

## CONTRATO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL RESIDENCIAL, MÚTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO SFH - SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO COM UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS DA CONTA VINCULADA DO FGTS DO(S) DEVEDOR(ES)

Por este Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4380/64, as partes adiante mencionadas e qualificadas contratam a presente operação de venda e compra de imóvel residencial, mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH, no âmbito do programa Pró Cotista, nas condições seguintes:

### A - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES:

**A1 - VENDEDOR(ES): M PIMENTEL ENGENHARIA LTDA**, inscrita no CNPJ 00.748.466/0001-70, situada em R Agenor Caldas, SN, Q25 L8a, Centro em Nerópolis/ GO, neste ato pelo(s) sócio(s) **JOSE MARCOS PIMENTEL JUNIOR**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 23/11/1962, administrador, portador(a) de CNH nº 02063338496, expedida por DETRAN/GO em 18/10/2012 e do CPF 554.533.846-20, casado(a) no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado(a) em Av T 15 Res The Place, SN, A800, Setor Bueno em Goiania/GO.

**A2 - COMPRADOR(ES) E DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S), doravante denominado(s) DEVEDOR(ES): RICARDO PADUA CRISPIM**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 01/08/1984, analista de sistemas, portador(a) de Carteira de Identidade nº 4147033 2ª via, expedida por SPTC/GO em 10/07/2007 e do CPF 005.623.491-03, casado(a) no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, e seu cônjuge **ANA PAULA NUNES DA SILVA**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 28/06/1987, analista de sistemas, portador(a) de Carteira de Identidade nº 4950078, expedida por Outro DGPC/GO em 28/07/2003 e do CPF 014.975.321-75, residentes e domiciliados em Rua 244 Residencial Zumira Lopes AP 104, Quadra 67 Lote 34/44, Setor Coimbra em Goiania/GO.

**A3 - CREDORA FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/69, 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 **ANDERSON CECILIO DA SILVA FRANCA**, nacionalidade brasileira, solteiro, maior e capaz, economiário, portador(a) da carteira de identidade nº 3.193.343/DGPC/GO, inscrito no CPF/MF sob nº 771.379.141-87, matrícula 095.219-5 conforme procuração lavrada às folhas 121, do livro 3.121-P em 09/02/2015, lavrado no 2º Ofício de Notas e Protestos de Brasilia, Distrito Federal, e substabelecimento lavrado no Cartório Francisco Taveira 4º Registro Civil e Tabelionato de Notas - Comarca de Goiânia - Estado de Goiás, folhas 070/071, livro 00078-S em 22/07/2015., doravante designada CAIXA. doravante denominada CAIXA.

**Agência responsável pelo contrato:** 1394 ADILSON SEABRA, GO

### B - CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO:

#### B1 - Modalidade:

AQUISIÇÃO DE IMÓVEL USADO

B2 - Origem dos Recursos:	B3 - Sistema de Amortização:	B4 – Enquadramento:
FGTS	SAC	SFH

#### B5 – Valor de Venda e Compra e Composição dos Recursos:

O valor destinado ao pagamento da venda e compra do imóvel objeto deste contrato é R\$ 167.000,00 (cento e sessenta e sete mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo:

# CAIXA

Financiamento concedido pela CAIXA  
Recursos próprios  
Recursos da conta vinculada do FGTS

R\$ 120.000,00  
R\$ 21.217,00  
R\$ 25.783,00

<b>B6 - Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI):</b> R\$ 0,00	<b>B7 - Valor Total da Dívida (Financiamento + Despesas Acessórias):</b> R\$ 120.000,00
--	--

**B8 - Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público leilão:**  
R\$ 167.000,00(cento e sessenta e sete mil reais)

<b>B9 - Prazo Total (meses)</b> B9.1 – Carência(meses) B9.2 – Amortização(meses)	360 0 360
--	-----------------

