

CONTRATO DE AQUISIÇÃO DE TERRENO E CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL, MÚTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL FGTS/PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - CCFGTS/PMCMV - SFH. COM UTILIZAÇÃO DO FGTS DO(S) DEVEDOR(ES)

Por este instrumento particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº 4.380/1964, as partes adiante mencionadas e qualificadas contratam a presente operação de venda e compra de terreno e mútuo para obras com obrigações e alienação fiduciária em garantia, no âmbito dos programas CCFGTS e MCMV, na forma da Lei 11.977/2009, nas condições seguintes:

A - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

A1 - VENDEDOR(ES): CLEVIS FRANCA NOBRE, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 26/08/1966, educador social, portador(a) de Carteira de Identidade nº 711.446, expedida por Secretaria de Segurança Pública/PI em 26/03/2010 e do CPF 037.505.457-07, casado(a) no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, e seu cônjuge GESSILANE CARVALHO NOBRE, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 09/09/1975, gerente comercial, portador(a) de Carteira de Identidade nº 1293124, expedida por Secretaria de Segurança Pública/PI em 23/09/2011 e do CPF 685.610.323-91, residentes e domiciliados em Av Barão De Castelo Branco, Nº 397, Apt 102, Bairro Monte Castelo em Teresina/PI.

A2 - COMPRADOR(ES) E DEVEDOR(ES) FIDUCIANTES(S), doravante denominado(s) DEVEDOR(ES): ANDREA MARIA CRUZ NASCIMENTO, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 01/05/1980, empregado domestico, portador(a) de Carteira de Identidade nº 2273494, expedida por Secretaria de Segurança Pública/PI em 20/06/2017 e do CPF 022.231.543-10, solteira e não mantém união estável, residente e domiciliado(a) em R Trinta E Um De Marco, 1516, Ininga em Teresina/PI.

A3 - CREDORA FIDUCIÁRIA -: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - Instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 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, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por MARTA ARAGAO DOS SANTOS, nacionalidade brasileira, solteira, nascida em 07/06/1982, economiário, portadora da carteira de identidade 2.005.414, expedida por SSP/PI em 08/06/2011 e do CPF 636.273.023-20 conforme procuração lavrada às folhas 010 e 011, do livro 3374-P de 24/04/2019 nas notas do 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF e substabelecimento lavrado às folhas 030/030V do livro 862 em 31/07/2019, conforme certidão emitida em 30/01/2020 no 2º Ofício de Notas e Registro de Imóveis de Teresina-PI, doravante denominada CAIXA.,

Agência responsável pelo contrato: 1989 COSTA E SILVA, PI

B - CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO**B1 - Modalidade**

Aquisição de Terreno e Construção

B2 - Origem de Recursos:
FGTS/União

B3 - Sistema de Amortização:
TR TP - Tabela Price

B4 - Valor de Venda e Compra do Terreno e Construção e Composição dos Recursos OU Valor da Construção e Composição dos Recursos

O valor destinado ao pagamento da Construção e Venda e Compra do Terreno do imóvel objeto deste contrato é R\$ 118.400,00, composto pela integralização dos valores abaixo:

Financiamento concedido pela CAIXA	R\$ 93.900,00
Desconto concedido pelo FGTS/União (complemento)	R\$ 10.545,00
Recursos Próprios	R\$ 8.278,90
Recursos da CV do FGTS	R\$ 5.676,10

B5 – Valor de compra e venda do terreno

R\$ 30.000,00(trinta mil reais)

B6 – Valor de Financiamento para Despesas Acessórias 0.00	B7 – Valor Total da Dívida R\$ 93.900,00
---	---

B8 – Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público Leilão
R\$ 118.400,00

B9 – Prazo Total (meses)

B9.1 – Construção: 6

B9.2 – Carência Feirão:

B9.3 – Amortização: 360

B10 – Taxa de Juros % a.a

B10.1 – Sem Desconto	B10.2 – Com Desconto	B10.3 – Com Redutor de 0,5% FGTS
Nominal 8.16	5.50	5.00
Efetiva 8.4722	5.6408	5.1162

B10.4 – Taxa de Juros Contratada	Nominal	Efetiva
	5,00%aa	5,1161%aa

B11 – Encargo Mensal Inicial

Prestação (a+j)	Tarifa de Administração	Seguros	TOTAL
R\$ 504,07	R\$ 0,00	R\$ 23,66	R\$ 527,73

B11.1 – Vencimento do 1º Encargo Mensal 01/04/2020	B11.2 – Reajuste dos Encargos De acordo com Item 7
---	---

B11.3 – Forma de Pagamento na data da contratação
DEBITO EM CONTA CORRENTE

B11.4 – Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012)

Tarifa de Administração: R\$ 2.899,49	Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 18.100,51
--	--

C - COMPOSIÇÃO DE RENDA

C.1 - COMPOSIÇÃO DE RENDA INICIAL DO DEVEDOR PARA PAGAMENTO DO ENCARGO MENSAL:

Devedor	Comprovada R\$	Não comprovada R\$
ANDREA MARIA CRUZ NASCIMENTO	1.413,04	350,00

C.2 - Para cobertura securitária

Devedor	Percentual
ANDREA MARIA CRUZ NASCIMENTO	100,00

D - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTE CONTRATO:

Imóvel registrado sob matrícula nº 100.224, ficha 01, livro de Registro Geral 02 do 2º Ofício de Notas e Registro de Imóveis de Teresina-PI, onde consta o seguinte teor: Lote 7C - frente 10,00m, limitando-se com a série sul da Alameda 03; fundo: 10,00m, limitando-se com parte do lote 06; f. direito: 20,00m limitando-se com o lote 7D; f. esquerdo: 20,00m limitando-se com o lote 7B, com área de 200,00m² e perímetro de 60,00m, desmembrado do terreno formado pelos lotes nº 07 e 14, da Quadra I, do loteamento Mirante dos Morros III, situado no lugar Tabocas, bairro Morros, deste município com área de 1.600,00m² e perímetro de 200,00 metros.

