

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA
3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP****Processo nº 1029938-62.2020.8.26.0506**

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada nos autos em epígrafe, promovida cujo processo em epígrafe tramita por esse r. Juízo e Cartório, via de sua advogada e procuradora "in fine" firmada, vem, respeitosamente perante V. Exa, informar que o contrato vinculado a este expediente se encontra ATIVO e INADIMPLENTE.

Execução na fase de Legalização.

Andamento da Execução: 18/06/2025 - 39: Dossiê Apto Legalização

Em atendimento ao pedido, informamos:

Somatório do valor pago pelo mutuário: R\$ 21.568,77

Parcelas em aberto (em atraso): 38 (05/2022 a 06/2025)

Parcelas a vencer: 244

Valor atual da dívida: R\$129.535,32

Além disso, ressaltamos, conforme previsto em contrato, que o saldo devedor está sujeito à correção monetária mensalmente. Portanto, é possível afirmar que a redução do saldo devedor será obtida mediante o somatório das amortizações, deduzidos os somatórios das correções monetárias.

Termos em que,
pede deferimento.

Ribeirão Preto/SP, 14 de julho de 2025.

MARINA EMILIA B. VALENTE IZABEL CRISTINA RAMOS DE OLIVEIRA
OAB/SP nº 109.631 OAB/SP nº 107.931

DEMONSTRATIVO DE DEBITO - SIACI #EXTERNO.RESTRITO 30/06/2025
 CAIXA ECONOMICA FEDERAL

NO. CONTRATO : 855553519392.3 GRP: 24 BAURU UN.OPER.: 29483
 NOME MUTUARIO: LUIS CARLOS DE MELLO CPF/CGC: 099.034.448-77
 END.: R JOSE DE ALCANTARA 1115 T6 BLB AP33 JD H RIGON SP 14.062.100
 PZO: 342 PZR: 244 RCR: 2220 RGE: 707 STC: 812 PROD: 1202 Taxa Juros nominal Anual : 04,5000 SITUACAO: 104 063 117 128 142
 Sistema Financeiro: 901 Taxa Juros Efetiva Anual : 04,5939

DT. ESCRITURA	: 23/10/2015	SD 15/06/2025	:	97.607,08
PRESTACAO DE	: 15/06/2025	IND.PRO-RATA...	:	1,000764108942
ENCARGO	:	SD 30/06/2025	:	97.681,67
FGTS	: 648,91	SALDO FGTS	:	0,00
MORA + DIF.	: 0,00	SEGURO MENSAL	:	43,23-
TOTAL	: 648,91	JUROS DIARIOS	:	183,15
ATRASO QTDE	: 038			
PERIODO	: 05/2022 a 06/2025	DIVIDA TOTAL	:	129.687,25
ENCARGO ATRASO	: 24.227,48			
MORA + MULTA	: 7.631,07			
IOF COMPL.....	: 0,00			
DIF. PRESTACAO	: 7,11			
TOTAL ATRASO	: 31.865,66			
Valor (TP022)...	: 0,00	Valor (TP023)...	:	0,00
Valor (TP025)...	: 0,00	QUOTA.....	:	94,11%

GARANTIA ATUAL : 137.811,08

DESPESAS RECUPERAVEIS: 4.490,13

Contrato em execucao. Processo: SIALF00000006191142 Fase: 071
 Existe processo de execucao em aberto. Liquidacao nao permitida.

USUARIO: C092377 SIACI - SI PRODUCAO 30/06/2025 - 10:47:49

CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS OBRIGAÇÕES - PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA - PMCMV - RECURSOS DO FGTS - COM UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS DA CONTA VINCULADA DO FGTS DO(S) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S).

Por este Contrato 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 compra e venda de terreno e mútuo para construção, com obrigações e alienação fiduciária em garantia no Sistema Financeiro da Habitação – SFH, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, na forma da Lei 11977/09, mediante as seguintes condições:

A – QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

A.1 VENDEDOR(ES): SPE VITTA HEITOR RIGON 2, DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA com sede Ribeirão Preto/SP na Rua José de Alcântara, nº 1115, Jardim Heitor Rigon, inscrita no CNPJ sob o nº 18.837.030/0001-12, com Contrato Social consolidado em 07/01/2015, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo JUCESP sob o nº 036.936/15-7, em 27/01/2015, neste ato representado, na forma de seu contrato social, por RODRIGO VILLAS BOAS, brasileiro, casado, portador da carteira de identidade nº 28.908.868-9, expedida pela SSP/SP e CPF nº 288.133.008-83, com endereço comercial na Avenida Professor João Fiúsa, nº 2080, Jardim Canadá em Ribeirão Preto/SP.

A.2 COMPRADOR(ES) E DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S), doravante denominado(s) DEVEDOR(ES): LUIS CARLOS DE MELLO, nacionalidade Brasileira, solteiro, nascido em 30/05/1965, porteiro, portador da carteira de identidade RG 204680980, expedida por SSP/SP em 07/11/2014 e do CPF 099.034.448-77, residente e domiciliado em Rua RAPHAEL FRANCISCO LIPPI, 662, BL A AP 1, JD PRESIDENTE, em RIBEIRAO PRETO/SP

A.3 INTERVENIENTE CONSTRUTORA e FIADORA, doravante denominada CONSTRUTORA: BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, com sede em Ribeirão Preto/SP, na Avenida Professor João Fiúsa, nº 2.080, Sala 36, Jardim Canadá, inscrita no CNPJ sob o nº 08.964.236/0001-50, com Contrato Social consolidado em 26/12/2014, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo JUCESP, sob o nº 084.335/15-4 em 19/02/2015, neste ato representado, na forma de seu contrato social, por RODRIGO VILLAS BOAS, brasileiro, casado, portador da carteira de identidade nº 28.908.868-9, expedida pela SSP/SP e CPF nº 288.133.008-83, com endereço comercial na Avenida Professor João Fiúsa, nº 2080, Jardim Canadá em Ribeirão Preto/SP, doravante denominado Construtora

A.4 INTERVENIENTE INCORPORADORA, doravante denominada INCORPORADORA: SPE VITTA HEITOR RIGON 2 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA com sede Ribeirão Preto/SP na Rua José de Alcântara, nº 1115, Jardim Heitor Rigon, inscrita no CNPJ sob o nº 18.837.030/0001-12, acima qualificada.

A.5 CREDORA/FIDUCIÁRIA, doravante denominada CAIXA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/69, 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 CESAR ALBERTO DAVID DE MATTOS, economiário, portador da



MO 30.229

CONTRATO Nº 855553519392 – FLS. 1

3

carteira de identidade RG 18943043, expedida por SSP/SP e do CPF 112.445.678-33 conforme procuração lavrada em 25/05/2011 à folha 31 do Livro 2877 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF e substabelecimento em 02/07/2014 às folhas 263/264 do Livro 2181 no 4º Tabelionato de Notas de Ribeirão Preto/SP.

B – CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO		
B.1 – MODALIDADE: AQUISIÇÃO DE TERRENO E CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL URBANO		
B.2 – Origem dos Recursos: FGTS	B.3 – Sistema de Amortização: TP - TABELA PRICE	
B.4 – VALOR DE COMPOSIÇÃO DOS RECURSOS: O valor destinado à aquisição do terreno e à construção do imóvel residencial urbano objeto deste contrato é R\$ 127.000,00, composto pela integralização dos valores abaixo:		
B.4.1 Valor do financiamento concedido pela CAIXA	R\$ 98.824,25	
B.4.2 Valor dos recursos próprios	R\$ 17.804,15	
B.4.3 Valor dos recursos da conta vinculada de FGTS	R\$ 4.869,60	
B.4.4 Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS		R\$ 5.502,00
B.4.5 - VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: O valor estipulado para compra e venda do terreno é de R\$ 9.689,01		
B.4.6 – VALOR GLOBAL DE VENDA: É a soma do valor de todas as unidades individuais integrantes do empreendimento		
B.5 - Valor da Operação R\$ 104.326,25	B.5.1 - Valor do Desconto Complemento R\$ 5.502,00	B.5.2 - Valor do Financiamento R\$ 98.824,25
B.6 - Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 127.000,00	B.7 - Valor do imóvel para fins de leilão público: R\$ 127.000,00	
B.8 – Prazo total em meses: B.8.1 - Amortização: 340 B.8.2 - Construção/legalização: 25 B.8.3 – Renegociação: 0	B.9 - Taxa de juros % (a.a.) Nominal: 4,5000 Efetiva: 4,5941	
B.10 - Encargos financeiros no período de construção: De acordo com o Item 3, alínea II	B.11 - Encargos no período de amortização: B.11.1 Prestação (a + j): 514,77 B.11.2 Taxa de Administração: 0,00 B.11.3 FGHAB: 18,11 B.11.4 Total: 532,88	
B.12 - Vencimento do encargo mensal: De acordo com o Item 3	B.13 - Época de reajuste dos encargos: De acordo com Item 3	
C – COMPOSIÇÃO DE RENDA INICIAL PARA PAGAMENTO DO ENCARGO MENSAL		
DEVEDOR(ES) LUIS CARLOS DE MELLO	Comprovada R\$ 2.169,96	Não comprovada R\$ 0,00
C.1 – COMPOSIÇÃO DE RENDA PARA FINS DE COBERTURA DO FGHAB		

DEVEDOR(ES) LUIS CARLOS DE MELLO	Percentual 100,00
-------------------------------------	----------------------

C.2 - FORMA DE PAGAMENTO DO ENCARGO MENSAL NA DATA DA CONTRATAÇÃO:

Débito em Conta Corrente

D – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA COMPRA E VENDA E DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:

Futura unidade autônoma/apartamento nº 33, da Torre 6, do Bloco B, do empreendimento denominado Vitta Heitor Rigon 2 localizado na Rua José de Alcântara nº 1115 em Ribeirão Preto que terá área real total de 89,464 m²; sendo 42,820 m² de área real privativa, 21,770 metros quadrados de área comum de divisão não proporcional, incluindo nesta o direito de uma vaga e área de circulação; 24,874 metros quadrados de área real de uso comum, correspondendo-lhe ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,002484364.

Inscrição Cadastral: 208.714

D1 – CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO, DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO TERRENO OBJETO DA COMPRA E VENDA E DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:

O(s) VENDEDOR(ES) na qualidade de proprietário(s) de um terreno contendo 21.406,90 metros quadrados, localizado no perímetro urbano da cidade e comarca de RIBEIRÃO PRETO/SP, devidamente matriculado sob n.º 161.465, no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, levou a registro o Memorial de Incorporação do Empreendimento, denominado VITTA HEITOR RIGON 2, constituído por 400 frações ideais, distribuídos em Blocos de apartamentos conforme averbação n.º R.01/161.465 da referida matrícula.

No terreno mencionado, foi autorizada, pela Prefeitura Municipal local, a edificação do conjunto de residências, contendo unidades habitacionais, com os recursos do FGTS, por meio de mútuo junto à CAIXA. Referido empreendimento integra o Programa Apoio à Produção de Habitações FGTS, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), conforme normas do Conselho Curador do FGTS.

1 VENDA E COMPRA, E FINANCIAMENTO – O(s) VENDEDOR(ES) declara(m)-se proprietário(s) e possuidor(es) do imóvel descrito na Letra “D”, livre de ônus, e o vende(m) pelo preço constante na Letra “B.4”.

1.1 Satisfeito o preço da venda o(s) VENDEDOR(ES) dá(ão) ao(s) DEVEDOR(ES) plena e irrevogável quitação e transmite(m) ao(s) DEVEDOR(ES) toda a posse, domínio, direito e ação sobre o imóvel ora vendido, aceitando por si, seus herdeiros e sucessores, a presente venda e compra firme, nos termos efetivados, respondendo pela evicção de direito.

1.2 Caso a presente contratação tenha por objeto a aquisição de fração ideal de terreno já hipotecado/alienado fiduciariamente à CAIXA, por força de Contrato 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.

1.3 O(s) DEVEDOR(ES) contrata(m) financiamento destinado à integralização do preço do terreno e à construção de sua moradia no edifício/conjunto de residências denominado VITTA HEITOR RIGON II, da seguinte forma:



a) a parcela referida na Letra "B.4.5" destinada à aquisição do terreno será paga mediante crédito em conta titulada pelo(s) VENDEDOR(ES) SPE VITTA HEITOR RIGON 2 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA com sede Ribeirão Preto/SP na Rua José de Alcântara, nº 1115, Jardim Heitor Rigon, inscrita no CNPJ sob o nº 18.837.030/0001-12, com Contrato Social consolidado em 07/01/2015, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo JUCESP sob o nº 036.936/15-7, em 27/01/2015, neste ato representado, na forma de seu contrato social, por RODRIGO VILLAS BOAS, brasileiro, casado, portador da carteira de identidade nº 28.908.868-9, expedida pela SSP/SP e CPF nº 288.133.008-83, com endereço comercial na Avenida Professor João Fiúsa, nº 2080, Jardim Canadá em Ribeirão Preto/SP. no Banco 104 2948.003.00001931-8 e será liberada após o registro do presente contrato no Registro Imobiliário;

b) o valor remanescente será pago mediante crédito em conta titulada pela CONSTRUTORA, na proporção do andamento das obras.