<b>B10 – Taxa de Juros % (a.a)</b>	<b>B10.1 - Taxa de Juros Balcão</b>	<b>B10.2 - Taxa de Juros Reduzida</b>
Nominal	8.5101	8.0465
Efetiva	8.8500	8.3500
<b>B11 – Encargo Mensal Inicial</b>	<b>B11.1 - Taxa de Juros Balcão</b>	<b>B11.2 - Taxa de Juros Reduzida</b>
Prestação (a+j):	R\$ 1.184,34	R\$ 1.137,98
Prêmios de Seguros:	R\$ 31,93	R\$ 31,93
Taxa de Administração – TA:	R\$ 25,00	R\$ 25,00
Total:	R\$ 1.241,27	R\$ 1.194,91

**B12 - Vencimento do Primeiro Encargo Mensal:**  
05/03/2016      **B13 - Reajuste dos Encargos:**  
De acordo com item 4.

**B14 - Forma de Pagamento na data da contratação:**

DEBITO EM CONTA CORRENTE

## C - COMPOSIÇÃO DE RENDA

<b>Nome(s) do(s) Devedor(es)</b>	<b>Renda (R\$)</b>	<b>% Composição de Renda para fins de Indenização Securitária</b>
ANA PAULA NUNES DA SILVA	2.967,93	35,68
RICARDO PADUA CRISPIM	5.350,06	64,32

## D - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTE CONTRATO:

CASA Nº 204, TIPO A, LOCALIZADA, NO VILLAGE PARQUE - SUB CONDOMINIO II, DO RESIDENCIAL PARQUE JERIVÁ, SITUADO NA AVENIDA MARECHAL RONDON E RUAS BELO HORIZONTE E ANICUNS, VILA SÃO LUIZ -FAMA, NESTA CAPITAL, COMPOSTA POR: PAVIMENTO TÉRREO: 01 (UMA) VAGA DE GARAGEM DE PORTE MÉDIO, SALA DE ESTAR, LAVABO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO E ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR. PAVIMENTO SUPERIOR: 02 (DOIS) DORMITÓRIOS, HALL, 01 (UM) BANHEIRO E ESCADA DE ACESSO AO TÉRREO, COM ÁREA TOTAL GERAL DE 129,486M2: ÁREA PRIVATIVA TOTAL DE 86,080M2, SENDO 55, 160m2 DE ÁREA PRIVATIVA COBERTA E 30, 920m2 DE ÁREA PRIVATIVA DESCOBERTA: ÁREA TOTAL COMUM DE 43,406m2, SENDO 0,334M2 DE ÁREA COMUM COBERTA E 43, 072m2 DE ÁREA COMUM DESCOBERTA; CABENDO-LHE UMA FRAÇÃO IDEAL DE 0,002626%, DA ÁREA DO TERRENO, CONSTRUÍDO SOBRE O TERRENO CONSTITUÍDO PELA GLEBA Nº

# CAIXA

01, COM ÁREA DE 45.845,00M2. MATRÍCULA 96.483 NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA/GO.

## E - ELEMENTOS IDENTIFICADORES DO DÉBITO ORIGINÁRIO:

Não se aplica

## F - IMPOSTOS E DEMAIS ENCARGOS INCIDENTES SOBRE ESTE CONTRATO:

## 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: conta corrente com cheque especial, cartão de crédito e desconto do encargo mensal em folha de pagamento ou débito em conta corrente CAIXA, os quais devem ser mantidos durante toda a vigência do contrato. Enquanto atendidas as condições acima e o(s) DEVEDOR(ES) estiver(em) adimplente(s) é concedido um redutor à taxa de juros definida na letra 'B10.1', passando a ser aplicada a taxa de juros reduzida constante na letra 'B10.2'.

A aplicação do redutor será cancelada na hipótese de inadimplência ou cancelamento de um dos produtos e/ou serviços optados pelo(s) DEVEDOR(ES), retornando à taxa de juros constante na letra 'B10.1'.