Av 3 - Para constar a retificação do bairro como sendo: Vale do Gavião

Av 4 - Inscrição Municipal: 350.701-7

Será edificado no imóvel presente na constante matrícula uma casa residencial unifamiliar, com área de 58,97m², taxa de ocupação 29,48% com a seguinte divisão interna: varanda, sala, hall, cozinha, dois quartos e banheiro social.

E - IMPOSTOS E DEMAIS ENCARGOS INCIDENTES SOBRE ESTE CONTRATO

ITBI pago a Prefeitura de Teresina-PI, no valor de R\$ 513,00

1 - VENDA, COMPRA E FINANCIAMENTO - O(s) VENDEDOR(ES) declara(m)-se proprietário(s) e possuidor(es) do imóvel descrito na letra 'D', livre de ônus, e o vende(m) pelo preço constante na letra 'B5' e, satisfeita a venda, dá(ão) ao(s) DEVEDOR(ES) plena e irrevogável quitação e, transmite(m) ao(s) mesmo(s) toda posse, domínio, direito e ação sobre o imóvel vendido, aceitando por si, seus herdeiros e sucessores a presente venda e compra nos termos efetivados, respondendo pela evicção de direito.

1.1 - O(s) DEVEDOR(ES) contrata(m) financiamento no valor constante na letra 'B7', junto à CAIXA, para Aquisição do Terreno e Construção do imóvel descrito na letra 'D' 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 com valores na forma nominal e que está(ão) ciente(s): (I) dos fluxos considerados no cálculo do CET; (II) de que a taxa de juros anual é a vigente na data da contratação; (III) que o saldo devedor e encargos serão atualizados na forma contratual.

1.3 - O valor dos descontos, Complemento especificado na letra 'B4' e para redução do valor do encargo mensal, representado pela redução na taxa de juros e no pagamento da Tarifa de Administração, letras 'B10' e 'B11', respectivamente, são concedidos uma única vez e para aquisição de único imóvel.

1.3.1 - Na ausência de recursos da União, o valor do desconto descrito no item 1.3, poderá ser suportado integralmente pelo FGTS, obedecendo a regulamentação do Programa Minha Casa Minha Vida vigente nesta data.

1.4 - No caso de quitação do financiamento imobiliário até o 5º (quinto) ano de vigência do contrato, o desconto, descrito na letra B4, deverá ser restituído proporcionalmente.

2 - **RECURSOS PRÓPRIOS** - Os recursos próprios devem ser integralizados por meio de obras já executadas ou a executar durante a fase de construção, conforme estabelecido no cronograma da construção.

3 - **DESTINAÇÃO DOS RECURSOS** - Dos valores descritos na letra 'B4', o relativo ao terreno será creditado bloqueado ao(s) **VENDEDOR(ES)** após entrega do contrato registrado, mediante depósito em conta de titularidade de **CLEVIS FRANCA NOBRE Banco 104 Agência 2442 Operação 013 Conta 265072**, com o que todos os **VENDEDORES** dão integral quitação à **CAIXA**, acrescidos juros e atualização monetária, ao índice aplicado aos depósitos de poupança, da data da contratação, inclusive, até a liberação dos recursos, exclusive, e os valores remanescentes serão destinados à construção e creditados de acordo com o cumprimento das etapas de obra prevista no cronograma na conta **OP 001** ou **OP 013** do(s) **DEVEDOR(ES)**, na forma abaixo:

a) a parcela dos recursos da CV do FGTS, se houver;

b) a parcela do financiamento e desconto, se houver; e

c) os recursos próprios devem ser aplicados diretamente na obra de acordo com o cronograma da construção.

3.1 - Os recursos da CV do FGTS serão, até o seu crédito na conta do(s) **DEVEDOR(ES)**, acrescidos de juros e atualização monetária, pelo mesmo índice aplicado aos depósitos de poupança, sendo o valor do rendimento utilizado, após a conclusão da obra para pagamento parcial ou total do encargo mensal.

3.2 - O saldo credor da operação constituído pelo somatório das parcelas do mútuo, ainda não creditadas, não sofre atualização.

4 - **LIBERAÇÃO DAS PARCELAS E EXECUÇÃO DAS OBRAS** - Na liberação das parcelas o(s) **DEVEDOR(ES)** deverá(ão) atestar(em) o cumprimento das exigências a seguir:

4.1 - **Primeira parcela (30 dias após a assinatura deste contrato):**

a) apresentação do contrato registrado, acompanhado da respectiva Certidão de Registro;

b) informação da Engenharia da **CAIXA** atestando o andamento da obra, aplicação dos recursos liberados e recursos próprios, se for o caso, e a existência, em local visível e privilegiado, de adesivo de obra indicativo do financiamento, conforme modelo fornecido pela **CAIXA**;

c) comprovação do pagamento da TAO - tarifa de acompanhamento de obra e dos encargos devidos à **CAIXA**;

d) apresentação dos comprovantes de recolhimento do INSS referentes à mão-de-obra utilizada na construção, se for o caso;

e) apresentação de documentos que comprovem a quitação dos encargos trabalhistas, previdenciários, sociais e de regularidade fiscal, sempre que exigidos;

f) apresentação dos projetos aprovados, da ART - Anotação de Responsabilidade Técnica ou RRT - Registro de Responsabilidade Técnica e da Matrícula da Obra expedida pelo INSS;

g) apresentação do alvará de construção e da licença de obra.

h) apresentação do Recibo de Comunicação do Sistema de Comunicação Prévia de Obras - SCPO, emitido no site eletrônico do Ministério do Trabalho, no endereço:

http://trabalho.gov.br/seguranca_e_saude_no_trabalho/sistema_de_comunicacao_previa_de_obras_scpo

- i) apresentação do Comprovante de Inscrição e Situação Cadastral no Cadastro Nacional de Obras – CNO, documento emitido por meio do sítio da RFB, na internet, endereço eletrônico <http://rfb.gov.br> ou em uma das unidades da RFB, independentemente da jurisdição, ou de ofício, pela RFB, por determinação judicial.

