



Contrato por Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/1964, de venda e compra de imóvel residencial, mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH - CCSBPE

A - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

A1 - VENDEDOR(ES): EDUARDO ALVARENGA RANGEL, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 18/12/1975, funcionário público federal, filho de: MARIA DO CARMO ALVARENGA RANGEL e ADAIL CARLOS RANGEL, e-mail: ERANGEL211304@GMAIL.COM, portador(a) de CNH nº 00050073809, DETRAN/MG em 04/0/2022 e do CPF 008.581.276-52, casado(a) no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, e seu cônjuge ALINE LOPES FIRMO, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 22/04/1980, fisioterapeuta, filho de: IGLEIA MARIA FIGUEIREDO LOPES e RENATO DORNELAS FIRMO, e-mail: não informado, portador(a) de CNH nº 02184979899, DETRAN/RJ em 15/03/2024 e do CPF 088.312.487-40, residentes e domiciliados em R Paulo Gracindo, nº 302, Cs 04, Jardim Campomar, Rio das Ostras/RJ.

A2 - COMPRADOR(ES) E DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S), doravante denominado(s) DEVEDOR(ES): LUANA PESSANHA PEQUENO CUNHA, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 18/06/1996, farmacêutico, filho de: ANDREA PESSANHA PEQUENO e EDIL DA CUNHA, e-mail: LUANA.PESSANHA@YAHOO.COM.BR, portador(a) de CNH nº 06513436970, expedida pelo DETRAN/RJ em 03/02/2021 e do CPF 157.585.447-36, solteiro(a), residente e domiciliado(a) em Est. Rio Dourado, 15, Casa, Jardim Miramar em Rio Das Ostras/RJ.

A3 - CREDORA FIDUCIÁRIA: 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 00.360.305/0001-04, neste ato representada por MARCELE TORRES GOMES DA SILVA, brasileira, solteira, maior, que declara que não vive sob o regime de união estável, economiária, filha de Ruy Gomes da Silva e Gracia Maria Torres da Silva, portadora do documento de identidade CNH nº 607674644, expedida pelo DETRAN/RJ em 17/06/2024, inscrita no CPF/MF sob o nº 045.541.767-97, endereço eletrônico: marcele.silva@caixa.gov.br, conforme procuração lavrada às fls. 068, do livro 3633-P, em 16/10/2025, no 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília/DF, e substabelecimento lavrado às fls.040, do livro 3635-P , em 06/11/2025, no 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília/DF, e substabelecimento lavrado às fls. 181/182, do livro 5552, Ato nº 090, em 11/11/2025, no 15º Cartório de Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, e substabelecimento lavrado às fls. 067/068, do livro 5645, Ato nº 39, em 17/11/2025, no 15º Cartório de Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, doravante denominada CAIXA.

Agência responsável pelo contrato: 1027 LINO TEIXEIRA, RJ

QUADRO RESUMO

B - CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO

B1 - Origem dos Recursos: CCSBPE

Modalidade: AQUISIÇÃO DE IMÓVEL USADO

B2 - Sistema de Amortização: SAC

B2.1 - Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR

B3 - Enquadramento: SFH

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

O valor destinado ao pagamento da venda e compra do imóvel objeto deste contrato é de R\$ 265.000,00 (duzentos e sessenta e cinco mil reais), composto pelos valores:

Financiamento CAIXA

R\$ 212.000,00



Recursos próprios

R\$ 53.000,00

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

Conta de titularidade de EDUARDO ALVARENGA RANGEL no Banco: 237 Agência: 2957 Conta: 130184

B5 - Valor de Financiamento das Despesas Acessórias: Não se aplica**B6 - Valor da Dívida (Financiamento):** R\$ 212.000,00**B7 - Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público leilão:**

R\$ 265.000,00 (duzentos e sessenta e cinco mil reais)