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

- Na extinção do cartão de crédito o(s) DEVEDOR(ES) devem providenciar a sua substituição imediata;
- No cancelamento do cartão de crédito, do cheque especial ou do débito dos encargos em conta corrente/folha de pagamento o retorno da taxa reduzida poderá ser requerido após 06 (seis) meses de reativação.
- No caso de inadimplência, o retorno da taxa reduzida poderá ser requerido após o pagamento de 06 (seis) encargos mensais consecutivos até a data de vencimento.
- O encerramento da conta corrente acarreta a perda definitiva do redutor.
- No caso de débito em folha de pagamento e ocorrendo o cancelamento do débito, a taxa reduzida poderá ser mantida se os encargos passarem a ser debitados em conta corrente do(s) DEVEDOR(ES) na CAIXA.

**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, exceto se identificado na letra 'E', e o vende(m) pelo preço constante na letra 'B5'. Satisfeita a venda o(s) VENDEDOR(ES) 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 a aquisição 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.

**2 DESTINAÇÃO DOS RECURSOS** - Os recursos do financiamento concedido pela CAIXA e, se for o caso, da conta vinculada do FGTS, serão pagos a(os) VENDEDOR(ES), após a entrega do contrato registrado, mediante depósito em conta de titularidade de M PIMENTEL ENGENHARIA LTDA na CAIXA - Agência: 1842 Operação: 003 Conta: 514590 com o que o(s) VENDEDOR(ES) dá(dão) integral quitação à CAIXA.



2.1 Ao valor a ser 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 liberação dos recursos, exclusive, incidindo sobre os rendimentos auferidos Imposto de Renda na fonte à alíquota definida para aplicações financeira de renda fixa em função do prazo de permanência, de acordo com a legislação vigente e, se financiadas as despesas acessórias a liberação ao(s) DEVEDOR(ES) deste valor será efetuada em sua conta de livre movimentação após a entrega do contrato registrado.

**3 CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO – São as estabelecidas na letra “B”.**

**4 ENCARGO MENSAL - COMPOSIÇÃO, CÁLCULO E FORMA E LOCAL DE PAGAMENTO** – O encargo mensal é composto pela parcela de Amortização, Juros, Prêmios de Seguro e Taxa de Administração, cujo pagamento deve ser realizado até a data do vencimento independentemente de qualquer aviso ou notificação sendo que, se não existir o dia do vencimento nos meses subsequentes, a obrigação vencerá no último dia daqueles meses e, se o vencimento for em dia não útil, o pagamento deverá ser realizado no primeiro dia útil subsequente, sem acréscimo.

4.1 No caso de débito dos encargos em conta de livre movimentação (OP 001) dos DEVEDOR(ES), este(s) autoriza(m) a CAIXA a debitar o encargo mensal, em conta indicada de sua titularidade, bem como o débito em folha de pagamento, se for o caso.

4.1.1 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.

4.1.2 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, inclusive toda e qualquer despesa relativa à cobrança e execução da dívida.

4.2 A data de vencimento do encargo mensal pode ser alterada por meio de requerimento, exceto se opção por débito em folha de pagamento.

4.2.1 Na alteração da data do vencimento do encargo mensal, o valor devido será atualizado, pro rata die, do período compreendido entre a data do vencimento do último encargo, inclusive, até a nova data do vencimento, exclusive.

4.3 O valor das 12 (doze) primeiras parcelas de amortização é estabelecido na contratação, com base no valor de financiamento, taxas de juros, sistema e prazo de amortização contratados.

4.4 As parcelas de Amortização são recalculadas anualmente, na data correspondente a do vencimento do encargo mensal e as de Juros mensalmente, com base no saldo devedor atualizado.

4.5 Os Prêmios de Seguro são recalculados mensalmente com base nos valores do saldo devedor e da garantia, atualizados na forma do item 6, aplicados aos referidos valores os coeficientes relativos às taxas de prêmios vigentes na data do vencimento do encargo e deverão ser pagos independentemente de haver encargo com vencimento no respectivo mês.