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

1.4 A importância relativa ao financiamento, referida na Letra "B.4.1" constitui uma parte de um todo representado pelo valor global dos financiamentos concedidos ao(s) DEVEDOR(ES) integrantes do Empreendimento, o qual destinar-se-á a atender a integralização do preço do terreno e ao custo total da construção do edifício/conjunto de residências, conforme especificado na Letra "B.4.6".

1.5 O(s) DEVEDOR(ES) se responsabiliza(m) por eventuais diferenças de atualização, reclamadas por terceiros, que porventura venham a recair sobre o custo do empreendimento financiado.

1.6 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 essa taxa percentual anual representa as condições vigentes na data de assinatura deste contrato, III) que o saldo devedor e os encargos mensais serão atualizados conforme pactuado contratualmente.

1.7 O valor constante na Letra "B.4.4", referente ao desconto concedido pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, e calculado em conformidade com as regras estabelecidas pelo Conselho Curador do FGTS, incide sobre o valor do financiamento solicitado e será integralmente suportado pelo FGTS e pela União. Referido desconto, concedido ao(s) DEVEDOR(ES) no ato da assinatura deste contrato, tem a finalidade de reduzir o valor do encargo mensal, durante o prazo de amortização citado na Letra "B.8.1", sendo concedido uma única vez e para aquisição de único imóvel.

1.8 No caso de utilização de recursos da conta vinculada do FGTS para a composição do valor do imóvel, o(s) DEVEDOR(ES) autoriza(m) a abertura da conta-poupança habitacional (operação 012), vinculada ao empreendimento e destinada ao crédito desses recursos.

1.9 O valor da conta vinculada do FGTS, mencionado na Letra "B.4.3" e/ou de recursos próprios em espécie mencionado na Letra "B.5.2", é creditado, automaticamente, na data da contratação da operação, devendo o valor dos recursos próprios em espécie ser depositado, nesta data, pelo(s) DEVEDOR(ES) sendo liberado conforme cronograma físico-financeiro e no disposto no item 21.





1.10 O(s) DEVEDOR(ES) outorga(m) à CAIXA mandato, irrevogável e irretroatável, para movimentação dos recursos creditados na referida conta-poupança habitacional.

1.11 Sobre os recursos existentes na conta-poupança habitacional, mensalmente, em data coincidente com a de assinatura deste contrato, incidirão juros e atualização monetária com base no coeficiente aplicado aos depósitos da caderneta de poupança no mesmo dia deste contrato.

2 CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO – As condições de financiamento são as estabelecidas na Letra “B”.

2.1 A taxa de administração, mencionada na Letra B.11.2, quando não devida pelo(s) DEVEDOR(ES), representa a concessão de desconto para redução do pagamento da prestação de amortização e juros, no valor total de R\$ 1.086,70, paga à CAIXA, foi integralmente suportada pelo FGTS conforme Resolução Conselho Curador do FGTS nº 702/12 (art. 29).

2.2 A taxa de juros a que se refere a Letra B.9 é concedida ao(s) DEVEDOR(ES) que atendem às normas estabelecidas pela Resolução Conselho Curador do FGTS nº 702/12.

2.3 No caso de taxa de juros reduzida por meio de desconto para redução do valor da prestação permitida pela Resolução nº 702/12, o diferencial obtido entre a taxa de juros mencionada na Letra B.9 e a taxa de juros máxima do PMCMV representa a obtenção de desconto para redução do pagamento da prestação de amortização e juros, no valor total de R\$ 14.913,29, o qual foi integralmente suportado pelo FGTS e pago à CAIXA, exceto a redução de 0,5% a.a. referida no item 5.1.

2.4 O valor do desconto complemento, especificado na letra B.4.4, e do desconto para redução do valor da prestação de amortização e juros, representado pela Taxa de Administração – TA e Diferencial de Juros, respectivamente mencionados nos itens 2.1 e 2.3, são concedidos uma única vez e para aquisição de único imóvel, sendo integralmente suportados pelo FGTS e pela União.

2.5 Durante o prazo de construção/legalização constante na Letra B.8.2, o saldo devedor será constituído das parcelas do mútuo concedido ao(s) DEVEDOR(ES).

3 ENCARGO MENSAL – COMPOSIÇÃO, CÁLCULO, FORMA E LOCAL DE PAGAMENTO – O pagamento de encargos mensais é devido a partir do mês subsequente à contratação, com vencimento no mesmo dia de assinatura deste contrato, sendo autorizado o débito da seguinte forma:

I) Na contratação:

Comissão Pecuniária referente ao FGHAB.

II) Mensalmente, na fase de construção, mediante débito em conta indicada de titularidade do(s) DEVEDOR(ES), na CAIXA:

- Encargos relativos a juros e atualização monetária, à taxa prevista na Letra “B.9”, incidentes sobre o saldo devedor apurado no mês;
- Taxa de Administração, se devida;
- Comissão Pecuniária FGHAB.

III) Mensalmente, após a fase de construção, mediante débito em conta indicada de titularidade do(s) DEVEDOR(ES), na CAIXA:

- Prestação de Amortização e Juros (A+J), à taxa prevista na Letra “B.9”;
- Taxa de Administração, se devida;
- Comissão Pecuniária FGHAB

3.1 Os recálculos da prestação de amortização são efetuados com base no saldo devedor atualizado conforme item 6, mantidos a taxa de juros, o sistema de amortização e o prazo remanescente deste contrato.

3.2 A comissão pecuniária FGAB é recalculada anualmente, mediante aplicação sobre a prestação de amortização e juros recalculada de 0,5% (cinco décimos por cento) acrescido do percentual variável correspondente à(s) nova(s) faixa(s) etária(s) do(s) DEVEDOR(ES), conforme disposto no item 24.1 deste contrato.

3.3 A Taxa de Administração, se houver, é reajustada anualmente no dia correspondente à assinatura deste contrato, pelo mesmo índice aplicado ao saldo devedor.

3.4 O pagamento dos encargos devidos durante o período de construção e legalização do empreendimento previsto na Letra "B.8.2" deste contrato será realizado pelo(s), DEVEDOR(ES), na data de seu vencimento, independentemente de qualquer aviso ou notificação pela CAIXA, mediante débito em conta indicada de sua titularidade.

3.5 A CONSTRUTORA, assumirá os débitos decorrentes do atraso/inadimplência do pagamento dos encargos mensais que incumbem ao(s) DEVEDOR(ES) na fase de construção e legalização do empreendimento, ficando reservado à CONSTRUTORA o direito de cobrança ao(s) DEVEDOR(ES).