4.2 – Parcelas subsequentes:

- a) conclusão da etapa prevista no cronograma de construção e obediência ao orçamento aprovado, aplicação dos recursos próprios, quando for o caso, atestado pela Engenharia da CAIXA;
- b) comprovação de pagamento da TAO e dos encargos devidos à CAIXA;
- c) prazo mínimo de 30 (trinta) dias entre as parcelas, salvo decisão da CAIXA no sentido de reduzir este prazo;
- d) apresentação dos comprovantes de recolhimento do INSS referentes à mão-de-obra utilizada na obra, se for o caso;
- e) apresentação de documento que comprove a satisfação dos encargos trabalhistas, previdenciários, sociais e de regularidade fiscal, sempre que exigidos e quando for o caso;
- f) manutenção no local da obra, à disposição da Engenharia da CAIXA, das plantas, especificações e memoriais aprovados pelos órgãos públicos competentes.

4.3 - Última parcela:

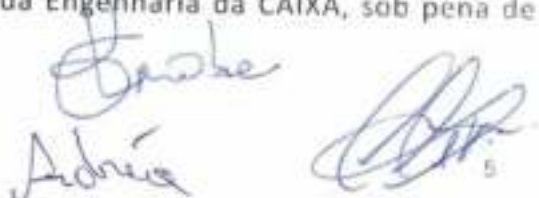
- a) conclusão da obra e comprovação de que nela foram aplicadas todas as parcelas anteriormente entregues e os recursos próprios, referentes ao cronograma de construção, atestados pela Engenharia da CAIXA;
- b) apresentação da certidão de averbação de construção junto ao Registro de Imóveis;
- c) comprovação de pagamento da TAO e dos encargos devidos à CAIXA;
- d) apresentação da Certidão Negativa de Débito - CND do INSS;
- e) apresentação de comprovante de quitação dado pelo INTERVENIENTE CONSTRUTOR ao(s) DEVEDOR(ES).

4.4 – O(s) DEVEDOR(ES) poderá(ão) solicitar, após constatado o cumprimento do disposto no subitem 4.3, alínea “a”, que o contrato entre em fase de amortização, ficando o valor da última parcela de obra bloqueado em conta de livre movimentação ou de poupança (Operação 001 ou 013), até a verificação do cumprimento das disposições contidas nas alíneas “b” e “c” do referido subitem.

4.4.1 – O valor da última parcela de obra bloqueada na conta irá integralizar o valor total do financiamento, e o valor do encargo mensal será composto de: Amortização e Juros (sobre o valor total de financiamento informado na letra B), Tarifa de Administração, se houver e Prêmios de Seguro.

4.4.2 – Ocorrendo atraso na obra, o valor da parcela prevista poderá ser creditado sob bloqueio na conta OP 001 ou OP 013 do(s) DEVEDOR(ES), a critério da CAIXA, até o cumprimento da etapa prevista, com base em parecer da Engenharia da CAIXA, ou exigida a reformulação do cronograma da construção para adequação e reescalonamento das parcelas, o novo cronograma será parte integrante e complementar do presente contrato.

4.5 – O(s) DEVEDOR(ES) não poderá(ão) alterar o projeto inicial ou substituir o material indicado sem informar as alterações, custo, quantidade e especificações dos novos materiais para emissão de laudo e aprovação prévia da Engenharia da CAIXA, sob pena de desenquadramento do programa.



4.6 - Durante a construção o(s) DEVEDOR(ES) pode(m) pleitear, formalmente, a redução do valor do financiamento com alteração do cronograma ou pela desistência das parcelas não liberadas, condicionada à aprovação em laudo da Engenharia da CAIXA, capacidade financeira do(s) DEVEDOR(ES) para concluir as obras com recursos próprios, no prazo definido no item B9.1 e apresentação da documentação constante no subitem 4.3.

4.7 - O acompanhamento da execução das obras, para liberação de parcelas, será efetuado pela Engenharia da CAIXA, EXCLUSIVAMENTE para medição do andamento da obra e verificação da aplicação dos recursos, sem qualquer responsabilidade técnica pela edificação.

4.7.1 - Será cobrada a TAO a cada medição de obra e a cada visita extra solicitada, valores correspondentes à tabela de taxas/tarifas fixadas pela CAIXA, vigentes na data do evento.

4.7.2 A desistência da última parcela de obra, pelo(s) DEVEDOR(ES) só poderá ser efetuada, após cumpridas as exigências do item 4.3 acima.

5 - PRAZO DE EXECUÇÃO DA OBRA - O prazo de obra citado na letra 'B9.1' poderá ser prorrogado mediante autorização da CAIXA, respeitado o prazo máximo de construção estabelecido para a modalidade contratada e, findo o novo prazo sem conclusão da obra, a CAIXA ficará desobrigada de liberar as parcelas restantes e o(s) DEVEDOR(ES) obrigado(s) a concluí-la com recursos próprios nos seis meses subsequentes à última parcela, bem como apresentar toda a documentação exigida no item 4.3.