4.6 A Taxa de Administração não é reajustada e deverá ser paga independente de haver encargo com vencimento no respectivo mês.

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

**6 ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR E DA GARANTIA** – Ocorre mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, pelo índice de atualização aplicável às contas vinculadas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

6.1 A atualização do saldo devedor será mensal, independente da periodicidade da atualização das contas vinculadas do FGTS, inclusive na hipótese de extinção desse coeficiente, quando passará a ser efetuada pelos índices determinados em legislação específica.

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

# CAIXA

- 6.3 A garantia poderá ser reavaliada, a pedido do(s) DEVEDOR(ES) ou da CAIXA.  
6.4 Na data de vencimento do último encargo mensal, eventual saldo devedor residual deverá ser pago pelo(s) DEVEDOR(ES).

**7 IMPONTUALIDADE** – O valor da obrigação em atraso será atualizado monetariamente aplicando-se o índice de atualização do saldo devedor do financiamento pelo critério pro rata die, da data de seu vencimento, inclusive, até a do pagamento, exclusive.

7.1 Sobre o valor atualizado incidirão: I) juros remuneratórios calculados pelo método de juros compostos, com capitalização mensal à taxa de juros prevista na letra "B10.4"; 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.

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

7.3 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 INCORPOERAÇÃO do valor vencido ao saldo devedor do respectivo contrato.

7.4 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.

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

**8 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 5.

**9 LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA** - É facultado ao(s) DEVEDOR(ES) efetuar(em) a liquidação antecipada da dívida apurada pelo saldo devedor atualizado, acrescido de juros remuneratórios.

**10 DECLARAÇÕES E AUTORIZAÇÕES** – O(s) VENDEDOR(ES)/EXEQUENTE e DEVEDOR(ES) declaram, sob as penas da lei, que são autênticas as indicações de estado civil, nacionalidade, profissão e identificação.

10.1 Os DEVEDOR(ES) e VENDEDOR(ES)/EXEQUENTE declaram, ainda que:

- inexiste a seu encargo, responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária, não respondendo pessoalmente a ações reais, pessoais, reipersecutórias, possessórias, reinvidicatórias, 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;
- estão científicos da possibilidade de obtenção prévia no site do [www.tst.jus.br](http://www.tst.jus.br) da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), nos termos do art. 642-A, da CLT.
- não possui(em) débitos decorrentes de tributos e contribuições federais;
- não estão vinculados à Previdência Social como contribuintes na qualidade de empregadores ou de produtores rurais, em caso contrário, ou no caso de VENDEDOR(ES) pessoa(s) jurídica(s), será apresentada, no ato do registro deste contrato no Registro de Imóveis, a Certidão Negativa de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União – CND.

10.2 O(s) DEVEDOR(ES) declaram, ainda que:

- atende(m) todos os requisitos previstos legalmente e na Resolução do Conselho Curador do FGTS 542/2007, para o enquadramento no Programa PRÓ COTISTA.