3.6 O(s) DEVEDOR(ES) ficará(ão) exonerado(s) do pagamento dos encargos mensais definidos na alínea "II" deste item 3, caso ocorra atraso na entrega do imóvel por prazo superior a 6 (seis) meses contados do prazo constante Letra "B.8.2" deste contrato, imputando-se diretamente à CONSTRUTORA a responsabilidade pelo pagamento desses valores, até a efetiva entrega do imóvel.

3.7 Findo o prazo de construção e legalização do empreendimento, a amortização do financiamento será efetuada em prestações mensais e sucessivas, por meio de boleto de cobrança ou mediante débito em conta de livre movimentação ou desconto em folha de pagamento, mediante opção formal do(s) DEVEDOR(ES). Na impossibilidade do débito, por qualquer motivo, o(s) DEVEDOR(ES) deve(m) solicitar a emissão da segunda via da prestação e efetuar o pagamento.

3.8 Se a opção do pagamento dos encargos mensais for por débito em conta de livre movimentação do(s) DEVEDOR(ES), a opção deve ser para débito em conta corrente, operação 001, que fica desde já autorizado.

3.9 Durante a vigência do prazo de amortização constante na Letra "B.8.1", após concluída a obra, o vencimento do encargo mensal pode ser alterado por meio de requerimento específico do(s) DEVEDOR(ES), exceto se o encargo for debitado em folha de pagamento.

3.10 A comissão pecuniária FGAB e a Taxa de Administração indicados nas Letras "B.11.2" e "B.11.3" devidas no mês serão pagas independentemente de haver encargo com vencimento no respectivo mês.

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

3.12 A partir da alteração da data de vencimento dos encargos mensais, as atualizações do saldo devedor e de outros valores vinculados a este contrato, bem como as atualizações do valor da garantia fiduciária, serão feitas com base no índice correspondente ao da nova data de vencimento definida.

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

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





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

5 JUROS REMUNERATÓRIOS - Incidem sobre a quantia mutuada às taxas fixadas na Letra "B.9" e importâncias despendidas pela CAIXA, para manutenção e realização da garantia.

5.1 O(s) DEVEDOR(ES) ao tempo em que se declara(m) titular(es) de conta vinculada do FGTS, com no mínimo três anos de trabalho sob regime do FGTS, reconhecem que à taxa nominal de juros, exigida conforme consta na Letra "B.9" oi aplicado o redutor equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento), conforme preconizam as normas da Resolução 702/12 e suas alterações, do Conselho Curador do FGTS.

6 ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR E DA GARANTIA – Ocorre mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, pelo índice de atualização das contas vinculadas do FGTS.

6.1 Para qualquer evento, será aplicada a atualização proporcional do saldo devedor, pro rata die, no período entre a data da assinatura do contrato ou da última atualização contratual do saldo devedor, se já ocorrida, e a data do evento.

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

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

7 IMPONTUALIDADE – Sobre quantias em atraso incidirão atualização monetária e juros moratórios de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) *pro rata die*, da data de vencimento até a do pagamento, e multa de 2% (dois por cento).

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

7.2 Deste modo, aperfeiçoando-se 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.

8 AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA – O(s) DEVEDOR(ES) adimplente(s) pode(m) amortizar a dívida para a reduzir o prazo do financiamento ou o valor das prestações.

8.1 O montante oferecido para amortização será precedido da cobrança de juros remuneratórios, calculados à taxa de juros estipulada na Letra "B.9", pelo critério pro rata die, no período compreendido entre a data da última atualização contratual e data do evento.

8.2 O valor correspondente à Taxa de Administração permanece inalterado, ressalvadas as disposições constantes no item 3.4.

9 LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA – É facultado ao(s) DEVEDOR(ES) a liquidação antecipada da dívida pelo saldo devedor atualizado.

10 VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA – A dívida será considerada antecipadamente vencida, nos motivos previstos em lei, em especial o contido no art. 1.425 do Código Civil, e nas seguintes hipóteses:

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

- b) falta de manutenção no imóvel que deprecie a garantia;
- c) constituição sobre o imóvel, no todo ou em parte, de qualquer outro ônus real;
- d) falta de pagamento e apresentação, quando solicitado pela CAIXA, de recibos de tributos e encargos previdenciários, securitários e condominiais que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel e que sejam de responsabilidade do(s) DEVEDOR(ES);
- e) incidência de ato de constrição judicial ou decretação de medida judicial ou administrativa que afete a garantia;
- f) declaração/informação falsa prestada pelo(s) DEVEDOR(ES);
- g) propositura de ação, contra qualquer um dos DEVEDOR(ES), que ameace ou afete o imóvel dado em garantia;
- h) não registro do contrato em até 30 (trinta) dias após sua assinatura;
- i) verificação, a qualquer tempo, de que o(s) DEVEDOR(ES) era(m), na data de assinatura deste contrato, proprietário(s) de imóvel residencial financiado nas condições do SFH, ou, mesmo sem financiamento, localizado no município de situação do imóvel ora financiado;
- j) falta de pagamento de 3 (três) encargos mensais consecutivos ou não ou de qualquer outra importância prevista neste contrato, não cobertos pelo FGHB;
- k) desenquadramento dos Programas Carta de Crédito FGTS e PMCMV, obrigando-se o(s) DEVEDOR(ES) a devolver(em) os valores dos descontos, devidamente atualizados;
- l) descumprimento de qualquer das obrigações estipuladas em lei ou neste contrato.

10.1 Ocorrendo vencimento antecipado, quando se tratar de operação com uso dos recursos da conta vinculada do FGTS, os valores serão devolvidos atualizados.

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

12 PRAZO PARA CONSTRUÇÃO E LEGALIZAÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL – O prazo para o término da construção e legalização do imóvel é aquele constante na Letra “B.8.2”, podendo ser prorrogado, uma única vez, em até 6 (seis) meses, quando restar comprovado caso fortuito ou força maior, mediante análise técnica e autorização da CAIXA, consubstanciada na regulamentação vigente.

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

12.2 A CONSTRUTORA dispõe de até 60 (sessenta) dias corridos após a data de conclusão das obras para efetiva entrega das chaves do imóvel ao DEVEDOR(ES), ficando sob sua responsabilidade, neste período, a guarda e manutenção do imóvel no mesmo estado de ocupação e conservação, imputando-se-lhe as despesas oriundas da necessidade de qualquer reparação ou eventual desocupação, inclusive a obrigação de propor medida judicial para desocupação, se for o caso.

12.3 Caso se verifique a paralisação das obras, é facultado à CAIXA providenciar a suspensão dos repasses das quotas do FGTS ainda não liberadas até que a obra seja reiniciada.

