição os valores referentes a condenações/prejuízos eventualmente imputados à CAIXA no âmbito desta operação, ou, na inexistência ou insuficiência desses recursos, adotar a medida judicial cabível, independentemente de notificação prévia;

m) é responsável perante os adquirentes das unidades integrantes do empreendimento mencionado na Letra 'D.1' pela conclusão da edificação do citado empreendimento e por eventuais prejuízos sofridos pelos adquirentes em decorrência de atraso injustificado da conclusão da obra;

n) é responsável por eventuais diferenças de atualização, reclamadas por terceiros, que porventura venham a recair sobre o custo do empreendimento financiado;

o) se obriga a apresentar, na hipótese de dilação do prazo de construção/legalização previsto na Letra 'B.7.1', um dos seguintes documentos, indicado pela engenharia da CAIXA, comprovando a comunicação aos adquirentes das unidades integrantes do empreendimento mencionado na Letra 'D', nos termos do art. 43 da Lei 4.591/1964:

I) anuência prévia, formal e unânime dos adquirentes acerca do novo prazo repactuado para conclusão da obra; ou

II) anuência prévia e formal da Comissão de Representantes acerca do novo prazo repactuado para conclusão da obra.

p) no caso de empreendimento imobiliário com protocolo datado a partir de 19/07/2013, inclusive, junto ao Órgão Municipal competente para aprovação do projeto, declara que:

I) tem ciência de que a CAIXA poderá exigir, a qualquer tempo, que a CONSTRUTORA comprove o atendimento das normas técnicas, inclusive ao disposto na NBR 15575 - Edificações Desempenho, especialmente quanto aos requisitos e critérios de desempenho;

II) é responsável pelas adequações necessárias para o atingimento do desempenho mínimo estabelecido na NBR 15575 - Edificações Desempenho, caso os requisitos de desempenho esperados não tenham sido atingidos quando da obra concluída e em caso de reclamação ou contestação por parte do usuário.

q) inexistem em seu(s) nome(s), com referência ao imóvel transacionado, qualquer débito de natureza fiscal ou condominial, bem como impostos, taxas e tributos, assumindo, em caráter



irretratável, a responsabilidade por eventuais débitos de tal natureza que possam ser devidos até a presente data.

**12.4 A INCORPORADORA** - Declara expressamente, sob as penas da lei, que:

- a) inexistente em seu(s) nome(s), com referência ao imóvel transacionado, qualquer débito de natureza fiscal ou condominial, bem como impostos, taxas e tributos, assumindo, em caráter irretratável, a responsabilidade por eventuais débitos de tal natureza que possam ser devidos até a presente data;
- b) é responsável perante os adquirentes das unidades integrantes do empreendimento mencionado na Letra 'D.1' pela conclusão da edificação do citado empreendimento e por eventuais prejuízos sofridos pelos adquirentes em decorrência de atraso injustificado da conclusão da obra;
- c) se obriga a apresentar, na hipótese de dilação do prazo de construção/legalização previsto na Letra 'B.7.1', um dos seguintes documentos, indicado pela engenharia da CAIXA, comprovando a comunicação aos adquirentes das unidades integrantes do empreendimento mencionado na Letra 'D.1', nos termos do art. 43 da Lei 4.591/1964:
  - I) anuência prévia, formal e unânime dos adquirentes acerca do novo prazo repactuado para conclusão da obra; ou
  - II) anuência prévia e formal da Comissão de Representantes acerca do novo prazo repactuado para conclusão da obra.
- d) inexistente qualquer ação de natureza real e pessoal reipersecutória, assim como qualquer ônus de natureza real que vincule ou possa representar risco para o imóvel objeto desta operação;
- e) 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;
- f) se compromete a não usar o nome da CAIXA em qualquer tipo de publicidade sem sua prévia e expressa aprovação, por escrito;
- g) 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(s) DEVEDOR(ES) sobre estes bens e direitos;
- h) 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;
- i) responderá pela segurança, habitabilidade, funcionalidade e solidez da construção, na forma do Código Civil Brasileiro, observando as demais leis, regulamentos, normas e posturas referentes à obra e à segurança pública, bem como às técnicas da ABNT e exigências do CREA/CAU, especialmente no que se refere à colocação de placas contendo o nome do Responsável Técnico pela execução da obra, do(s) Autor(es) dos Projetos, e da fiscalização nomeada para a obra, competindo-lhe, ainda, atender satisfatoriamente às reclamações de seus consumidores, efetuando, inclusive, os reparos ou reconstruções que forem tecnicamente pertinentes e necessários, declarando-se ciente de que a presente contratação se submete às normas do Programa De Olho na Qualidade ou outro que vier a suceder-lhe;
- j) é responsável por qualquer condenação ou prejuízo causado à CAIXA ou a terceiros em decorrência do atraso da obra ou vícios/defeitos da obra, ficando a CAIXA desde já autorizada a debitar de qualquer conta de sua titularidade aberta junto a esta instituição os valores referentes a condenações/prejuízos eventualmente imputados à CAIXA no âmbito desta operação, ou, na inexistência ou insuficiência desses recursos, adotar a medida judicial cabível, independentemente de notificação prévia.
- k) o imóvel objeto da garantia não possui restrição ao uso, incluindo restrições relacionadas a zoneamento, parcelamento do solo, proteção da biodiversidade, preservação do patrimônio arqueológico e histórico, restrição de atividades devido a inserção em APA (Área de