B8 - Prazos

Prazo Amortização (meses): 420

B9 - Taxa de Juros:	B9.1 - Balcão:	B9.2 - Reduzida:
Nominal % (a.a.)	10.9259	10.7447
Efetiva %(a.a.)	11.4900	11.2900
Efetiva %(a.m.)	0.9105	0.8954
B10 - Encargo Mensal Inicial (Parcela):	B10.1 - Balcão:	B10.2 - Reduzida:
Prestação (a+j):	R\$ 2.435,00	R\$ 2.402,99
Prêmios de Seguro MIP e DFI:	R\$ 37,84	R\$ 37,84
Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA:	R\$ 25,00	R\$ 25,00
Total:	R\$ 2.497,84	R\$ 2.465,83

B11 - Vencimento do Primeiro Encargo Mensal:

16/01/2026

B12 - Reajuste dos Encargos Mensais:

Conforme item 4

B13 - Forma de Pagamento dos Encargos Mensais:

Débito em Conta Corrente

C - COMPOSIÇÃO DE RENDA

Nome(s) do(s) Devedor(es)	Renda (R\$)	% Composição de Renda para fins de Indenização Securitária
LUANA PESSANHA PEQUENO CUNHA	10.644,72	100,00

D - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTE CONTRATO:

Casa residencial de nº04, situada a Rua Paulo Gracindo, nº 302, do lote 74 da quadra 13, Loteamento Jardim Campomar, Rio das Ostras-RJ; com suas medidas e confrontações descritas na matrícula 45977, desta serventia, inscrita na PMRO sob o nº01.7.281.0216.004.

Havido conforme matricula 22668, no RI anexo a esta serventia.

E - ELEMENTOS IDENTIFICADORES DO DÉBITO ORIGINÁRIO:

Não se aplica

F - TARIFAS DEVIDAS: Constantes na Tabela de Tarifas da CAIXA, em www.caixa.gov.br, relacionadas abaixo:**- Tarifa de Avaliação de Bens Recebidos em Garantia:** R\$ 841,44(oitocentos e quarenta e um reais e



quarenta e quatro centavos), R\$ 750,00(setecentos e cinquenta reais) na entrega da documentação na CAIXA e o restante na assinatura deste contrato junto com os primeiros prêmios de seguro e, caso não sejam pagos, serão acrescidos ao encargo mensal como diferença de prestação.

- Tarifa de Administração de contrato mensal: R\$ 25,00(vinte e cinco reais).

G - ENCARGOS DEVIDOS POR ATRASO item 7.	H - LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA: item 9.
---	------------------------------------

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

J - CANAIS DE ATENDIMENTO DISPONÍVEIS:

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

Para pessoas com deficiência auditiva ou de fala: caixa.gov.br/libras

WhatsApp CAIXA 0800 104 0104

Ovidoria: 0800 725 7474

Site: <http://caixa.gov.br>

K - IMPOSTOS E DEMAIS ENCARGOS INCIDENTES SOBRE ESTE CONTRATO:

L - CONDIÇÕES ESPECÍFICAS APLICÁVEIS:

O(s) DEVEDOR(ES) optou(ram) pela taxa de juros reduzida com a contratação, até a assinatura deste contrato, do serviço:

a) débito dos encargos do financiamento em conta corrente na CAIXA .

Os produtos/serviços contratados, citados acima, devem ser mantidos durante a vigência do financiamento e, enquanto atendidas as condições acima e o(s) DEVEDOR(ES) estiver(em) adimplente(s) é concedido um redutor à taxa de juros informada na letra 'B9.1', passando a ser aplicada a letra 'B9.2'.

O redutor será cancelado, sem necessidade de comunicação prévia pela CAIXA, ou cancelado um dos produtos/serviços optados pelo(s) DEVEDOR(ES).

O(s) DEVEDOR(ES) pode(m), se o contrato estiver adimplente, solicitar por requerimento formal o retorno do redutor, sem efeito retroativo, após atendimento das condições:

- Se cancelado um dos produtos/serviços contratados o requerimento pode ser feito, após comprovada contratação do produto/serviço cancelado.