12.4 Verificada a paralisação das obras por período igual ou superior a 90 (noventa) dias, sem prejuízo das demais penalidades previstas neste contrato, a CAIXA providenciará o cancelamento, em caráter irreversível, da utilização das quotas do





FGTS, retornando à conta vinculada do(s) DEVEDOR(ES) os valores ainda não colocados à sua disposição.

12.5 As eventuais sobras de recursos oriundos da conta vinculada do FGTS, que se encontrem na conta de poupança vinculada ao empreendimento, terão as seguintes destinações:

a) se houver saldo remanescente das liberações de parcela, utilizar, prioritariamente, para amortização do saldo devedor do financiamento do(s) DEVEDOR(ES).

b) se houver saldo remanescente dos rendimentos, retornar à conta vinculada do FGTS.

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

13.1 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.

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

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

15 INTIMAÇÃO – A mora do(s) DEVEDOR(ES) será ratificada mediante intimação pessoal ou a seu representante legal ou procurador regularmente constituído com prazo de 15 (quinze) dias para purgação.

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 de 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 CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE – Decorridos 15 (quinze) dias sem purgação da mora, o Oficial do competente Registro de Imóveis certificará este fato e, à vista da prova do pagamento pela CAIXA do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI e, se for o caso, do laudêmio, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome da CAIXA

17 LEILÃO EXTRAJUDICIAL – Consolidada a propriedade em nome da CAIXA, o imóvel será alienado a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97.

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

I – Valor do imóvel: valor da avaliação constante na letra "B.7", 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 intimação e as necessárias à realização do público leilão, incluindo as despesas relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro.

17.2 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.

17.3 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, pelo valor da dívida atualizada monetariamente acrescido das despesas.

17.4 Alienado o imóvel, nos 05 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo pagamento, a CAIXA entregará ao(s) DEVEDOR(ES) a importância que sobrar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos, importando em recíproca quitação.

17.5 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.

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

17.7 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, de acordo com o artigo 37-A, da lei nº 9.514/97.

17.8 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.

17.9 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 seus sucessores, devendo a denúncia ocorrer no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade.

17.10 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.

18 BENFEITORIAS, CONSERVAÇÃO E OBRAS – Ficam o(s) DEVEDOR(ES) obrigado(s) a manter o imóvel alienado em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, fazendo os reparos necessários, bem como as obras que forem solicitadas pela CAIXA para preservação da garantia.

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

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

19 DESAPROPRIAÇÃO DO IMÓVEL DADO EM GARANTIA – Na desapropriação do imóvel dado em garantia, a CAIXA receberá do poder expropriante a indenização correspondente, abatendo o valor da dívida e disponibilizando o saldo, se houver, ao(s) DEVEDOR(ES) Se a indenização for inferior ao valor da dívida, o(s) DEVEDOR(ES) permanece responsável pelo pagamento.

20 GARANTIA FIDEJUSSÓRIA - Além da garantia fiduciária, a CONSTRUTORA comparece neste ato como FIADORA e principal pagadora de todas as obrigações assumidas pelo(s) DEVEDOR(ES) por meio deste contrato, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 827, 835, 838 e 839 Código Civil.

20.1 A garantia fidejussória prevalecerá somente durante a fase de construção e legalização do empreendimento, previsto na Letra "B.8.2" e até a efetiva entrega e recebimento ao(s) DEVEDOR(ES) da última unidade construída/emissão do "Habite-se", momento em que a CONSTRUTORA deixará de responder pelas obrigações do(s) DEVEDOR(ES).

21 LEVANTAMENTO DE RECURSOS – O levantamento dos recursos referentes à operação ora contratada será feito na seguinte conformidade:

a) a parcela referente ao terreno será paga mediante crédito em conta titulada pelo(s) VENDEDOR(ES), na CAIXA, ficando o levantamento respectivo condicionado à apresentação do presente contrato devidamente registrado, com a respectiva certidão de registro no Registro de Imóveis competente, bem como ao cumprimento das demais exigências nele estabelecidas;

b) o crédito dos recursos na conta vinculada ao empreendimento destinados à construção será feito em parcelas mensais, condicionando-se ao andamento das obras, no percentual atestado no Relatório de Acompanhamento do Empreendimento – RAE, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela CAIXA e ao cumprimento das demais exigências estabelecidas neste contrato.

21.1 Aos valores mencionados na alínea “a” do item anterior serão acrescidos juros e atualização monetária, calculados às mesmas taxas aplicadas aos depósitos de poupança, arts. 12 da Lei 8177/91 e 7º da Lei 8660/93, correspondente ao período compreendido entre a data da contratação e a data da liberação dos recursos.

21.2 Sobre os rendimentos auferidos na forma do parágrafo anterior incidirá imposto de renda na fonte às alíquotas definidas em função do prazo de permanência, de acordo com legislação vigente.

21.3 O acompanhamento da execução das obras, para fins de liberação de parcelas, será efetuado pela Engenharia da CAIXA, ficando entendido que a vistoria será feita EXCLUSIVAMENTE para o efeito de medição do andamento da obra e verificação da aplicação dos recursos, sem qualquer responsabilidade técnica pela edificação, pelo que será cobrado, a título de taxa de vistoria com medição de obra, a cada visita ordinária, o valor correspondente à tabela de taxas/tarifas fixadas pela CAIXA para esse tipo de serviço, vigente na data do evento.

21.4 Os recursos financeiros advindos de sua conta vinculada do FGTS serão creditados, na data da assinatura do presente contrato, em conta poupança, operação 012, de titularidade do(s) DEVEDOR(ES) e transferido à conta vinculada ao empreendimento, de acordo com o andamento das obras, no percentual atestado no RAE, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela CAIXA.

21.5 Verificada a paralisação das obras por período igual ou superior a 180 (cento e oitenta) dias corridos, sem prejuízo das demais penalidades previstas neste contrato, a CAIXA providenciará o cancelamento, em caráter irreversível, da utilização das quotas do FGTS, retornando à conta vinculada do(s) DEVEDOR(ES), os valores remanescentes que se encontrarem na conta poupança, operação 012, de titularidade do(s) DEVEDOR(ES).

21.6 As eventuais sobras de recursos, na conta poupança, operação 012, de titularidade do(s) DEVEDOR(ES), terá a seguinte destinação:

a) se houver saldo remanescente dos rendimentos referente ao FGTS do(s) DEVEDOR(ES) retornar à conta vinculada do FGTS.