5.1 - Após a transferência da última parcela para a conta OP 001 ou OP 013, se houver saldo residual proveniente da remuneração dos recursos da CV do FGTS, será utilizado para pagamento parcial ou total do encargo mensal.

5.2 - Em caso de paralisação das obras, é facultado à CAIXA suspender os repasses das quotas do FGTS ainda não liberadas até o seu reinício.

5.3 - Na paralisação das obras por período igual ou superior a 90 dias, sem prejuízo das demais penalidades previstas neste contrato, a CAIXA cancelará em caráter irreversível, o uso das quotas do FGTS, retornando os valores ainda não disponibilizados à(s) CV do FGTS do(s) DEVEDOR(ES).

5.4 - Na liquidação antecipada do saldo devedor do financiamento, na fase de construção, a parcela do FGTS ainda não liberada, retornará à(s) CV do FGTS do(s) DEVEDOR(ES).

6 - CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO - São as estabelecidas na letra 'B'.

6.1 - Durante o prazo de construção, o saldo devedor será constituído das parcelas de mútuo liberadas ao(s) DEVEDOR(ES) e do valor financiado para as despesas acessórias, se for o caso, sendo os encargos mensais calculados com base neste valor.

6.2 - O saldo credor da operação, constituído pelo somatório das parcelas de mútuo e desconto, ainda não creditadas, não sofre atualização.

7 - ENCARGO MENSAL, COMPOSIÇÃO, CÁLCULO, FORMA E LOCAL DE PAGAMENTO - O encargo mensal descrito na letra 'B11', deve ser quitado até a data de vencimento, independentemente de qualquer aviso ou notificação, sendo que se não existir, nos meses subsequentes o dia do vencimento, 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.

7.1 - Durante a fase de construção, o pagamento dos encargos mensais será mediante débito em conta OP 001 ou OP 013, aberta na CAIXA, sendo composto pela parcela de:

- a) Juros, Atualização Monetária, parcela do seguro e Tarifa de Administração, se devida;
- b) TAO a cada parcela de mútuo liberada.

7.1.1 - Ao término da fase de construção, o pagamento do encargo mensal passará a ser efetuado por meio de boleto de cobrança, débito em folha de pagamento ou mediante débito em conta OP 001 ou OP 013.

7.1.2 - No caso de débito em conta OP 001 ou OP 013 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.

7.1.3 - 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.

7.1.4 - Na impossibilidade do débito, por qualquer motivo, independente de aviso ou notificação, o(s) DEVEDOR(ES) deve(m) solicitar a emissão da segunda via da prestação e efetuar o pagamento.

7.2 - No prazo de amortização a data de vencimento do encargo mensal pode ser alterada por meio de requerimento, exceto se débito em folha de pagamento.

7.2.1 - Na alteração da data de vencimento do encargo mensal, o valor devido será atualizado, *pro rata die*, no período compreendido entre a data do vencimento do último encargo, inclusive e a nova data do vencimento, exclusive.

7.2.2 - A Tarifa de Administração, se houver, e a parcela do seguro, devidos no mês, serão pagos independentemente de haver encargo com vencimento no respectivo mês.

7.3 - As prestações(A+J) estabelecidas no item B9 são recalculadas mensalmente, atualizadas 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 e a parcela de juros.

7.3.1 - A Tarifa de Administração, se houver, não é reajustada e deverá ser paga independentemente de haver encargo com vencimento no respectivo mês.

7.4 - Os Prêmios de Seguro são calculados mensalmente pelo índice de atualização dos depósitos de poupança do dia do vencimento do encargo mensal, sendo o prêmio Morte e Invalidez Permanente - MIP calculado sobre o saldo devedor e o prêmio Danos Físicos ao Imóvel - DFI sobre o valor da garantia atualizada.

8 - JUROS REMUNERATÓRIOS - Incidem sobre a quantia mutuada, até a quitação da dívida, às taxas fixadas neste contrato 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 mesmo coeficiente de atualização aplicável às CV do FGTS e na hipótese de extinção desse coeficiente, a atualização passará a ser efetuada pelo índice determinado em legislação específica.

9.1 - Independente da periodicidade da atualização das CV 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).

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

10.1 – Sobre o valor atualizado incidirão: I) juros remuneratórios calculados pelo método de juros compostos, com capitalização mensal à taxa de juros prevista na letra 'B10'; II) juros moratórios à razão 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. Contudo, não efetuada a incorporação, o(s) DEVEDOR(ES) permanece(m) obrigado(s) a efetuar o pagamento das obrigações originariamente assumidas.

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

11 – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA – 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 do item 8.

11.1 – O valor correspondente à Tarifa de Administração, se houver, permanece inalterado.

12 – LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA – É facultada ao(s) DEVEDOR(ES) a liquidação antecipada da dívida, apurada pelo saldo devedor atualizado, acrescido de juros remuneratórios.

13 – DECLARAÇÕES E AUTORIZAÇÕES – O(S) VENDEDOR(ES) E DEVEDOR(ES) – Declaram, sob as penas da lei, que:

- são autênticas as indicações de estado civil, nacionalidade, profissão e identificação;
- as Partes Contratantes declaram que estão cientes da possibilidade de obtenção prévia no site do www.tst.jus.br da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), nos termos do art. 642-A da CLT.

c) o valor total do preço do imóvel é aquele que consta como VALOR DA COMPRA E VENDA 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 MCMV, 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.

