

CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADE VINCULADA A EMPREENDIMENTO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADE VINCULADA A EMPREENDIMENTO ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS OBRIGAÇÕES - RECURSOS SBPE

Por este instrumento particular, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº. 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº. 5.049, de 29 de junho de 1966, as partes adiante mencionadas e qualificadas têm, entre si, justo e contratado a presente operação de compra e venda de terreno, mútuo para construção e constituição de garantia mediante alienação fiduciária do imóvel e financiamento - APOIO À PRODUÇÃO DE HABITAÇÕES, no SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - SFH - IMÓVEL RESIDENCIAL - PESSOA FÍSICA, mediante cláusulas, termos e condições seguintes:

A - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

VENDEDOR(ES)/ALIENANTE(S): INTER SPE JUIZ DE FORA 14 INCORPORACAO LTDA, inscrita no CNPJ 31.267.654/0001-00, situada em R Ataliba De Barros, 182, São Mateus, em Juiz de Fora/ MG com seus atos constitutivos arquivados na JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS, registrada sob NIRE nº 31211156901, representada na conformidade da cláusula OITAVA de seu Contrato Social e alterações registrado em 28/07/2020 na JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MG sob nº 31211156901, em sessão de 28/07/2020, pelo administrador/não sócio GABRIEL SIQUEIRA CAIAFA, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Carteira de Identidade nº MG-15.497.280 e CPF nº 090.933.146-45, residente e domiciliado na cidade de Juiz de Fora/MG na Rua Doutor Antonio Carlos nº 465, Bloco A, Apartamento 302, Centro, doravante denominado **VENDEDOR(ES)/ALIENANTE**.

COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S)/DONATÁRIO(S) **DEVEDOR(ES)**, doravante denominado(s) **DEVEDOR(ES)**: LETICIA PERRUT MARENDINO, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 01/02/1995, medica, portador(a) de Carteira de Identidade nº MG17972864, expedida por Polícia Civil/MG em 17/03/2009 e do CPF 111.574.786-03, solteiro(a), residente e domiciliado(a) em R Paula Lima, 21, Centro em Juiz De Fora/MG e RAFAEL BRAIDA RIBEIRO, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 18/12/1993, engenheiro, portador(a) de CNH nº 06214216128, expedida por DETRAN/MG em 27/11/2018 e do CPF 119.069.576-65, solteiro(a), residente e domiciliado(a) em R Paula Lima, 21, Centro em Juiz De Fora/MG.

INCORPORADORA: INTER SPE JUIZ DE FORA 14 INCORPORACAO LTDA, inscrita no CNPJ 31.267.654/0001-00, situada em R Ataliba De Barros, 182, São Mateus, em Juiz de Fora/ MG com seus atos constitutivos arquivados na JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS, registrada sob NIRE nº 31211156901, representada na conformidade da cláusula OITAVA de seu Contrato Social e alterações registrado em 28/07/2020 na JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MG sob nº 31211156901, em sessão de 28/07/2020, pelo administrador/não sócio GABRIEL SIQUEIRA CAIAFA, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Carteira de Identidade nº MG-15.497.280 e CPF nº 090.933.146-45, residente e domiciliado na cidade de Juiz de Fora/MG na Rua Doutor Antonio Carlos nº 465, Bloco A, Apartamento 302, Centro, doravante denominado **INCORPORADORA**.

CONSTRUTORA E FIADORA: INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A, inscrita no CNPJ 09.611.768/0001-76, com sede na cidade de Juiz De Fora/ MG na Rua Ataliba De Barros, 182, sala 1504, bairro São Mateus, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG, registrada sob NIRE nº 3130011789-8, neste ato representado pelo seu bastante procurador GABRIEL SIQUEIRA CAIAFA, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Carteira de Identidade nº MG-15.497.280 e CPF nº

090.933.146-45, residente e domiciliado na cidade de Juiz de Fora/MG na Rua Doutor Antonio Carlos nº 465, Bloco A, Apartamento 302, Centro, conforme procuração publica lavrada no livro 031-P, folhas 025/027Vº do Cartório do 1º Ofício de Notas da Comarca e Município de Matias Barbosa-MG em 20/11/2020 doravante denominada **CONSTRUTORA**.