Preservação Ambiental), APP (Área de Preservação Permanente) ou Reserva Legal, atendendo às exigências dos órgãos competentes e que não está localizado em terras de ocupação indígena ou quilombola e unidades de conservação, definidas pela autoridade competente

l) é responsável por eventuais diferenças de atualização, reclamadas por terceiros, que porventura venham a recair sobre o custo do empreendimento financiado.

**13 ENQUADRAMENTO** - 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 14.620, de 13 de julho de 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.

**14 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** - O(s) DEVEDOR(ES) aliena(m) fiduciariamente à CAIXA o imóvel ora transacionado, em garantia do cumprimento das obrigações deste contrato, conforme a Lei 9.514/1997, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações.

14.1 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.

14.2 Ao(s) DEVEDOR(ES) adimplente(s) é assegurada a livre utilização do imóvel em garantia.

**15 BENFEITORIAS, CONSERVAÇÃO E OBRAS** - Ficam o(s) DEVEDOR(ES) obrigado(s) a manter o imóvel alienado 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, no prazo notificado.

**15.1 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.**

**15.2 Para constatação do exato cumprimento deste item, fica assegurada à CAIXA a faculdade de, em qualquer tempo, vistoriar o imóvel alienado.**

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

**16 CESSÃO E CAUÇÃO DE DIREITOS** - O crédito fiduciário resultante do presente instrumento pode ser cedido ou caucionado pela CAIXA, no todo ou em parte, independentemente de notificação ao(s) DEVEDOR(ES).

16.1 A CAIXA pode 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.

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

**17 VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA**

17.1 O vencimento antecipado independe de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial e poderá ocorrer nas seguintes hipóteses:

- a) 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;
- d) transferência ou cessão a terceiros ou promessa de venda, a qualquer título, no todo ou em parte, dos direitos e obrigações decorrentes deste contrato, sem autorização da CAIXA;