13.1 – O(s) DEVEDOR(ES) declara(m) que:

- a) TEM CIÊNCIA DO MÉTODO CONSTRUTIVO EMPREGADO PARA EDIFICAÇÃO DO IMÓVEL (ALVENARIA ESTRUTURAL OU ASSEMBLADO), 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 NO ITEM (A) É NECESSÁRIA À SOLIDEZ E À SEGURANÇA DO IMÓVEL, BEM ASSIM QUE A SUA INOBSERVÂNCIA PODERÁ ACARREAR PERIGO DE DESABAMENTO, PELO QUE RESPONDERÁ NOS TERMOS DA LEI E DESTE CONTRATO.
- c) são autênticos os comprovantes e informações de renda e despesas apresentados e assume(m), subsidiariamente, a responsabilidade pelo pagamento dos débitos sobre o imóvel, caso o(s) VENDEDOR(ES) não o faça(m);
- d) autoriza(m) a CAIXA, independentemente, de autorização judicial a fornecer seus dados pessoais e bancários, sempre que solicitado pelos seguintes órgãos: Polícia Civil e Federal; Ministério Público Estadual e Federal; Controladoria Geral da União e Tribunal de Contas da União;
- e) autoriza(m) a CAIXA e o Agente Operador do FGTS a divulgar informações vinculadas à presente contratação, necessárias ao acompanhamento das operações com recursos do FGTS pelo Conselho Curador do FGTS, Ministério do Trabalho e Emprego, Ministério das Cidades, Agente Operador e órgãos de controle interno e externo da União;
- f) não foi(ram) beneficiado(s) no Programa Minha Casa, Minha Vida nem adquiriu(ram) imóvel com benefício de desconto do FGTS, a partir de maio/2005;
- g) preenche(m) todos os requisitos previstos, legalmente, e na Resolução do Conselho Curador do FGTS 702/12 para o enquadramento no Carta de Crédito FGTS e condições do Programa Minha Casa, Minha Vida, conforme letra 'B';
- h) tomou(aram) conhecimento da vedação legal do art. 36 da Lei nº. 11.977/2009, do impedimento pelo prazo de quinze anos de lembrar o imóvel descrito neste contrato.
- i) o imóvel objeto da garantia não possui restrição ao uso, incluindo restrições relacionadas a zoneamento, parcelamento do solo, preservação do patrimônio arqueológico e histórico, restrição de atividades devido a inserção em APA (Área de Preservação Ambiental) ou APP (Área de Preservação Permanente), e que atende às exigências impostas pelos órgãos competentes;
- j) o imóvel objeto da garantia não está localizado em terras de ocupação indígena ou quilombola e unidades de conservação, assim definidas pela autoridade competente.
- k) atende(m) as exigências para uso dos recursos da conta vinculada do FGTS para aquisição de imóvel, na forma estabelecida no Manual de Moradia Própria, disponível na internet <http://www.caixa.gov.br/site/paginas/downloads.aspx>, link FGTS - Moradia.

Andréia

9

13.2 - O(s) VENDEDOR(ES) declara(m) que:

- a) sobre o objeto deste contrato inexistir débito ou ação que comprometa a transação e responsabiliza(m)-se por eventuais débitos até esta data;
- b) sob pena de responsabilidade civil e penal, inexistirem ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel ou outros ônus reais incidentes sobre o mesmo (art. 1º, IV, § 3º, do Decreto 93240/86);
- c) não existe débito ou qualquer outra obrigação do alienante para com o respectivo condomínio (parágrafo único do art. 4º da Lei 4591/64 c/c §2º do art. 2º da Lei 7433/85);
- d) no caso de VENDEDOR Pessoa Física, para os efeitos da Lei 8212/91, não está vinculado(a) à Previdência Social como empregador e que não é contribuinte do INSS, na qualidade de produtor rural, não estando, portanto, sujeito às obrigações abrangidas pela legislação previdenciária. Caso contrário, será apresentada, no ato do registro deste contrato no Registro de Imóveis, a Certidão Negativa de Débito - CND do INSS;
- e) no caso de VENDEDOR pessoa jurídica que exerce exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de prédios destinados à venda, sob penas da lei, o imóvel objeto da presente transação não faz, nem nunca fez, parte integrante do seu ativo permanente, estando contabilmente lançado em seu ativo circulante (art. 257, § 8º, IV, do Decreto 3048/99).

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

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

15.1 - 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 11.977/2009, de 07 de julho de 2009, alterada pela Lei 12.424, de 16 de junho de 2011, 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.

16 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - O(s) DEVEDOR(ES) aliena(m) à CAIXA o imóvel ora transacionado, em garantia do cumprimento das obrigações deste contrato, conforme a Lei 9514/97, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações.

16.1 - 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.

16.2 - Ao(s) DEVEDOR(ES) adimplente(s) é assegurada a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária.

17 - BENFEITORIAS, CONSERVAÇÃO E OBRAS - Fica(m) 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.

17.1 – É expressamente vedada a realização de obras de demolição, alteração ou acréscimo, sem prévio e expreso consentimento da CAIXA. Para constatação do exato cumprimento deste item, fica assegurada à CAIXA a faculdade de, em qualquer tempo, vistoriar o imóvel alienado.