- No caso de inadimplência, o retorno da taxa reduzida pode ser solicitado após comprovada adimplência dos 6 (seis) últimos encargos mensais do financiamento.

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

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

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

a) da planilha de cálculo do Custo Efetivo Total - CET nominal e ciência: (I) dos fluxos considerados no cálculo; (II) que no cálculo foram considerados o valor total do financiamento, prazo, número e data de pagamento das prestações, a taxa de juros remuneratórios, o valor dos tributos e demais despesas; (III) que o saldo devedor/encargos será atualizado na forma contratual;

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



2 DESTINAÇÃO DOS RECURSOS - O valor do financiamento será pago ao(s) VENDEDOR(ES), após a apresentação do contrato registrado, por depósito na conta descrita na letra 'B4.1' do quadro resumo com o que todos os VENDEDORES dão integral quitação à CAIXA e declara(m) que os recursos próprios referente ao pagamento do imóvel, foram quitados pelo(s) DEVEDOR(ES).

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

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

4 ENCARGO MENSAL - COMPOSIÇÃO, CÁLCULO E FORMA DE PAGAMENTO - Composto pela parcela de Amortização, Juros, Prêmios de Seguro e Tarifa de Administração de Contrato Mensal, e deve ser pago até o vencimento, independentemente de aviso ou notificação. Caso não exista e, nos meses subsequentes o dia indicado para o vencimento ou se coincidir com dia não útil, o pagamento deve ser realizado no primeiro dia útil subsequente, sem acréscimo.

4.1 Não havendo recursos para débito dos encargos em conta corrente CAIXA, o(s) DEVEDOR(ES) ficará(ão) em mora com a cobrança dos valores previstos no contrato para esta situação inclusive as despesas para cobrança e execução da dívida.

4.2 O pagamento dos encargos mensais será efetuado por débito em conta PF CAIXA, de livre movimentação do(s) DEVEDOR(ES).

4.3 Se débito dos encargos mensais em conta esteS autorizam a CAIXA a efetuar o débito e, não ocorrendo, independente de aviso ou notificação, devem solicitar a emissão da segunda via da prestação e pagá-la.

4.4 O(s) DEVEDOR(ES) podem solicitar a alteração da data de vencimento do encargo, exceto se opção por débito em folha de pagamento e, na alteração, o valor devido será atualizado, *pro rata die*, da data do vencimento do último encargo mensal, inclusive, até a nova data, exclusive.

4.5 As parcelas de Amortização e Juros são recalculadas mensalmente, sendo as de Amortização atualizadas pelo índice da letra 'B2.1' e na forma do item 6, na data correspondente a do vencimento do encargo mensal, e as de juros pela aplicação da taxa de juros mensal vigente com base no saldo devedor atualizado.

4.6 Os Prêmios de Seguro são recalculados, mensalmente, sendo o prêmio Morte e Invalidez Permanente (MIP) calculado sobre o saldo devedor atualizado na forma do item 6 e o prêmio Danos Físicos ao Imóvel (DFI) sobre o valor da garantia atualizada pelo índice de atualização aplicável aos depósitos de poupança, com aplicação aos referidos valores dos coeficientes relativos às taxas de prêmios vigentes na data do vencimento do encargo e devem ser pagos mesmo que não haja encargo com vencimento no respectivo mês.

4.6.1 Na data da contratação é cobrado do(s) DEVEDOR(ES) o valor dos primeiros prêmios de seguro e, caso não sejam pagos, serão acrescidos ao valor do primeiro encargo mensal, lançados como diferença de prestação.

4.7 A Tarifa de Administração de Contrato Mensal no valor de R\$ 25,00, disponível na Tabela de Tarifas da CAIXA, disponível em www.caixa.gov.br, deve ser paga mesmo que não haja encargo com vencimento no respectivo mês.