- e) falta de manutenção no imóvel que deprecie a garantia, ou destinação diversa da declarada;
- f) constituição sobre o imóvel oferecido em garantia fiduciária, no todo ou em parte, de qualquer outro ônus real;
- g) desfalque ou perda da garantia fiduciária, inclusive em virtude de depreciação ou deterioração, desde que o(s) DEVEDOR(ES) não apresente(m) reforço à garantia, depois de devidamente notificado(s);
- h) se o imóvel dado em garantia fiduciária vier a sofrer qualquer ato de constrição judicial ou decretada qualquer medida judicial ou administrativa que, de algum modo o afete no todo ou em parte;
- i) 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;
- j) ato ou atividade lesivos ao interesse comum, isto é, aquele associado a um grupo de pessoas ligadas pela mesma causa ou circunstância, ou que resulte na degradação do meio ambiente ou do clima e/ou cassação ou risco de cassação da licença ou autorização ambiental, quando aplicável;
- k) a superveniência de desapropriação do imóvel dado em garantia fiduciária;
- l) recuperação judicial, falência ou concordata do(s) DEVEDOR(ES);
- m) quando contra qualquer um dos DEVEDOR(ES) for movida alguma ação que ameace ou afete o imóvel dado em garantia da dívida;
- n) quando não for providenciado o registro do contrato dentro do prazo estipulado no Item 36;
- o) descumprimento de qualquer das obrigações estipuladas neste instrumento e nas normas que lhe são aplicáveis.
- p) quando vier a ser comprovada a falsidade de qualquer declaração feita pelo(s) DEVEDOR(ES), constante em documento específico para apuração de renda do beneficiário, no processo de financiamento ou no contrato;
- q) atraso de 30 (trinta) dias ou mais no pagamento de qualquer um dos encargos mensais e/ou outras obrigações de pagamento previstas neste instrumento;
- r) 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;
- s) na vigência do contrato, for constatado, pela autoridade competente, que o imóvel objeto da garantia: (i) possui restrição ao uso, incluindo restrições relacionadas a parcelamento de solo, proteção da biodiversidade, preservação do patrimônio arqueológico, paleontológico e histórico, (ii) restrição de atividades devido a inserção em APA (Área de Preservação Ambiental), APP (Área de Preservação Permanente) ou Reserva Legal, atendendo às exigências dos órgãos competentes ou que o tomador não cumpre exigências estabelecidas pelo órgão competente; e (iii) está localizado em terras de ocupação indígena e / e unidades de conservação, assim definidas pela autoridade competente.

17.2 Ocorrendo vencimento antecipado da dívida, quando se tratar de operação com uso dos recursos da conta vinculada do FGTS, os valores serão devolvidos à referida conta atualizados e deverão ser repostos pelo(s) DEVEDOR(ES) por meio de recursos próprios.

17.3 Nos casos de vencimento antecipado da dívida, nos primeiros 5 anos, será exigida do(s) DEVEDOR(ES) a restituição ao FGTS dos valores dos descontos dos itens “B.4.5” - Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União e “B.12” - 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.

17.3.1 Os valores do desconto serão considerados dívida de que trata o inciso I do § 3º do artigo 27 da Lei nº 9.514, de 20/11/1997, e será exigida do mutuário a restituição ao FGTS do valor que sobejar ao saldo devedor da dívida.

**18 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) 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.

**19 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.

**20 INTIMAÇÃO** - prazo estipulado no item 19, 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 de 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.

**21 CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - 30 (trinta) dias após a expiração do prazo que trata o item 21 sem purgação da mora, será averbada no registro de imóveis a consolidação da a propriedade do imóvel em nome da CAIXA.

21.1 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.

21.2 Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da CAIXA do credor fiduciário e 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 inter vivos 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.

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

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

I - Valor do imóvel:

a) valor da avaliação constante na letra “B.6”, acrescidos os valores das benfeitorias existentes e que lhe integrem, atualizado monetariamente até a data do leilão, na forma do item “9”, podendo a CAIXA reavaliar o imóvel; ou



b) se caso 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 as despesas relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro;

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

22.2 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 22.1, I, letras "a" ou "b".

22.3 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.

22.4 Nos 05 (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.

22.5 Se no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no item 22.3, 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.

22.6 As datas, os horários e os 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.

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

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

22.8 Consolidada a propriedade para a CAIXA, o(s) DEVEDOR(ES) lhe entregará(ão) o imóvel, livre e desimpedido, 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 "22.1", computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária em nome da CAIXA até a data em que este, ou seus sucessores, for(em) a ser imitado(s) na posse do imóvel.

22.9 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 imitado na posse.

**22.10 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.**

22.11 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 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.



**23 SEGUROS** - das responsabilidades inerentes aos SEGURO(S), cabe(m) à(s) parte(s):

**23.1 SEGURO(S) DO(S) DEVEDOR(ES) - 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, durante a vigência deste contrato e até a liquidação da dívida, conforme Resolução BACEN nº 3.811/2009.**

23.2 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.