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

18 – VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA – A dívida será considerada antecipadamente vencida, nas hipóteses:

- a) atraso a partir de 30 (trinta) dias do pagamento das obrigações ou falta de pagamento de quaisquer tributos incidentes sobre o imóvel;
- b) transferência ou cessão a terceiros, no todo ou em parte, dos direitos e obrigações decorrentes deste contrato, sem autorização da CAIXA;
- c) falta de manutenção do imóvel que deprecie a garantia;
- d) constituição sobre o imóvel, no todo ou em parte, de outro ônus real;
- e) incidência de ato de constrição judicial ou decretação de medida judicial/administrativa que afete a garantia;
- f) o imóvel possua restrição ao uso, incluindo restrições relacionadas a parcelamento de solo, preservação do patrimônio arqueológico, paleontológico e histórico, ou o(s) devedor(es) não cumpra(m) as exigências estabelecidas pelo órgão competente em relação ao imóvel;
- g) o imóvel esteja localizado em terras de ocupação indígena e quilombola e unidades de conservação, assim definidas pela autoridade competente;
- h) declaração/informação falsa prestada pelo(s) DEVEDOR(ES);
- i) propositura de ação, contra qualquer um do(s) DEVEDOR(ES), que ameace ou afete o imóvel em garantia;
- j) não registro do contrato em até 30 (trinta) dias após a sua assinatura;
- k) descumprimento das obrigações estipuladas em lei ou neste contrato.

18.1 – Ocorrendo vencimento antecipado da dívida, quando se tratar de operação com uso dos recursos da CV do FGTS, os valores serão devolvidos à referida conta atualizados e deverão ser repostos pelo(s) DEVEDOR(ES) por meio de recursos próprios, bem como os descontos concedidos atualizados na forma estabelecida pela CAIXA.

19 – PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO – A carência para expedição da intimação é de 30 (trinta) dias, contados a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago.

20 – INTIMAÇÃO – Decorrido o prazo estipulado no item 19, o oficial do Cartório de 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.

20.1 – Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidará a alienação fiduciária, cabendo ao(s) DEVEDOR(ES) o pagamento das despesas de cobrança e intimação.

20.2 – Eventual diferença entre o valor pago a título da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga, juntamente com o encargo vincendo.


André


11

21 – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE – Decorridos no mínimo 30 (trinta) dias após a expiração do prazo que trata o item 20 sem purgação da mora, a propriedade do imóvel será consolidada em nome da CAIXA, mediante o pagamento de tributos devidos pela transmissão.

21.1 - Até que seja efetivamente averbada a consolidação em favor da CAIXA, o(s) DEVEDOR(ES) pode(m) pagar as parcelas vencidas da dívida (purgar a mora) e as despesas relativas aos encargos e às custas de intimação e às necessárias à realização do leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro, hipótese em que convalidará o contrato.

21.2 - Após a averbação da referida consolidação da propriedade fiduciária em nome da CAIXA até a data da realização do 2º leilão, é assegurado ao(s) DEVEDOR(ES) o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos, despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, inclusive tributos, às contribuições condominiais e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de citada consolidação da propriedade fiduciária em favor da CAIXA, e às despesas relativas ao procedimento de cobrança e leilão.

21.3 - O(s) DEVEDOR(ES) devem pagar os encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive custas e emolumentos.

22 – LEILÃO EXTRAJUDICIAL – Consolidada a propriedade em nome da CAIXA, o imóvel será alienado a terceiros, conforme art. 27 da Lei 9514/97.

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

I – Valor do imóvel: valor da avaliação constante na letra B8, acrescidos os valores das benfeitorias existentes e que lhe integrem, atualizado monetariamente até a data do leilão, na forma do item 9 reservando-se a CAIXA o direito de reavaliar o imóvel; ou b) caso o valor do imóvel estabelecido na alínea anterior seja inferior ao valor de referência para apuração do ITBI, então este será o valor mínimo estabelecido como parâmetro para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão.

II – Valor da dívida: saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, incluídos juros convencionais, penalidades e demais encargos contratuais (por exemplo, seguros, encargos legais, inclusive tributos e contribuições condominiais);

III – Valor das despesas: soma dos encargos, custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, incluindo as despesas relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro.

22.2 - O 1º leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados do registro da consolidação da propriedade em nome da CAIXA, pelo valor do imóvel.

22.3 – Se no primeiro leilão o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel conforme estipulado no item 22.1, I, a ou b, será realizado o 2º leilão nos (15) quinze dias seguintes.

22.4 – Nos 05 (cinco) dias a contar do aperfeiçoamento da venda realizada em leilão, a CAIXA entregará ao(s) DEVEDOR(ES) a importância que sobrar, nela compreendendo o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos, importando em recíproca quitação.

22.5 - No 2º leilão, na ausência de lance maior ou igual ao valor da dívida, ou na ausência de licitante, será considerada extinta a dívida e exonerada a CAIXA 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 1º leilão e do 2º, se houver, serão comunicados ao(s) DEVEDOR(ES) mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.

22.7 – Extinta a dívida, dentro de 05 (cinco) dias a contar da data da realização do 2º leilão, a CAIXA dará ao(s) devedor(es) termo de quitação.

22.8 – Consolidada a propriedade em nome da CAIXA, o(s) DEVEDOR(ES) lhe entregará(ão) o imóvel, livre e desimpedido, sob pena de pagamento à CAIXA, ou a quem vier a sucedê-la, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, 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, vier(em) a ser imitado(s) na posse do imóvel.

22.9 – Responde(m) o(s) DEVEDOR(ES) pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, 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 8245/91.

22.11 – Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data da consolidação da propriedade.

22.12 – Será considerada ineficaz e, sem qualquer efeito, a contratação ou prorrogação de locação do imóvel alienado fiduciariamente, por prazo superior a 01 (um) ano sem concordância por escrito da CAIXA.

23 – DESAPROPRIAÇÃO DO IMÓVEL EM GARANTIA – A CAIXA receberá do poder expropriante a indenização, abatendo o valor da dívida e disponibilizando o saldo, se houver, ao(s) DEVEDOR(ES), que permanece(m) responsável(is) pelo pagamento na hipótese de indenização inferior à dívida.

23.1 – O(s) DEVEDOR(ES) declara(m)-se ciente(s) de que a desapropriação do imóvel não gera direito a indenização securitária.