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



6 ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR E DA GARANTIA - A atualização do saldo devedor é mensal, no vencimento do encargo, pelo índice de atualização aplicável aos depósitos de poupança e, na sua extinção, pelo índice determinado em legislação específica.

6.1 A atualização do valor da garantia ocorre mensalmente, na data do vencimento do encargo mensal, pelo índice de atualização da remuneração básica aplicável aos depósitos de poupança.

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

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

6.4 No vencimento do último encargo mensal, eventual saldo devedor residual deverá ser pago pelo(s) DEVEDOR(ES).

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

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

7.1 I) juros remuneratórios calculados pelo método de juros compostos, com capitalização mensal à taxa de juros prevista na Letra "B9.1"; II) juros moratórios à razão de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso; e III) multa moratória de 2% (dois por cento), nos termos da legislação vigente.

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

7.3 Ocorrendo mais de um encargo mensal vencido e não pago, o pagamento do último não presume quitação dos anteriores, facultando a CAIXA, incorporar o valor vencido ao saldo devedor do financiamento.

7.4 Efetuada a incorporação, as próximas prestações terão acréscimo decorrente desta ação, e, se não incorporadas, o(s) DEVEDOR(ES) permanece(m) obrigado(s) a pagar as obrigações originariamente assumidas.

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

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

9 LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA - Permitida, sendo o valor da dívida apurado pelo saldo devedor atualizado, acrescido de juros remuneratórios.

10 DECLARAÇÕES E AUTORIZAÇÕES - O(s) VENDEDOR(ES) e DEVEDOR(ES) declaram, sob as penas da lei, que são autênticas as indicações de estado civil, nacionalidade, profissão e identificação e que o imóvel objeto da garantia não possui restrição ao uso, incluindo as 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.

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



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

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

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

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

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

a) autoriza(m) a CAIXA e, se utilizado recursos da conta vinculada do FGTS, o Agente Operador do FGTS a divulgar informações deste contrato, necessárias ao acompanhamento das operações com recursos do FGTS pelo Conselho Curador do FGTS, Ministério da Economia, Ministério do Desenvolvimento Regional, Agente Operador e órgãos de controle interno e externo da União;

b) autoriza(m) a CAIXA a fornecer seus dados pessoais e bancários para: Polícia Civil e Federal; Ministério Público Estadual e Federal; Controladoria Geral da União e Tribunal de Contas da União;

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

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

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

f) estão regulares os pagamentos dos tributos e encargos desta operação;

g) obrigam-se, durante este contrato, a 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 o endereçamento do assunto;

h) obrigam-se, durante este contrato, a comunicar à CAIXA impugnações feitas ao e ocorrências que possam, direta ou indiretamente, afetar o imóvel, notadamente a mudança de sua numeração ou identificação;

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

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

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

b) Se VENDEDOR(ES) pessoa física declara(m) não estar(em) vinculado(s) ao INSS como empregador(es), não constituiu(iram) firma individual, nem participa(m) de sociedade em que assume o risco de



atividade econômica urbana ou rural, com fins lucrativos ou não, estando, isento(s) das obrigações constantes das legislações que regem a matéria previdenciária. Caso contrário apresentará(ão), no ato do registro, a Certidão Negativa de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União - CND;

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

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

11.1 É assegurado ao(s) DEVEDOR(ES) adimplente(s) aos DEVEDOR(ES) adimplente(s) a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel alienado.