# CAIXA

- b) 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;
- c) autoriza(m) a CAIXA a fornecer seus dados pessoais e bancários sempre que solicitado pelos seguintes órgãos, independente de autorização judicial: Polícia Civil e Federal; Ministério Público Estadual e Federal; Controladoria Geral da União e Tribunal de Contas da União;
- d) TEM(TÊM) CIÊNCIA DO MÉTODO CONSTRUTIVO EMPREGADO PARA EDIFICAÇÃO DO IMÓVEL(ALVENARIA ESTRUTURAL OU ASSEMELHADO), COMPROMETENDO-SE A OBSERVAR A RESTRIÇÃO ESPECIAL DE USO, CONSISTENTE NA PROIBIÇÃO DE ABERTURA DE PAREDES, INSTALAÇÕES DIVERSAS E REMOÇÃO OU DESLOCAMENTO DE PAREDES;
- e) TEM(TÊM) CIÊNCIA DE QUE A RESTRIÇÃO ESPECIAL INDICADA NA LETRA "d" ACIMA É NECESSÁRIA À SOLIDEZ E À SEGURANÇA DO IMÓVEL, BEM COMO QUE A SUA INOBSERVÂNCIA PODERÁ ACARRETAR PERIGO DE DESABAMENTO, PELO QUE RESPONDERÁ(ÃO) NOS TERMOS DA LEI E DESTE CONTRATO;
- f) são autênticos os comprovantes e informações de renda e despesas apresentados;
- g) está(ão) regular(es) os pagamento de todos os tributos e encargos incidentes nesta operação;
- h) assume(m) subsidiariamente a responsabilidade pelo pagamento dos débitos sobre o imóvel, caso o(s) VENDEDOR(ES) não o faça(m).
- i) assume(m) a obrigação de comunicar à CAIXA eventuais impugnações feitas ao presente contrato, bem como quaisquer ocorrências que possam, direta ou indiretamente, afetar o imóvel, notadamente a mudança de sua numeração ou identificação, durante a vigência do presente contrato;
- j) que é(são) titular(es) de conta vinculada do FGTS, com no mínimo três anos de trabalho sob o regime do FGTS, na mesma empresa ou em empresas diferentes, consecutivos ou não, e também apresento(amos) contrato de trabalho ativo ou saldo em conta vinculada do FGTS, na data de assinatura deste contrato, em valor mínimo correspondente a 10% (dez por cento) do valor da avaliação do imóvel descrito na letra "B8".
- 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.

- 10.3 O(s) VENDEDOR(ES) declara(m), ainda que:
- a) inexistem débitos, ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel ou outros ônus reais incidentes sobre o mesmo (art. 1º, IV, § 3º do Decreto 93.240/86), responsabilizando-se por eventuais débitos até esta data;
- b) não existe débito ou qualquer outra obrigação para com o condomínio referente ao imóvel ora alienado (parágrafo único do art. 4º da Lei 4.591/64 c/c art. 2º, §2º da Lei 7.433/85);
- c) no caso de pessoa jurídica que exerce 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) à CAIXA o imóvel objeto deste contrato, em garantia do cumprimento das obrigações contratuais, conforme Lei nº 9.514/97, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações.

# CAIXA

11.1 A propriedade fiduciária é constituída com o registro deste contrato, tornando o(s) DEVEDOR(ES) possuidor(es) direto(s) e a CAIXA, possuidora indireta do imóvel.

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

**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, bem como as obras que forem solicitadas pela CAIXA, para preservação da garantia, no prazo notificado.**

12.1 A realização de outras obras deve ser precedida de expresso consentimento da CAIXA, ficando à mesma assegurada quanto à faculdade de, a qualquer tempo, vistoriar o imóvel alienado.

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

- a) inexistência das coberturas de seguros previstas;
- b) atraso a partir de 30 (trinta) dias no pagamento das obrigações ou falta de pagamento de quaisquer tributos incidentes sobre o imóvel;
- c) transferência ou cessão a terceiros, no todo ou em parte, dos direitos e obrigações decorrentes deste contrato, sem autorização da CAIXA;
- d) destinação do imóvel diversa da declarada;
- e) falta de manutenção do imóvel que deprecie a garantia;
- f) constituição sobre o imóvel, no todo ou em parte, de outro ônus real;
- g) incidência de ato de constrição judicial ou decretação de medida judicial/administrativa que afete a garantia;
- 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) desapropriação do imóvel dado em garantia;
- l) descumprimento das obrigações estipuladas em lei ou neste contrato;
- m) desenquadramento do(s) DEVEDOR(ES) no Programa Pró-Cotista;

13.1 Ocorrendo o vencimento antecipado da dívida, para operações com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS o(s) DEVEDOR(ES) fica(m) obrigado(s) a devolver por meio de recursos próprios os referidos recursos, bem como os descontos concedidos, atualizados na forma estabelecida pela CAIXA.