24 – SEGUROS – 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, nos termos do art. 79 da Lei 11.977/09.

24.1 – O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) concorda(m), e assim se obriga(m), em manter e pagar os prêmios de seguro, acrescidos de eventuais tributos, de acordo com estipulado na Apólice de Seguro contratada por livre escolha, disponível para consulta e impressão no site da seguradora escolhida.

24.1.1 – MIP – morte decorrente de causas naturais ou acidentais e invalidez permanente ocorrida em data posterior à data da assinatura do contrato de financiamento do imóvel, causada por acidente pessoal ou doença, que determine a incapacidade total e permanente para o exercício da atividade laborativa principal do segurado, no momento do sinistro.

24.1.2 – DFI – prejuízos decorrentes de danos físicos ao imóvel dado em garantia do financiamento, de acordo com estipulado na Apólice de Seguro contratada, por livre escolha.

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

24.2.1 – O DEVEDOR/FIDUCIANTE tem ciência que pode apresentar apólice diversa daquelas disponibilizadas pelo agente financeiro, desde que a cobertura securitária prevista observe a exigência mínima estabelecida no item 24 e o ente segurador cumpra as condições estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados - CNSP, para apólices direcionadas a operações desta espécie.

24.3 – Os prêmios de seguros, acrescidos de eventuais tributos, serão devidos até a liquidação final do saldo devedor e deverão ser pagos sempre em valores compatíveis com a cobertura total do referido saldo devedor do financiamento, bem como para reposição integral do imóvel dado em garantia em caso de DFI (Danos Físicos ao Imóvel).

24.4 – A cobertura do seguro dar-se-á a partir da assinatura deste instrumento, regendo-se pelas cláusulas e condições constantes da Apólice, as quais foram pactuadas pelo(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) e aceitas pela CAIXA, especialmente as de exclusão de cobertura securitária e forma de recálculo de prêmios de seguro, bem como dos fluxos referentes aos pagamentos e recebimentos considerados no cálculo do Custo Efetivo do Seguro Habitacional - CESH, conforme estabelecido pelo Conselho Nacional de Seguros Privados - CNSP.

24.5 – Em caso de negativa de cobertura por parte da Seguradora, tanto nos casos de sinistro de natureza pessoal, como nos de natureza material, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), seu cônjuge, herdeiros e/ou sucessores ficarão responsáveis pelo pagamento do saldo devedor do financiamento ou pela recomposição da garantia, em seu estado anterior ao do sinistro, respectivamente, sob pena de antecipar o vencimento da dívida.

25 – COMUNICAÇÃO DO SINISTRO - O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) declara(m) estar ciente(s) de que na ocorrência de evento, amparado pelos seguros estipulados acima, relativamente as coberturas de MIP – Morte e Invalidez Permanente do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) e DFI – danos físicos ao imóvel dado em garantia, o sinistro deverá ser comunicado à CAIXA, por escrito e imediatamente, comprometendo-se o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), 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 esta cláusula.

25.1 – O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) 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.

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

27 - 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.

28 – COMUNICAÇÃO COM DEVEDOR(ES) – O(s) DEVEDORE(S) autoriza(m) a CAIXA a enviar-lhe(s) informações referentes a este contrato, bem como outras informações que julgar pertinentes, aos endereços e números de telefone que constam em suas informações cadastrais, por quaisquer meios de comunicação, inclusive SMS.

28.1 – É de responsabilidade do(s) DEVEDOR(ES) informar(em) imediatamente à CAIXA, eventual alteração referente à titularidade, número do aparelho celular, cancelamento do contrato de telefonia junto à operadora, e outras referentes a seus dados.

29 – CERTIDÕES APRESENTADAS – As partes apresentam neste ato o comprovante de recolhimento do ITBI - Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e as certidões de propriedade e de ônus reais (art. 1º, § 2º da Lei 7.433/85).

30 – DISPENSA DE CERTIDÕES – O(s) DEVEDORE(S) e VENDEDOR(ES) declaram que dispensam os documentos enumerados no Decreto 93.240/86, inclusive as certidões fiscais e de feitos ajuizados, substituindo-as pelas Certidões de Inteiro Teor da Matrícula Atualizada e de Ônus Reais, apresentando, neste ato, o comprovante de recolhimento do ITBI - Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis.

31 – NOVAÇÃO – Não configurará NOVAÇÃO a regularização de débitos em atraso.

32 – 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.

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

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

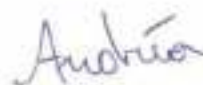
35 – REGISTRO – O(s) DEVEDOR(ES) apresentará(ão) à CAIXA o contrato registrado em até 30 (trinta) dias da sua assinatura, sendo que após este prazo é facultado à CAIXA considerar vencida antecipadamente a dívida ou registrar o contrato, para posterior reembolso pelo(s) DEVEDOR(ES).

35.1 – As custas e emolumentos decorrentes do registro da alienação de imóvel, de correspondentes garantias reais e aos demais atos relativos ao imóvel residencial adquirido ou financiado, no âmbito do PMCMV, são reduzidas de acordo com as disposições do art. 43 da Lei 11977/09.

36 – INDISPONIBILIDADE DE BENS – No ato de registro do presente contrato, 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, o contrato não poderá ser registrado e ficará resolvido de pleno direito.

36.1 - Da resolução do presente contrato pela indisponibilidade de bens, 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 e a Tarifa de Avaliação de Bens Recebidos em Garantia que suportam os custos operacionais incorridos.