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

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

13 VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA – Poderá ocorrer nas hipóteses:

- a) prestação de informações ou declarações falsas pelos VENDEDOR(ES) ou DEVEDOR(ES);
- b) não cumprimento das obrigações contratuais e/ou não pagamento dos tributos, impostos, taxas, contribuições e condomínios incidentes sobre o imóvel e/ou estabelecidos em Lei;
- c) transferência ou cessão a terceiros, dos direitos e obrigações deste contrato;
- d) imóvel com restrição ao uso ou que não cumpre as exigências dos órgãos competentes;
- e) constituição sobre o imóvel de outro ônus real; , constrição judicial ou medida judicial/administrativa ou ação contra um dos DEVEDORES que afete a garantia;
- f) decisão administrativa final e/ou condenação transitada em julgado por uso de mão de obra em situação análoga à condição de trabalho escravo, trabalho infantil a não regulamentado, atos discriminatórios de raça ou gênero ou de assédio moral ou sexual, crime ao meio ambiente ou uso de produtos e serviços bancários para lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo;
- g) ato ou atividade lesivas ao interesse comum, isto é, aquele associado a 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;
- h) desapropriação do imóvel dado em garantia;

14 DESAPROPRIAÇÃO DO IMÓVEL EM GARANTIA - A CAIXA receberá do poder expropriante a indenização, abatendo o valor da dívida e disponibilizando o saldo remanescente, se houver, ao(s) DEVEDOR(ES), que permanece(m) responsável(is) pelo pagamento se a indenização inferior à dívida e se declara(m) ciente(s) que a desapropriação não gera direito à indenização securitária.

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

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

17 CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - 30 (trinta) dias após o prazo do item 16 sem pagamento da mora, será averbada no registro de imóveis a consolidação da propriedade do imóvel em nome da para a CAIXA e até esta data o(s) DEVEDOR(ES) pode(m) pagar as parcelas vencidas e as despesas dos encargos, custas de intimação e às necessárias à realização do leilão, inclusive as dos anúncios e comissão do leiloeiro, hipótese em que se restabelecerá o contrato de alienação fiduciária.

17.1 Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da CAIXA até o 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 caberá ao(s) DEVEDOR(ES) o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive custas e emolumentos.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

19.2 O(s) DEVEDOR(ES) declara(m) ter contratado, por livre escolha, o Seguro Habitacional Apólice de Morte e Invalidez Permanente (MIP) nº 6100000000020 e Apólice de Danos Físicos ao Imóvel (DFI) nº 6510000000022, 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 2,5422%.

19.3 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 indispesáveis previstas pelo Conselho Monetário Nacional - CMN, Resolução Bacen 3811/2009, nas condições estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados - CNSP;

19.4 O(s) DEVEDOR(ES) tem(têm) 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, 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;

19.5 O(s) DEVEDOR(ES) confirma(m) 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 do(s) DEVEDOR(ES) na respectiva faixa etária será considerada a idade em anos completos, na data de assinatura deste contrato, com mudanças de alíquota sempre que a idade do segurado atingir nova faixa;
- c) o valor do prêmio de seguro para cobertura dos riscos de DFI, objeto da garantia, 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 o(s) DEVEDOR(ES) 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, o(s) DEVEDOR(ES), seu(s) cônjuge(s), herdeiro(s) e/ou sucessor(es) 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';

19.6 O(s) DEVEDOR(ES) declara(m) 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.

20 ENCARGOS FISCAIS - Os tributos, impostos, tarifas e taxas incidentes sobre o imóvel deverão ser pagos em dia pelo(s) DEVEDOR(ES), podendo a CAIXA exigir comprovação e o atraso poderá ensejar o vencimento antecipado da dívida ou pagamento pela CAIXA e posterior reembolso pelo(s) DEVEDOR(ES), atualizados monetariamente e acrescidos de juros contratuais.

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

22 COMUNICAÇÃO COM O(S) DEVEDOR(ES) - O(s) DEVEDOR(ES) autoriza(m) a CAIXA a enviar-lhe(s) informações deste contrato, e outras pertinentes e o compartilhamento com empresas credenciadas pela CAIXA para efetuar à cobrança dos encargos caso 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 imediatamente à CAIXA, alterações referentes à titularidade, número do telefone celular, cancelamento do contrato de telefonia e outras referentes a seus dados.

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

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

24 CESSÃO E CAUÇÃO DE DIREITOS E EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - Este crédito fiduciário poderá ser caucionado ou cedido, no todo ou em parte, pela CAIXA, inclusive para fins de securitização prevista na Lei 9.514/1997, independente de notificação ao(s) DEVEDOR(ES), permanecendo as disposições deste contrato em favor do cessionário.