21.7 O levantamento das parcelas do financiamento para a construção do empreendimento, se subordina, ainda, às seguintes condições:

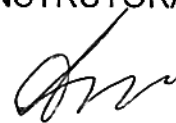
a) prazo mínimo de 30 (trinta) dias corridos entre as entregas das parcelas, salvo decisão da CAIXA no sentido de dispensar este prazo;

b) apresentação do contrato registrado no Registro de Imóveis competente;

c) apresentação do Alvará de Construção e do Certificado de Matrícula da obra, expedido pelo INSS;

d) apresentação de documentos que comprovem a satisfação dos encargos trabalhistas, previdenciários, sociais e de regularidade fiscal, relativos à CONSTRUTORA, e ao Empreendimento, quando exigidos pela CAIXA;

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



- f) manutenção de projetos, especificações, memoriais, projetos aprovados pelos órgãos públicos competentes, bem como ART/RRT de fiscalização e execução das obras/serviços, CREA/CAU da região e licença para realização da obra ou serviços emitida pelos órgãos competentes, à disposição do engenheiro CAIXA e da Seguradora
- g) comprovação de pagamentos de valores eventualmente devidos à CAIXA;
- h) RAE atestando o percentual físico de obra executado;
- i) atendimento de eventuais pendências apontadas no RAE.
- j) comprovação de regularidade do FGTS pela CONSTRUTORA;
- k) comprovação pela área de engenharia da CAIXA, da regularidade de execução dos serviços de infraestrutura externa, quando for o caso;
- l) colocação no local da obra, em lugar visível, da placa indicativa de que a construção está sendo realizada com recursos do FGTS – PMCMV.

21.8 Além das exigências estipuladas acima, a entrega da última parcela para construção do empreendimento, fica condicionada à verificação, pela CAIXA, do que segue:

- a) conclusão total da obra e de que nela foram investidas todas as parcelas anteriormente entregues;
- b) Matrícula do imóvel no RI com averbação do “Habite-se”;
- c) Matrículas individualizadas das unidades financiadas, na CAIXA, durante a fase de construção
- d) comprovação de registro das Especificações/Instituição de condomínio, nos casos de construção de unidades autônomas em regime da Lei 4591/64;
- e) Declaração de Origem Florestal e da Declaração de Volume e Uso de Madeira Nativa na Obra, conforme modelo fornecido pela CAIXA.

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

- a) comprovada a falsidade de qualquer declaração feita pela CONSTRUTORA, no processo de financiamento ou no contrato;
- b) contra a CONSTRUTORA, for movida qualquer ação ou execução ou decretada qualquer medida judicial ou administrativa que afete o andamento da obra;
- c) falência da CONSTRUTORA;
- d) infração, pela CONSTRUTORA, de qualquer disposição do presente contrato;
- e) modificação do projeto pela inobservância das plantas, memoriais descritivos, cronogramas de obras, orçamentos e demais documentos aceitos pela CAIXA e integrantes do presente contrato, sem o prévio e expresso consentimento da CAIXA;
- f) não conclusão da obra, objeto deste contrato, dentro do prazo contratual;
- g) retardamento ou paralisação da obra, por período igual ou superior a 30 (trinta) dias corridos, sem motivo comprovadamente justificado e aceito pela CAIXA;
- h) ocorrência a subempreitada integral da obra contratada.

23 SEGUROS DA CONSTRUTORA - Neste ato a CONSTRUTORA apresenta a Apólice de Seguro Garantia Executante Construtor (SGC) ou a Apólice de Seguro Garantia Imobiliário (SGI) e a Apólice de Seguro de Riscos de Engenharia (SRE) e Responsabilidade Civil, com vigência durante todo o prazo de construção até a conclusão do empreendimento, com cobertura de sinistros para garantir o seguinte:

- a) se Apólice SGC, a substituição da CONSTRUTORA, a retomada, a finalização das obras e a legalização do empreendimento;



b) se Apólice SGI, a entrega da obra legalizada no prazo contratado ao(s) DEVEDOR(ES), adquirente(s) da unidade objeto deste contrato, sob o regime de Patrimônio de Afetação;

c) indenização à CONSTRUTORA por prejuízos decorrentes de acidentes ocorridos durante a execução da obra, dos quais possam resultar danos ou destruição das obras de engenharia civil;

d) o reembolso à CONSTRUTORA de quantias que possa vir a ser responsabilizada civilmente em decorrência de danos corporais ou patrimoniais causados a terceiros, decorrentes de acidentes ocorridos durante a execução da obra.

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

23.2 No caso de Apólice SGI, o(s) DEVEDOR(ES), no papel de segurado(s), desde já, sub-roga(m) a Seguradora para todos os fins relacionados ao cumprimento das obrigações relacionadas ao patrimônio de afetação e a sua respectiva liquidação, conforme previstos na Lei 4.591/64, e, para todos os fins inerentes desta sub-rogação, o(s) mencionados DEVEDOR(ES) expressamente reconhece(m) os seguintes direitos da seguradora:

a) fiscalizar obras nos termos do artigo 61 da Lei 4.591/64 em nome do(s) DEVEDOR(ES) e da Comissão de Representantes, bem como de convocar assembleias gerais dos adquirentes das futuras unidades autônomas do empreendimento; convocações estas que poderão se dar em tudo o que se relacionar ao empreendimento, inclusive e especialmente, em caso de sinistro, ou em caso de recuperação judicial ou extrajudicial ou de insolvência da CONSTRUTORA para fins de deliberação sobre a continuação da obra ou liquidação do patrimônio de afetação, ficando a seguradora desde já autorizada a, em caso de ausência do(s) DEVEDOR(ES) à assembleia devidamente convocada, deliberar em seu(s) nome(s) para todos os fins necessários à prestação da garantia objeto do seguro;

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

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

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

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



24 – FUNDO GARANTIDOR DA HABITAÇÃO POPULAR – FG HAB – Durante a vigência deste contrato, por força da Lei 11.977/09, são previstas as coberturas abaixo pelo FG HAB:

I – pagamento da prestação mensal do financiamento imobiliário, em caso de desemprego e redução temporária da capacidade de pagamento, sob a forma de empréstimo a ser restituído pelo(s) DEVEDOR(ES);

II – cobertura do saldo devedor do financiamento imobiliário, em caso de morte e invalidez permanente do(s) DEVEDOR(ES), que ocorrer posteriormente à data da contratação do financiamento:

- **O recebimento de auxílio doença e/ou estado de possível invalidez caracterizada à data de assinatura do contrato, que resulte em confirmação de invalidez permanente por meio de perícia médica, importará na perda de cobertura de invalidez permanente e considerar-se-á coberto apenas o evento de morte.**

III – pagamento das despesas de recuperação relativas a danos físicos no imóvel.