**14 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, prazo a partir do qual o(s) DEVEDOR(ES) está(ao) constituído em mora.

**15 INTIMAÇÃO** – Decorrido o prazo estipulado no item 14, 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.

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

15.2 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.

**16 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.

# CAIXA

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

**17 CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE – Decorrido o prazo de que trata o item 15 sem purgação da mora, a propriedade do imóvel será consolidada em nome da CAIXA mediante o pagamento de tributos devidos pela transmissão.**

**18 LEILÃO EXRAJUDICIAL** - Consolidada a propriedade em nome da CAIXA, o imóvel será alienado a terceiros, conforme art. 27 da Lei 9.514/97.

18.1 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, reservando-se a CAIXA o direito de reavaliar o imóvel;

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

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

18.2 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.

18.3 Não havendo oferta em valor no mínimo igual ao fixado no 1º leilão o imóvel será ofertado em 2º leilão, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro público leilão, no qual será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior à soma dos valores da dívida e das despesas, assim conceituadas no item 18.1.

18.4 Alienado o imóvel, nos 05 (cinco) dias subsequentes **ao registro do contrato na matrícula do imóvel junto ao cartório competente**, 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.

18.5 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.

18.6 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.

18.7 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 àquele que tiver adquirido o imóvel em leilão, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, o valor correspondente a 1% (um por cento) do valor do imóvel, atualizado na forma contratual, exigível desde a data da alienação em leilão até a efetiva imissão na posse.

18.8 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 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 8.245/91.**

18.10 Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo aquiescência 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.

18.11 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.

# 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 Lei 12.424/11.

**19.1** O(s) DEVEDOR(ES) concorda(m) e se obriga(m) a manter e pagar até a liquidação da dívida os prêmios de seguro e eventuais tributos, com valores compatíveis com a cobertura total do saldo devedor do financiamento bem como para reposição do imóvel dado em garantia, este último no caso de DFI, conforme estipulado na Apólice de Seguro contratada por livre escolha, declarada pelos DEVEDOR(ES) em documento anexo a este contrato.

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

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

**20 ENCARGOS FISCAIS** – Todos os tributos, impostos ou taxas 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, pelo(s) DEVEDOR(ES) atualizados monetariamente e acrescidos de juros contratuais.

**21 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 do(s) DEVEDOR(ES).

**22 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 pertinente, aos endereços e números de telefones que constam em suas informações cadastrais, por quaisquer meios de comunicação, inclusive SMS.

**22.1** É de responsabilidade do(s) DEVEDOR(ES) informar(em) imediatamente à CAIXA, alterações referentes à titularidade, número do aparelho celular, cancelamento do contrato de telefonia junto à operadora, e outras referentes a seus dados.

**23 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.

**24 CESSÃO E CAUÇÃO DE DIREITOS** – O crédito fiduciário resultante deste instrumento poderá ser caucionado ou cedido, no todo ou em parte, pela CAIXA, independentemente de notificação ao(s) DEVEDOR(ES).

**24.1** A CAIXA poderá ainda, a seu critério, promover a cessão, parcial ou total do crédito aqui constituído, inclusive mediante securitização de créditos imobiliários, independentemente de anuência ou interveniência do(s) DEVEDOR(ES), em conformidade com o disposto na Lei 9514/97.