23.3 O(s) DEVEDOR(ES) confirma(m) que lhe(s) foi(ram) oferecida(s) mais de uma opção de apólice de sociedades seguradoras diferentes com os respectivos custos efetivos do seguro habitacional.

23.4 O(s) DEVEDOR(ES) tem(têm) ciência que pode(m) apresentar apólice diversa daquelas disponibilizadas pelo agente financeiro, desde que a cobertura securitária prevista observe a exigência mínima estabelecida no caput deste item, e o ente segurador cumpra as condições estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados - CNSP, para apólices direcionadas a operações desta espécie.

23.5 Contratado, por livre escolha do(s) DEVEDOR(ES), o Seguro Habitacional Apólice de Morte e Invalidez Permanente (MIP) nº 6100000000034 e Apólice de Danos Físicos ao Imóvel (DFI) nº 6510000000034, Processo SUSEP nº 15414.617294/2020-71 de emissão da Seguradora CAIXA RESIDENCIAL HABITACIONAL, tendo a CAIXA como estipulante e/ou beneficiária, com o Custo Efetivo de Seguro Habitacional (CESH) de 2,4569%.

23.6 O(s) DEVEDOR(ES) assume(m) ter conhecimento das condições das Apólices Habitacionais oferecidas pelas seguradoras operadas pela CAIXA e do valor do CESH (Custo Efetivo do Seguro Habitacional) correspondente às condições e aos parâmetros vigentes na data do cálculo, bem como da possibilidade de contratação de outra apólice de livre escolha com as coberturas mínimas e indispensáveis previstas pelo Conselho Monetário Nacional - CMN, Resolução BACEN nº 3811/2009, nas condições estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados - CNSP;

23.7 O(s) DEVEDOR(ES) tem ciência que:

a) a cobertura do seguro inicia-se na assinatura deste contrato e rege-se pelas cláusulas e condições da Apólice, pactuadas pelos devedores 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, serão considerados os percentuais de participação no pagamento da parcela que constam no quadro resumo deste contrato;

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

23.8 O(s) DEVEDOR(ES) confirmam ter **acessado e lido no site da seguradora contratada a apólice escolhida, concordando com as Condições Gerais, Especiais e Particulares pactuadas e com as obrigações perante a CAIXA, em especial:**

a) o valor do prêmio de seguro para cobertura de MIP será determinado com base na faixa etária dos DEVEDORES 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 dos DEVEDORES 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, é determinado com base no valor de avaliação mencionado no quadro resumo e atualizado com base no coeficiente estipulado na apólice de seguro contratada, não se aplicando à modalidade Lote Urbanizado;

d) em caso de sinistro o valor da indenização será aplicado na solução, amortização ou liquidação da dívida, tendo os DEVEDORES direito ao saldo remanescente, se houver;

e) 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 e, no caso de indenização inferior ao saldo devedor, a diferença do débito será de responsabilidade do titular, cônjuge, herdeiros e/ou sucessores;

f) 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, está 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;

g) na negativa de cobertura por parte da Seguradora, nos casos de sinistro de natureza pessoal e/ou de natureza material, os DEVEDORES, seus cônjuges, 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;

h) 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;

**i) a ocorrência de sinistro deverá ser comunicada à CAIXA – agência detentora do contrato, por escrito e imediatamente, comprometendo-se o(s) DEVEDOR(ES) e seus beneficiários a comunicar(em) imediatamente a CAIXA qualquer evento suscetível de agravar o risco coberto, sob pena de perda do direito à indenização se provado que silenciou de má-fé.**

j) ciência que 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, são disponibilizadas no portal: <https://www.caixaseguridade.com.br/> menu Área do Cliente - opção 'Residencial e Habitacional'.