24.1 – O(s) DEVEDOR(ES) concorda(m) e se obriga(m) a pagar a parcela mensal, até a liquidação da dívida na forma a seguir:

I – comissão pecuniária mensal fixa correspondente ao percentual de 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor da prestação mensal de amortização e juros;

II – comissão pecuniária mensal variável de acordo com a idade do(s) DEVEDOR(ES) sobre o valor da prestação mensal de amortização e juros.

24.2 – **COMUNICAÇÃO DAS OCORRÊNCIAS PARA HABILITAÇÃO À COBERTURA DO FG HAB** – O(s) DEVEDOR(ES) declara(m) estar(em) ciente(s) e, desde já, se comprometem a informar a seus beneficiários que em caso de:

I – ocorrência de morte, os beneficiários deverão comunicar o evento à CAIXA, por escrito e imediatamente, sob pena de perda de cobertura depois de decorridos 3 (três) anos contados da data do óbito; Contrato de Aquisição de Imóvel Residencial, Mútuo e Alienação Fiduciária

II – invalidez permanente, o devedor deverá comunicar o evento à CAIXA, por escrito e imediatamente, sob pena de perda da cobertura após decorrido 1 (um) ano contado da data da ciência da concessão da aposentadoria por invalidez permanente;

III – danos físicos no imóvel objeto deste contrato, o devedor deverá apresentar a respectiva documentação exigida pelo FG HAB.

IV – desemprego e redução temporária da capacidade de pagamento, para habilitar-se ao empréstimo para pagamento da prestação mensal do financiamento imobiliário deverá apresentar: mínimo de 6 (seis) prestações do contrato pagas; adimplência nos meses anteriores à solicitação; solicitação formal e comprovação de desemprego e/ou perda de renda a cada 3 (três) solicitações, máximo de prestações por contrato de acordo com a renda familiar mensal bruta; comprometimento de renda familiar na data da solicitação superior a 30% (trinta por cento).

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

25.1 A CAIXA pode ainda, a seu critério, promover a cessão, parcial ou total do crédito aqui constituído, inclusive mediante securitização de créditos imobiliários, independentemente de anuência ou interveniência do(s) DEVEDOR(ES), em conformidade com o disposto na Lei 9.514/97.

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

26 MADEIRA LEGAL – A CONSTRUTORA deve apresentar até a entrega da obra, as licenças obrigatórias para transporte e armazenamento de madeiras nativas (Documento de Origem Florestal - DOF ou Guias Florestais) estabelecidas pelo órgão competente (IBAMA), como comprovação da origem legal e declaração informando o volume, a destinação final das madeiras utilizadas na obra e ser entregue à CAIXA juntamente aos documentos comprobatórios da origem legal das madeiras utilizadas.

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

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

27 DECLARAÇÕES E AUTORIZAÇÕES – Os VENDEDOR(ES) e DEVEDOR(ES) declaram, sob as penas da lei, que são autênticas as indicações de estado civil, nacionalidade, profissão e identificação.

27.1 O(s) DEVEDOR(ES) e VENDEDOR(ES) declaram, sob pena de responsabilidade civil e penal, que:

a) inexistem 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);

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

27.2 CONSTRUTORA – Declara expressamente, sob as penas da lei, que:

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

b) se obriga a cumprir todas exigências das legislações trabalhista e previdenciária relativas à construção do empreendimento, cuja comprovação poderá ser exigida pela CAIXA a qualquer momento;

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

d) não omitiu ou ocultou fato de qualquer natureza que produza ou venha a produzir a depreciação e diminuição do valor dos bens e direitos integrantes das garantias prestadas, ou que enseje discussão sobre a titularidade do(s) DEVEDOR(ES) sobre aqueles bens e direitos;

e) tem ciência de que a CAIXA poderá repassar-lhe o valor dos tributos e encargos, que venham a ser criados e o aumento dos atuais exigíveis pelas autoridades competentes em razão deste Contrato;

f) comunicará à Seguradora os casos de reformulação/adiamento de parcela do cronograma que implique em dilatação do prazo de construção originalmente contratado, para os devidos ajustes na Apólice;

g) sem prejuízo das obrigações impostas pela legislação civil, compromete-se a atender prontamente quaisquer reclamações dos proprietários do imóvel, decorrente de vícios de construção devidamente comprovados, sob pena de ser considerado inidôneo para firmar novos contratos com a CAIXA;

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

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

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



- k) responderá pela segurança, habitabilidade, funcionalidade e solidez da construção, na forma do Código Civil Brasileiro, observando as demais leis, regulamentos, normas e posturas referentes à obra e à segurança pública, bem como às técnicas da ABNT e exigências do CREA/CAU, especialmente no que se refere à colocação de placas contendo o nome do Responsável Técnico pela execução da obra do Autor ou Autores dos Projetos, e da fiscalização nomeada para a obra, competindo-lhe, ainda, atender satisfatoriamente às reclamações de seus consumidores, efetuando, inclusive, os reparos ou reconstruções que forem tecnicamente pertinentes e necessários, declarando-se ciente de que a presente contratação se submete às normas do Programa De Olho na Qualidade ou outro que vier a suceder-lhe;
- l) é responsável por qualquer condenação ou prejuízo causado à CAIXA ou a terceiros em decorrência do atraso da obra ou vícios/defeitos da obra, ficando a CAIXA desde já autorizada a debitar de qualquer conta da CONSTRUTORA aberta junto a esta instituição os valores referentes a condenações/prejuízos eventualmente imputados à CAIXA no âmbito desta operação, ou, na inexistência ou insuficiência desses recursos, adotar a medida judicial cabível, independentemente de notificação prévia.
- m) é responsável perante os adquirentes das unidades integrantes do empreendimento mencionado na Letra "D1" pela conclusão da edificação do citado empreendimento e por eventuais prejuízos sofridos pelos adquirentes em decorrência de atraso injustificado da conclusão da obra;
- n) se obriga a apresentar, na hipótese de dilação do prazo de construção/legalização previsto na Letra "B.8.2", um dos seguintes documentos, indicado pela engenharia da CAIXA, comprovando a comunicação aos adquirentes das unidades integrantes do empreendimento mencionado na Letra "D1, nos termos do art. 43 da Lei 4591/64:
- notificação prévia e formal a todos os adquirentes, contemplando a justa causa técnica, devidamente comprovada, da necessidade de repactuação do prazo para conclusão da obra, por meio da apresentação de Ofício contendo declaração, com forma e teor livre, sob as penas da lei, de que realizou a notificação de todos os adquirentes, cujos nomes, CPF e unidades adquiridas devem estar relacionados ; ou
 - anuência prévia, formal e unânime dos adquirentes acerca do novo prazo repactuado para conclusão da obra, caso não se comprove justa causa técnica.