24.1 O(s) DEVEDOR(ES) declara(m) ciência que este contrato constitui o lastro para emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) nos termos da Lei 10.931/2004 e a quitação do crédito representado pela CCI e o cancelamento da alienação fiduciária será outorgada pelo Investidor, que se tornará Credor do Crédito e detentor da CCI.

24.2 Para execução do Crédito Imobiliário representado pela CCI e das obrigações dela oriundas, considera-se a CCI o título executivo extrajudicial, conforme art. 784 do Código de Processo Civil Brasileiro de 2015, exigível pelo valor apurado e nas condições deste contrato.



24.3 A CCI emitida poderá servir de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, como previsto na Lei 9.514/1997.

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

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

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

28 LIBERAÇÃO DA GARANTIA - Até 30 (trinta) dias após a liquidação da dívida, a CAIXA fornecerá o termo de quitação, obrigando-se o(s) DEVEDOR(ES) a averbar o termo no Registro de Imóveis e pagar as despesas deste ato.

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

30 DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA POR IMPOSSIBILIDADE DE REGISTRO - Identificada pelo Cartório de Registro de Imóveis declaração de indisponibilidade de bens vinculada ao CPF do(s) DEVEDOR(ES) e/ou do(s) VENDEDOR(ES) no Cadastro Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB ou constatado outro impedimento legal ao registro deste instrumento, ficam os negócios jurídicos aqui pactuados resolvidos de pleno direito, independentemente de prévia notificação, exceto se operação cujo interveniente quitante seja outra instituição financeira bancária.

30.1 Se o interveniente quitante for outra instituição financeira bancária, o distrato deverá ser por termo com anuênci a formal das partes e com devolução à CAIXA, pelo interveniente quitante, do valor pago para liquidação do contrato do(s) VENDEDOR(ES).

30.2 Na resolução de pleno direito prevista no item 30, a CAIXA ressarcirá o(s) DEVEDOR(ES) dos valores gastos com o encargo mensal: amortização, juros e Tarifa de Avaliação de Bens Recebidos em Garantia, exceto prêmios de seguro, por terem cobertura a partir do primeiro pagamento, e a Tarifa de Administração do contrato.

31 Ficam dispensadas testemunhas e reconhecimento de firma por força do §5º do Art. 221 da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme redação dada pelo Art. 23 da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023.

32 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.

32.1 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.

32.2 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.



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

34 CONTRATO NATO-DIGITAL – Este instrumento contratual, quando Nato-Digital, poderá ser assinado pelas partes em datas diversas, sendo sua eficácia retroativa à data expressa no preâmbulo do contrato, desde que respeitada a integridade, autenticidade e validade jurídica de todas as assinaturas eletrônicas.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS/RESSALVAS



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

RIO DE JANEIRO, RJ 15 de Dezembro de 2025.

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

LUANA PESSANHA PEQUENO CUNHA - CPF/CNPJ: 157.585.447-36

VENDEDOR(ES)

EDUARDO ALVARENGA RANGEL - CPF/CNPJ: 008.581.276-52

ALINE LOPES FIRMO - CPF/CNPJ: 088.312.487-40

Documento assinado digitalmente
 MARCELE TORRES GOMES DA SILVA
Data: 15/12/2025 11:44:21-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

REPRESENTANTE CAIXA - MARCELE TORRES GOMES DA SILVA

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

Para pessoas com deficiência auditiva ou de fala: caixa.gov.br/libras

WhatsApp CAIXA 0800 104 0104

Ouvidoria: 0800 725 7474

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



Não se aplica. Descartar esta folha.

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

Para pessoas com deficiência auditiva ou de fala: caixa.gov.br/libras

WhatsApp CAIXA 0800 104 0104

Ouvidoria: 0800 725 7474

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