23.9 O(s) DEVEDOR(ES) declaram ter 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.

**23.10 SEGUROS DA CONSTRUTORA** - Neste ato a CONSTRUTORA apresenta as Apólices descritas abaixo:

a) Seguro Garantia Executante Construtor (SGC), para garantir a substituição da CONSTRUTORA, a retomada, a finalização das obras e a legalização do empreendimento, cuja vigência deve ser mantida até 60 dias após o final da obra; ou

b) Apólice de Seguro Garantia Imobiliário (SGI), para garantir a entrega da obra legalizada no prazo contratado ao(s) DEVEDOR(ES), adquirente(s) de unidade vinculada ao empreendimento imobiliário, sob o regime de Patrimônio de Afetação; e





c) Apólice de Seguro de Riscos de Engenharia (SRE), para garantir a indenização à CONSTRUTORA por prejuízos decorrentes de acidentes ocorridos durante a execução da obra, dos quais possam resultar danos ou destruição das obras de engenharia civil, cuja vigência deve ser mantida até a conclusão da obra; e

d) Responsabilidade Civil do Construtor (RCC), para garantir o reembolso à CONSTRUTORA de quantias que possa vir a ser responsabilizada civilmente em decorrência de danos corporais ou patrimoniais causados a terceiros, decorrentes de acidentes ocorridos durante a execução da obra, cuja vigência deve ser mantida até a conclusão da obra.

e) E Apólice de Seguro Garantia Pós Entrega (SGPE), para garantir o reembolso aos adquirentes das unidades do custo de manutenção e reparo relativo ao mau funcionamento e inadequações da construção ocorridos após a expedição do 'Habite-se', com vigência de 60 (sessenta) meses a partir da expedição do 'Habite-se'.

23.10.1 No caso de contratação de Apólice SGC, havendo a substituição da CONSTRUTORA, os recursos provenientes deste mútuo, no todo ou em parte, serão liberados à Seguradora.

23.10.2 No caso de contratação de Apólice SGI, o(s) DEVEDOR(ES), no papel de segurado(s), desde já, sub-roga(m) a Seguradora para todos os fins relacionados ao cumprimento das obrigações relacionadas ao patrimônio de afetação e a sua respectiva liquidação, conforme previstos na Lei 4.591/1964, e, para todos os fins inerentes desta sub-rogação, o(s) mencionados DEVEDOR(ES) expressamente reconhece(m) os seguintes direitos da seguradora:

a) fiscalizar obras nos termos do artigo 61 da Lei 4.591/1964 em nome do(s) DEVEDOR(ES) e da Comissão de Representantes, bem como de convocar assembleias gerais dos adquirentes das futuras unidades autônomas do empreendimento; convocações estas que poderão se dar em tudo o que se relacionar ao empreendimento, inclusive e especialmente, em caso de sinistro, ou em caso de recuperação judicial ou extrajudicial ou de insolvência da CONSTRUTORA para fins de deliberação sobre a continuação da obra ou liquidação do patrimônio de afetação, ficando a seguradora desde já autorizada a, em caso de ausência do(s) DEVEDOR(ES) à assembleia devidamente convocada, deliberar em seu(s) nome(s) para todos os fins necessários à prestação da garantia objeto do seguro;

b) sub-rogar-se nos direitos do(s) DEVEDOR(ES) contra a CONSTRUTORA ou contra terceiros cujos atos ou fatos tenham dado causa ao sinistro, desde que paga a indenização ou iniciado o cumprimento das obrigações inadimplidas pela CONSTRUTORA;

c) sub-rogar-se nos direitos do(s) DEVEDOR(ES) sobre os créditos e/ou a(s) unidade(s) autônoma(s) que lhe(s) estão comprometidas em aquisição pela CONSTRUTORA, ou sobre os direitos, bens e ativos que compõem o patrimônio de afetação, desde que realizado o pagamento ao(s) DEVEDOR(ES) de indenização, caso deliberada a liquidação do patrimônio de afetação.

23.10.3 No caso de substituição da CONSTRUTORA por construtor substituto, este terá direito a um prazo adicional de 180 (cento e oitenta) dias em relação ao originalmente estipulado para a conclusão e entrega da obra, sem prejuízo dos demais prazos de tolerância eventualmente previstos neste instrumento, não podendo este prazo ser considerado como atraso no cronograma físico-financeiro da obra.

23.10.4 O(s) DEVEDOR(ES) declara(m) ter lido a íntegra das condições particulares, especiais e gerais das apólices de seguro contratadas, sanando quaisquer dúvidas acerca do teor das cláusulas da apólice, em especial, no que tange às definições contratuais da apólice, ao valor da garantia, aos riscos cobertos pela seguradora, às hipóteses de isenção da responsabilidade da seguradora, perda de direitos pelo segurado, extinção da apólice e seu prazo de vigência.