P J.R

Cina Paula  
Ricardo



- 24.2 Ocorrendo a alienação e a securitização de créditos imobiliários, a CAIXA poderá ceder a uma companhia securitizadora os créditos originados do presente contrato.
- 24.3 Os créditos imobiliários poderão lastrear a emissão, pela companhia securitizadora, de um título de crédito, denominado Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI, que será livremente negociados por meio de sistemas centralizados de custódia e liquidações financeiras de títulos privados.
- 24.4 O(s) DEVEDOR(ES) tem(têm) ciência que a operação de financiamento imobiliário da qual é(são) tomador(es), representa um dos elos de uma corrente de negócios jurídicos que se inicia com a captação dos recursos, pela CAIXA, prossegue com a concessão de financiamento ao(s) DEVEDOR(ES), passa pela securitização desses créditos e pela negociação dos certificados de recebíveis imobiliários - CRI, lastreados em tais créditos.
- 25 NOVAÇÃO** – Não configurará NOVAÇÃO a regularização de débitos em atraso
- 26 OUTORGA DE PROCURAÇÕES** – 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.
- 27 AQUIESCÊNCIA 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.
- 28 LIBERAÇÃO DA GARANTIA** - Em até 30 (trinta) dias após a liquidação da dívida, a CAIXA fornecerá o termo de quitação, sob pena de multa em favor do(s) DEVEDOR(ES) de 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato, o qual deverá ser averbado no Registro de Imóveis, sendo as despesas deste ato de responsabilidade do(s) DEVEDOR(ES).
- 29 REGISTRO** - O(s) DEVEDOR(ES) apresentará(ão) à CAIXA o contrato registrado em até 30 (trinta) dias da 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).
- 30 FORO DE ELEIÇÃO** – Seção Judiciária da Justiça Federal da localidade do imóvel objeto da garantia.

#### INFORMAÇÕES ADICIONAIS/RESSALVAS

# CAIXA

E por estarem de acordo com os termos e condições deste contrato, as partes assinam o presente em 04(quatro) vias com as testemunhas.

GOIANIA, GO 05 de Fevereiro de 2016

COMPRADOR(ES)

Ricardo Padua Crispim  
RICARDO PADUA CRISPIM - 005.623.491-03

Ana Paula Nunes da Silva  
ANA PAULA NUNES DA SILVA - 014.975.321-75

VENDEDOR(ES)

M Pimentel Engenharia LTDA  
M PIMENTEL ENGENHARIA LTDA - 00.748.466/0001-70

REPRESENTANTE CAIXA - ANDERSON CECILIO DA SILVA FRANCA

Matheus Queiroz Pereira  
Testemunha MATHEUS QUEIROZ PEREIRA  
056 929 865 45

Vinicius Ataídes Reis  
Testemunha VINICIUS ATAÍDES REIS  
864.970.421-53

ANDERSON CECILIO DAS FRANCA  
Gerente de Atendimento PF  
Matr. 095.219-5

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

MO30328v015 - 200.083

CONTRATO Nº 8.4444.1090315-0



**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
ANA PAULA NUNES DA SILVA	014.975.321-75	8.4444.1090315-0
RICARDO PADUA CRISPIM	005.623.491-03	8.4444.1090315-0

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 0106800000023 de emissão da Seguradora CAIXA SEGUROS processo SUSEP nº 15414.002805/2009-40 tendo a CAIXA como estipulante e/ou beneficiária, com o CESH de 3,1432%;

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) Recebido com este contrato, se contratação de apólice ofertada pela CAIXA, cópia das Condições Gerais, Especiais e Particulares, quando houver, da apólice tomando ciência e concordando com as condições 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

Ana Paula  
Ricardo

# CAIXA

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 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.



Ana Paula  
Ricardo

# CAIXA

5) Conhecimento de que até a liquidação do financiamento, se contrato adimplente, poderá ser solicitada a substituição da Apólice, sujeita à aprovação pela CAIXA e desde que atendidos os requisitos fixados pelo CNSP 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.

GOIANIA, GO 05 de Fevereiro de 2016

COMPRADOR(ES)

Ricardo Padua Crispim

RICARDO PADUA CRISPIM - 005.623.491-03

Ana Paula Nunes da Silva

ANA PAULA NUNES DA SILVA - 014.975.321-75

Matheus Queiroz Pereira

Testemunha MATHEUS QUEIROZ PEREIRA  
056 429 865 46

Vinicius Cláudio Neto

Testemunha VINICIUS ATAIRES NETO  
864.970.921-53

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