ENTIDADE ORGANIZADORA E FIADORA, doravante denominada ENTIDADE ORGANIZADORA:

INTER SPE JUIZ DE FORA 14 INCORPORACAO LTDA, inscrita no CNPJ 31.267.654/0001-00, situada em R Ataliba De Barros, 182, São Mateus, em Juiz de Fora/ MG com seus atos constitutivos arquivados na JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS, registrada sob NIRE nº 31211156901, representada na conformidade da clausula OITAVA de seu Contrato Social e alterações registrado em 28/07/2020 na JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MG sob nº 31211156901, em sessão de 28/07/2020, pelo administrador/não sócio GABRIEL SIQUEIRA CAIAFA, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Carteira de Identidade nº MG-15.497.280 e CPF nº 090.933.146-45, residente e domiciliado na cidade de Juiz de Fora/MG na Rua Doutor Antonio Carlos nº 465, Bloco A, Apartamento 302, Centro, doravante denominado **ENTIDADE ORGANIZADORA E FIADORA**.

CREDORA/FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, doravante denominada CAIXA, instituição financeira sob a forma de empresa pública, dotada de personalidade jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº. 759, de 12/08/1969, alterado pelo Decreto-Lei nº. 1.259 de 19/02/1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por JANAINA CAETANO DA SILVA SOUZA, nacionalidade brasileira, casada, nascida em 27/11/1980, economiária, portadora da carteira de identidade 34400804-6, expedida por SSP/SP em 19/02/2008 e do CPF 287.823.968-76, conforme procuração lavrada às folhas 190 do Livro 3430--P em 04/06/2020 no 2º Ofício de Notas de BRASILIA/DF e substabelecimento lavrado às folhas 050 vº do Livro 363-P, em 26/06/2020 no 3º Ofício de Notas de Juiz de Fora/MG e às folhas 060 do Livro 368-P, em 18/11/2020 no 3º Ofício de Notas de JUIZ DE FORA/MG.. A Procuração e Substabelecimento estão arquivados na Agência Oscar Vidal/JF, Unidade Operacional da CREDORA FIDUCIÁRIA, doravante denominada CAIXA., doravante denominada simplesmente CAIXA.

B - VALOR DA AQUISIÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL, VALOR DE COMPRA E VENDA DO TERRENO, DESTINAÇÃO DA OPERAÇÃO, PRAZO PARA CONCLUSÃO DA OBRA, VALOR GLOBAL DA OPERAÇÃO

B1 - VALOR DE AQUISIÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL: O valor de aquisição da unidade habitacional objeto deste contrato equivale a R\$ 262.000,00 (duzentos e sessenta e dois mil reais), a ser integralizado pelas parcelas abaixo:

Recursos próprios:	R\$ 91.460,00 (noventa e um mil , quatrocentos e sessenta reais)
Recursos da conta vinculada do FGTS do(s) comprador(es):	R\$ 0,00 ()
Financiamento concedido pela CAIXA:	R\$ 170.540,00 (cento e setenta mil , quinhentos e quarenta reais)

 

B2 - VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$ 21.919,57(vinte e um mil , novecentos e dezenove reais e cinquenta e sete centavos),cujo pagamento será efetivado mediante crédito bloqueado, na data18/01/2021da contratação, em conta nº4992-003-00004601-9 titulada pelo(s) VENDEDOR(ES) e liberado após apresentação do presente instrumento registrado no Registro de Imóveis.

B3 - DESTINAÇÃO DA OPERAÇÃO: A operação ora contratada destina-se à aquisição do terreno objeto deste instrumento e construção de uma das unidades que compõem o empreendimento UPSIDE CLUB

B4 - PRAZO PARA CONCLUSÃO DA OBRA: O prazo das etapas para as medições e para conclusão da obra é aquele previsto no cronograma físico-financeiro limitado a 36 (trinta e seis) meses, conforme estipulado no Item 15 do presente instrumento.

B5 - NÚMERO DE UNIDADES INTEGRANTES DO EMPREENDIMENTO: 440 quatrocentos e quarenta unidades.

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

C1 - Origem de recursos:

SBPE

C2 - Norma regulamentadora:

Sistema Financeiro da Habitação Â- SFH

C3 - Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e/ou ITBI):

R\$ 0,00

C3.1 - Valor Total da Dívida (Financiamento Imóvel + Financiamento Despesas Acessórias):

R\$ 170.540,00

C4 - Valor da Garantia Fiduciária para fins de venda em público leilão:

R\$ 262.000,00

C5 - Sistema de Amortização:

SAC / TR

- Sistema de Amortização
Constante

C5.1 - Índice de Atualização do Saldo Devedor:

TR

C6 - Prazos:

1 - De construção:

30 de Agosto de 2022

2 - De amortização:

420

3 - De carência:

0

C7 - Taxa de Juros % (a.a)

Nominal

C7.1 Taxa de Juros Balcão

7,7208

C7.2 Taxa de Juros Reduzida

7.3474

Efetiva

8,00

7.5999

C8 - Encargo Mensal Inicial

Prestação (a+j):