37 – FORO DE ELEIÇÃO – Seção Judiciária da Justiça Federal da localidade do imóvel objeto da garantia.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS/RESSALVAS

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

Cliente(s):

Nome(s) do(s) DEVEDOR(ES) participante(s) na composição da renda	CPF	Contrato nº
ANDREA MARIA CRUZ NASCIMENTO	022.231.543-10	8.4444.2263268-7

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

1) Tomado conhecimento das condições das Apólices Habitacionais oferecidas pelas seguradoras operadas pela CAIXA com informação do Custo Efetivo do Seguro Habitacional - CESH e da possibilidade de contratação de outra apólice de livre escolha com as coberturas mínimas e indispensáveis previstas pelo Conselho Monetário Nacional - CMN, conforme Resolução Bacen 3811/09, nas condições estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados - CNSP;

2) Optado por livre escolha, pela Apólice 1061000000019 de emissão da Seguradora CAIXA SEGURADORA processo SUSEP nº 15414.900381/2016-18 tendo a CAIXA como estipulante e/ou beneficiária, com o CESH de 4,9031%;

3) Ciência que:

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

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

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

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

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

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

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

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



E por estarem de acordo com os termos e condições deste contrato, as partes assinam o presente em 03 (três) vias com as testemunhas.

O(S) DEVEDOR(ES) declara(m) que recebeu(ram) uma das vias deste instrumento assinado por todas as partes.

TERESINA, PI 02 de Março de 2020

COMPRADOR(ES)


ANDREA MARIA CRUZ NASCIMENTO - CPF/CNPJ: 022.231.543-10


VENDEDOR(ES)

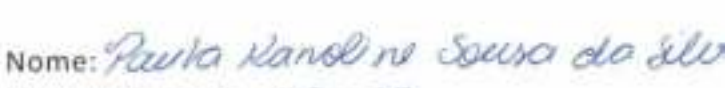

CLEVIS FRANCA NOBRE - CPF/CNPJ: 037.505.457-07


GESSILANE CARVALHO NOBRE - CPF/CNPJ: 685.610.323-91


MARTA ARAGÃO DOS SANTOS
Gerente Relacionamento PF
Matr. 078453-9
Agência Costa e Silva/PI
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
CAIXA - MARTA ARAGAO DOS SANTOS

Testemunhas:

Nome: 
CPF: 958.081.222-68
RG: 217.2554 SSP/PI

Nome: 
CPF: 044.525.253-77
RG: 3.088.360 SSP/PI

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

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

De Olho na Qualidade (exclusivo Minha Casa, Minha Vida): 0800 721 6268

Ouvidoria: 0800 725 7474

caixa.gov.br

- 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 deste contrato e no caso de indenização inferior ao saldo devedor, a diferença do débito será de responsabilidade do titular, cônjuge, herdeiros e/ou sucessores;
- 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, esta se responsabilizará integralmente pela contratação e acompanhamento das obras, não cabendo à CAIXA qualquer responsabilidade, inclusive de financiar eventual diferença verificada como necessária para que seja devolvida ao imóvel a condição apresentada imediatamente antes do sinistro;
- g) Na negativa de cobertura por parte da Seguradora, nos casos de sinistro de natureza pessoal e/ou de natureza material, o(s) DEVEDOR(ES) seu cônjuge, herdeiros e/ou sucessores ficarão responsáveis pelo pagamento dos encargos mensais do financiamento até a quitação da dívida ou pela recomposição da garantia em seu estado anterior ao do sinistro, respectivamente, sob pena de antecipar o vencimento da dívida;
- 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, por escrito e imediatamente, e se compromete(m) a dar(em) ciência a seus beneficiários logo após a assinatura do contrato da existência do Seguro devendo, ainda os DEVEDOR(ES) e seus beneficiários comunicarem imediatamente à CAIXA por escrito, evento suscetível de agravar o risco coberto, sob pena de perder o direito à indenização se provado que silenciou de má-fé.
- 5) Conhecimento de que até a liquidação do financiamento, se contrato adimplente, poderá ser solicitada a substituição da Apólice, sujeita à aprovação pela CAIXA e desde que atendidos os requisitos fixados pelo CNSP ou pelo Banco Central do Brasil – BACEN.



6) Declaro(amos) ainda:

- ☐ desconhecer que possuo(imos) qualquer doença ou situação incapacitante que prejudique a contratação(*) do seguro de morte e invalidez permanente.
- ☐ possuir as seguintes doenças ou situações incapacitantes no ato desta contratação(*)

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

TERESINA, PI 02 de Março de 2020

COMPRADOR(ES)

Andrea Maria Cruz Nascimento

ANDREA MARIA CRUZ NASCIMENTO - CPF/CNPJ: 022.231.543-10

João Paulo de F. Silva

Testemunha

938.081.273-68

Paulo Raulino Sousa da Silva

Testemunha

044.535.253-77

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

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

De Olho na Qualidade (exclusivo Minha Casa, Minha Vida): 0800 721 6268

Ouvidoria: 0800 725 7474

caixa.gov.br

Grube

- 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.

AVISOS FINAIS

Quando tiver dúvidas sobre o contrato 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

De Olho na Qualidade (exclusivo Minha Casa, Minha Vida): 0800 721 6268

Ouvidoria: 0800 725 7474

caixa.gov.br

ANEXO I – Direitos e Deveres do seu Contrato

Cliente: ANDREA MARIA CRUZ NASCIMENTO

CPF: 022.231.543-10

Contrato: nº 8.4444.2263268-7

CONHEÇA OS DIREITOS E DEVERES DO SEU CONTRATO

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

A GARANTIA DA DÍVIDA É O SEU IMÓVEL

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

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

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

SUA CASA NOVA DEVE POSSUIR COBERTURA SECURITÁRIA

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

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

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

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

Atenção:

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