**23.10.5 No caso de paralisação de obras ou descumprimento contratual que enseje o acionamento do SGC, a CAIXA poderá iniciar o procedimento de sinistro para retomada**



das obras e substituição da Construtora, independentemente de manifestação ou anuência da Comissão de Representantes, desde que não se trata de hipótese de falência com patrimônio de afetação constituído.

**24 COMUNICAÇÃO DO SINISTRO** - O(s) DEVEDOR(ES) declara(m) estar ciente(s) que na ocorrência de evento, amparado pelos seguros estipulados no item acima, relativamente as coberturas de MIP - Morte e Invalidez Permanente do(s) DEVEDOR(ES) e DFI - Danos Físicos ao Imóvel dado em garantia, o sinistro deverá ser comunicado à CAIXA, por escrito e imediatamente, comprometendo-se, para esse efeito, a dar(em) conhecimento a seus beneficiários, logo após a assinatura deste instrumento, da existência do Seguro e da obrigatoriedade da comunicação a que se refere este item.

24.1 O(s) DEVEDOR(ES) declara(m), ainda, que ele e seus beneficiários deverão comunicar imediatamente à CAIXA, por escrito, qualquer evento suscetível de agravar, consideravelmente, o risco coberto, sob pena de perder o direito à indenização, se for provado que silenciou de má fé.

**25 CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS** - O(s) DEVEDOR(ES) declara(m)-se ciente(s) que a tolerância no cumprimento das obrigações contratuais não acarretará cancelamento das penalidades e poderes ora conferidos, que poderão ser exercidos a qualquer tempo, sendo as obrigações extensivas aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes cessionários dos contratantes.

**26 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 à 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.

**27 CERTIDÕES APRESENTADAS** - As partes apresentam neste ato o comprovante de recolhimento do ITBI - Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis, as certidões fiscais, de propriedade e de ônus reais (art. 1º, § 2º da Lei 7.433/1985).

**28 DISPENSA DE CERTIDÕES** - O(s) DEVEDOR(ES) declara(m) que dispensa(m) a apresentação da certidão fiscal em relação ao imóvel nos termos do art. 1º, § 2º, do Decreto 93.240/1986.

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

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

**31 MANDATO** - O(s) DEVEDOR(ES) outorga(m) procuração por meio deste contrato à CONSTRUTORA, 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 à 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.

31.1 A execução desses atos está limitada à fração ideal de terreno, à unidade autônoma e respectivas áreas comuns objeto desta contratação.

31.2 Os atos especificados não são de interesses exclusivos da 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) DEVEDOR(ES).

31.3 Os DEVEDOR(ES) declaram que concordam com o presente mandato, podendo, a qualquer tempo, manifestar-se pela sua revogação.

31.4 A INCORPORADORA / CONSTRUTORA / ENTIDADE ORGANIZADORA outorga à CAIXA plenos poderes para representá-la junto ao INSS para levantar os valores devidos no CEI da obra, bem como para liquidação da dívida, se necessário, sub-rogando-se nos direitos de ressarcimento.

31.4.1 Para o exercício do direito convencionado no item anterior, a INCORPORADORA / CONSTRUTORA / ENTIDADE ORGANIZADORA autoriza o débito do valor necessário, em qualquer conta, crédito ou aplicação financeira de sua titularidade existentes na CAIXA, independentemente de aviso ou notificação, sem prejuízo do direito de ação regressiva pela CAIXA, no caso de não haver valor disponível e/ou suficiente para o pagamento da dívida.

**32 AQUIESCÊNCIA DO CONTEÚDO CONTRATUAL** - O(s) DEVEDOR(ES) declara(m), que teve(tiveram) prévio conhecimento do contrato, por período e modo suficientes para o pleno conhecimento das estipulações previstas, as quais reputa(m) claras e desprovidas de ambiguidade, dubiedade ou contradição, estando ciente(s) dos direitos e obrigações contratuais.