**C8.1 - Encargo Mensal inicial
Taxa de Juros Balcão**

R\$ 1.503,30

**C8.2 - Encargo Mensal inicial
Taxa de Juros Reduzida**

R\$ 1.450,23

Prêmios de Seguros:

R\$ 40,42

R\$ 40,42

Tarifa de Administração de
contrato mensal - TA:

R\$ 25,00

R\$ 25,00

Total

R\$ 1.568,72

R\$ 1.515,65

C9 - Vencimento do Primeiro Encargo Mensal:

19/02/2021

C10 - Recálculo dos Encargos:

De acordo com o item 8

C11 - Forma de Pagamento do Encargo Mensal na Data da Contratação:

DEBITO EM CONTA CORRENTE

D - RENDA FAMILIAR**1 - COMPOSIÇÃO DE RENDA INICIAL DO DEVEDOR PARA PAGAMENTO DO ENCARGO MENSAL:**

Devedor	Comprovada R\$	Não comprovada R\$
RAFAEL BRAIDA RIBEIRO	0,00	1.900,00
LETICIA PERRUT MARENDINO	3.330,43	0,00

2 - COMPOSIÇÃO DE RENDA PARA FINS DE INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA

DEVEDOR	PERCENTUAL
RAFAEL BRAIDA RIBEIRO	36,33
LETICIA PERRUT MARENDINO	63,67

E - IDENTIFICAÇÃO DA UNIDADE

E1 - RUA COMENDADOR PANTALEONE ARCURI, nº 0, BL. T1, AP 1708, TEIXEIRAS, CEP 36.033-090, JUIZ DE FORA/MG

Futura unidade autonoma que correspondera ao apartamento numero 1708 da torre 1, integrante do empreendimento denominado Upside Club, situado na Rua Comendador Pantaleone Arcuri, no bairro Teixeira, nesta cidade, com a area privativa de 53,52 m2, com a areal total de 104,20 m2, vaga de garagem (descoberta) de numero 272 e fracao ideal de 0,002120 do terreno. Tudo devidamente descrito e caracterizado na matricula numero 84557 do Cartorio do 1 Oficio de Registro de Imoveis de Juiz de Fora MG, dispensando-se a sua inteira descricao nos termos do artigo 2 da Lei 7433 85

E2 - Valor de recolhimento de ITBI

E3 - Valor dos recursos próprios a aplicar na obra

E4 - Valor da FGTS a ser aplicado na obra, se for o caso R\$ 0,00

F - DA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO, DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO TERRENO OBJETO DA COMPRA E VENDA E DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

F1 - O(s) VENDEDOR(ES) na qualidade de proprietário(s) de um terreno Um área de terras, situada no lugar denominado Texeiras, nesta cidade, com 15.896,07 m², cujas medidas de face são as seguintes: 128,50m, mais 33,50, mais 53,00m em linhas curvas, de frente para a Rua G, atual Rua Comendador Pantaleone Arcuri: 32,50m de frente para a Praça Dr. Dirceu de Andrade; 103,50m, de frente para a Rua Jesus Raimundo; 174,50m de um lado em divisa com Custodio Furtado de Souza e 10,50m mais 23,50m mais 16,50m mais 18,50m e mais 3,00 m em linhas quebradas, confrontando com o mesmo Custodio Furtado., implantou(aram) 440 APARTAMENTOS TORRE I POSSUI 240 APARTAMENTOS DISTRIBUÍDOS EM 20 PAVIMENTOS COM 12 APTOS POR ANDAR, SENDO O 20º E 21º CONSTITUÍDOS DE APTOS DE COBERTURA. TORRE II POSSUI 200 APARTAMENTOS DISTRIBUÍDOS EM 19 PAVIMENTOS COM 12 APTOS POR ANDAR, SENDO O 20º E 21º CONSTITUÍDOS DE APTOS DE COBERTURA. No terreno mencionado, foi autorizada, pela Prefeitura Municipal local, a edificação do empreendimento imobiliário, contendo 440 unidades, por meio de mútuo junto à CAIXA. Referido empreendimento integra o Programa Apoio à Produção de Habitações, regulamentada pela CAIXA conforme norma mencionada na Letra 'C2'.

F.2 - DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO TERRENO OBJETO DA COMPRA E VENDA/DOAÇÃO E DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

Um área de terras, situada no lugar denominado Texeiras, nesta cidade, com 15.896,07 m², cujas medidas de face são as seguintes: 128,50m, mais 33,50, mais 53,00m em linhas curvas, de frente para a Rua G, atual Rua Comendador Pantaleone Arcuri: 32,50m de frente para a Praça Dr. Dirceu de Andrade;



103,50m, de frente para a Rua Jesus Raimundo; 174,50m de um lado em divisa com Custodio Furtado de Souza e 10,50m mais 23,50m mais 16,50m mais 18,50m e mais 3,00 m em linhas quebradas, confrontando com o mesmo Custodio Furtado.

G - CONDIÇÕES ESPECÍFICAS APLICÁVEIS

O(s) DEVEDOR(ES) optou(ram) pela taxa de juros reduzida com a aquisição, até a data de assinatura deste contrato dos produtos/serviços:

Cesta de Serviços Bancários definida no Regulamento da Cesta de Serviços CAIXA Â- Pessoa Física ou Conta Integrada definida no Regulamento de Relacionamento Contas Integradas CAIXA - pessoa Física entregue ao(s) devedor(es) na contratação da Cesta de Serviços ou da Conta Integrada e débito dos encargos do financiamento em conta corrente na CAIXA

A aplicação do redutor será cancelada, sem necessidade de comunicação prévia pela CAIXA, na hipótese de inadimplência ou cancelamento da Cesta de Serviços ou da Conta Integrada ou do Débito em Conta optados pelo(s) DEVEDOR(ES) na contratação, retornando o contrato habitacional à taxa de juros constante na letra 'C7.1'.

O(s) DEVEDOR(ES) pode(m), caso este contrato esteja adimplente, solicitar mediante requerimento formal o retorno da taxa de juros reduzida, sem efeito retroativo, após atendimento das condições estabelecidas para sua aplicação, observadas as condições abaixo:

No cancelamento da Cesta de Serviços ou da Conta Integrada ou do Débito em Conta Corrente na CAIXA dos encargos do financiamento, o retorno da taxa reduzida poderá ser requerido, sem efeito retroativo, mediante requerimento formal do(s) DEVEDOR(ES) e somente após a comprovação da contratação do produto que originou a perda da condição;

No caso de inadimplência, o retorno da taxa reduzida poderá ser requerido, sem efeito retroativo, após a comprovação da adimplência dos 6 (seis) últimos encargos mensais do financiamento habitacional e desde que mantidas as condições estabelecidas para sua aplicação.

1 COMPRA E VENDA, FINANCIAMENTO E CONFISSÃO DE DÍVIDA - O(s) VENDEDOR(ES) declara(m)-se senhor(es) e legítimo(s) possuidor(es) do imóvel neste instrumento descrito e caracterizado, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, e, assim, o vende(m) pelo preço constante na Letra 'B' deste contrato, cujo pagamento é satisfeito na forma igualmente referida na Letra 'C'. Assim, satisfeito o preço da venda o(s) VENDEDOR(ES) dá(ão) ao(s) COMPRADOR(ES), doravante denominado(s) DEVEDOR(ES) plena e irrevogável quitação e, por força deste instrumento e do item 1 constituti, transmite(m) ao(s) DEVEDOR(ES) toda a posse, domínio, direito e ação sobre o imóvel ora vendido, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores, a fazer a presente venda sempre firme, boa e valiosa e, ainda, a responder pela evicção de direito. O(s) DEVEDOR(ES) declara(m) aceitar a presente compra e venda nos termos em que é efetivada.

1.1 Caso a presente contratação tenha por objeto a aquisição de fração ideal de terreno já hipotecado/alienado fiduciariamente à CAIXA, por força de Contrato Particular/Escritura Pública anteriormente formalizado(a) com o(s) VENDEDOR(ES), a CAIXA, na qualidade de CREDORA HIPOTECÁRIA FIDUCIÁRIA autoriza expressamente o cancelamento de dito gravame constituído pelo(s) VENDEDOR(ES), condicionando tal ato, à concomitante constituição do novo gravame estabelecido neste contrato.



E por estarem assim de pleno acordo com as cláusulas, termos e condições deste instrumento, assinam o presente em 4 (quatro) vias de igual teor, juntamente com as testemunhas.

Assinaturas dos proponentes e testemunhas:

JUIZ DE FORA, MG 18 de Janeiro de 2021

COMPRADOR-DEVEDOR

Letícia Perrut Marendino

LETICIA PERRUT MARENDINO - CPF/CNPJ: 111.574.786-03

Rafael Braida Ribeiro

RAFAEL BRAIDA RIBEIRO - CPF/CNPJ: 119.069.576-65

ALIENANTE/VENDEDORA/ INCORPORADORA/ ENTIDADE ORGANIZADORA E FIADORA

INTER SPE JUIZ DE FORA 14 INCORPORACAO LTDA - CPF/CNPJ: 31.267.654/0001-00

CONSTRUTORA E FIADORA

INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A- 09.611.768/0001-76

CREDORA FIDUCIÁRIA

CAIXA - JANAINA CAETANO DA SILVA SOUZA

TESTEMUNHAS

Nome: ____

CPF: ____

Nome: ____

CPF: ____

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