**33 LIBERAÇÃO DA GARANTIA** - Em até 30 (trinta) dias corridos a contar da data da 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, o qual deverá ser averbado no Registro de Imóveis, sendo as despesas/emolumentos decorrentes deste ato de responsabilidade do(s) DEVEDOR(ES).

**34 REGISTRO** - O(s) DEVEDOR(ES) apresentar(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).

34.1 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 são reduzidos de acordo com as disposições da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023.

**35 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.

35.1 Ocorrendo a resolução de pleno direito pactuada neste item, a CAIXA ressarcirá o(s) DEVEDOR(ES) dos valores porventura despendidos com o encargo mensal, a saber: amortização, se houver, e juros, exceto o prêmio de seguro por ter cobertura vigente a partir do primeiro pagamento, a Tarifa de Administração do contrato, se houver.



**36** 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.

**37 CONSENTIMENTO PARA TRATAMENTO E COMPARTILHAMENTO DE DADOS -** O CONTRATANTE declara, de forma livre, informada e inequívoca, o seu consentimento prévio e geral, autorizando a CONTRATADA a realizar o registro, tratamento e compartilhamento de seus dados e informações, exclusivamente para as finalidades previstas na Resolução BCB/CMN nº 6/2023.

**37.1** Essa autorização abrange ações de monitoramento, análise e verificação de contratos e operações, bem como o compartilhamento de dados sobre indícios de fraude, com o objetivo de garantir a prevenção, identificação e mitigação de riscos, conforme os procedimentos regulamentares aplicáveis.

**37.2** A CONTRATADA compromete-se a utilizar os dados pessoais do CONTRATANTE de maneira segura e em estrita conformidade com a legislação vigente, incluindo as normas de proteção de dados.

**38 FORO** - Seção Judiciária da Justiça Federal da localidade do imóvel objeto da garantia.

**INFORMAÇÕES ADICIONAIS/ RESSALVAS:**

KETLYN BENETTI PERO declara, sob as penas da lei, nos termos do art. 502, §3º, III, do Provimento 249/2013 da CGJ-TJPR, que não convive em união estável até a presente data.

Para os fins previstos na Lei Estadual n.º 19.428/2018 (que dispõe sobre a anotação do nome e do número de inscrição no Conselho Regional de Corretores de Imóveis da pessoa física ou jurídica responsável pela intermediação de negócios imobiliários nos títulos de propriedade de imóveis), vendedores e compradores declaram: (x) que este negócio imobiliário NÃO foi intermediado por corretor.





E por estarem de acordo com os termos e condições deste contrato, as partes assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor, na forma que se segue.

JACAREZINHO, PR 04 de Julho de 2025

**VENDEDOR(S)/ALIENANTE(S)**

MIRANDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA  
CPF/CNPJ: 25.345.725/0001-42

**ADQUIRENTE(S)/DEVEDOR(ES)**

KETLYN BENETTI PERO - CPF/CNPJ: 124.614.849-88

**INCORPORADORA E AGENTE EMPREENDEDOR**

INCORPORADORA MF JACAREZINHO SPE LTDA - CPF/CNPJ: 46.535.756/0001-36  
p.p. FLAVIANO MARCOS DIOMEDES CPF: 130.921.078-02

**CONSTRUTORA E FIADORA**

CONSTRUTORA MENIN LTDA - CPF/CNPJ: 55.662.811/0001-40  
p.p. FLAVIANO MARCOS DIOMEDES CPF: 130.921.078-02

**CAIXA - MARILENE DA APARECIDA RODRIGUES MARIN**

**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 (reclamações não resolvidas pelo SAC):** 0800 725 7474

[caixa.gov.br](http://caixa.gov.br)



## **ANEXO I – Direitos e Deveres do seu Contrato**

Cliente: KETLYN BENETTI PERO

CPF: 124.614.849-88

Contrato: nº 8.7877.2371840-0

### **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 os itens 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 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 seu contrato habitacional procure uma Agência da CAIXA, preferencialmente a agência do seu financiamento habitacional.

**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 (reclamações não resolvidas pelo SAC):** 0800 725 7474

[caixa.gov.br](http://caixa.gov.br)