27.2.1 A CONSTRUTORA, para empreendimento imobiliário com protocolo datado a partir de 19/07/13 inclusive, junto ao Órgão Municipal competente para aprovação do projeto, declara que:

- a) tem ciência de que a CAIXA poderá exigir, a qualquer tempo, que a CONSTRUTORA comprove o atendimento das normas técnicas, inclusive ao disposto na NBR 15575 – Edificações Desempenho, especialmente quanto aos requisitos e critérios de desempenho;
- b) é responsável pelas adequações necessárias para o atingimento do desempenho mínimo estabelecido na NBR 15575 – Edificações Desempenho, caso os requisitos de desempenho esperados não tenham sido atingidos quando da obra concluída e em caso de reclamação ou contestação por parte do usuário.

27.3 INCORPORADORA – Declara expressamente sob as penas da lei que:

- a) até o presente momento, inexistem em seu nome, referente ao imóvel transacionado, qualquer débito de natureza fiscal ou condominial, assumindo, em caráter irretratável, a responsabilidade exclusiva por eventuais débitos de tais naturezas que possam ser devidos até a presente data;



- b) inexistente qualquer ação de natureza real e pessoal reipersecutória, nem qualquer ônus de natureza real que vincule ou possa representar risco para o imóvel objeto desta operação;
- c) é responsável perante os adquirentes das unidades integrantes do empreendimento mencionado na Letra "D1" pela conclusão da edificação do citado empreendimento e por eventuais prejuízos sofridos pelos adquirentes em decorrência de atraso injustificado da conclusão da obra;
- d) se obriga a apresentar, na hipótese de dilação do prazo de construção/legalização previsto na Letra "B.8.2", um dos seguintes documentos, indicado pela engenharia da CAIXA, comprovando a comunicação aos adquirentes das unidades integrantes do empreendimento mencionado na Letra "D1, nos termos do art. 43 da Lei 4591/64:
- notificação prévia e formal a todos os adquirentes, contemplando a justa causa técnica, devidamente comprovada, da necessidade de repactuação do prazo para conclusão da obra, por meio da apresentação de Ofício contendo declaração, com forma e teor livre, sob as penas da lei, de que realizou a notificação de todos os adquirentes, cujos nomes, CPF e unidades adquiridas devem estar relacionados ; ou

anuência prévia, formal e unânime dos adquirentes acerca do novo prazo repactuado para conclusão da obra, caso não se comprove justa causa técnica.

27.4 VENDEDOR(ES) – Declara(m) expressamente sob as penas da lei que:

- a) inexistente em seu(s) nome(s), com referência ao imóvel transacionado, qualquer débito de natureza fiscal ou condominial, bem como impostos, taxas e tributos, assumindo, em caráter irretroativo, a responsabilidade exclusiva por eventuais débitos de tal natureza que possam ser devidos até a presente data;
- b) inexistente qualquer ação de natureza real e pessoal reipersecutória, assim como qualquer ônus de natureza real que vincule ou possa representar risco para o imóvel objeto desta operação;
- c) no caso de pessoa(s) física(s), não estar(em) vinculado(s) à Previdência Social, quer como contribuinte(s) na qualidade de empregador(es), quer como produtor(es) rural(is), caso contrário ou no caso de VENDEDOR(ES) pessoa(s) jurídica(s), será apresentada, no ato de registro deste contrato junto ao Cartório de Registro de Imóveis, a Certidão Negativa de Débito – CND e a Certidão de Quitação de Tributos Federais administrados pela Receita Federal;
- d) está(ão) isento(s) de responsabilidade decorrente de tutela, curatela ou testamentária, e que não responde(m) pessoalmente a quaisquer ações reais, pessoais, reipersecutórias, possessórias, reivindicatórias, arrestos, embargos, depósitos, sequestros, protestos, falências, concordatas e/ou concursos de credores, dívidas fiscais, penhoras ou execuções, nada existindo que possa comprometer o imóvel objeto da presente transação e garantia fiduciária constituída em favor da CAIXA;
- e) nos termos da Lei 8212/91 e do art. 135, III, do Regulamento do Custeio da Previdência Social aprovado pelo Decreto 90817/85 que o imóvel ora comercializado não faz parte de seu ativo permanente;
- f) é ciente da vedação de cobrança ao(s) DEVEDOR(ES) de quaisquer outros valores adicionais, em particular aqueles referentes a honorários e custos de eventual intermediação na venda.

27.5 DEVEDOR(ES) – O(s) DEVEDOR(ES) se responsabiliza(m) pelas declarações e autorizações que consubstanciam condições prévias à assinatura deste contrato, sob as penas da lei, quais sejam:

- a) TEM CIÊNCIA DO MÉTODO CONSTRUTIVO EMPREGADO PARA EDIFICAÇÃO DO IMÓVEL (ALVENARIA ESTRUTURAL OU ASSEMBLADO), COMPROMETENDO-SE A OBSERVAR A RESTRIÇÃO ESPECIAL DE USO, CONSISTENTE NA PROIBIÇÃO DE ABERTURA DE PAREDES, INSTALAÇÕES DIVERSAS E REMOÇÃO OU DESLOCAMENTO DE PAREDES.
- b) TEM CIÊNCIA DE QUE A RESTRIÇÃO ESPECIAL INDICADA NA ALÍNEA "A" É NECESSÁRIA À SOLIDEZ E À SEGURANÇA DO IMÓVEL, BEM ASSIM QUE SUA INOBSERVÂNCIA PODERÁ ACARRETAR PERIGO DE DESABAMENTO, PELO QUE RESPONDERÁ NOS TERMOS DA LEI E DESTE CONTRATO.
- c) inexistência de responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária, porventura a seu encargo;
- d) ausência de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais incidentes sobre o imóvel alienado fiduciariamente;
- e) inexistência em seu(s) nome(s), referentemente ao imóvel objeto deste contrato, de qualquer débito de natureza fiscal ou condominial, assumindo, em caráter irretratável, a responsabilidade exclusiva por eventuais débitos de tais naturezas que possam ser devidos até a presente data;
- f) inexistência de qualquer ação de natureza real e pessoal reipersecutória e de qualquer ônus de natureza real que vincule ou possa representar risco para o imóvel objeto desta operação;
- g) não está(ao) vinculado(s) à Previdência Social, quer como contribuinte(s) na qualidade de empregador(es), quer como produtor(es) rural(is), caso contrário, apresentará(ao), no ato de registro deste contrato, ao Registro de Imóveis, a Certidão Negativa de Débito – CND;
- h) no tocante ao IPTU e às quotas condominiais incidentes até esta data, o(s) DEVEDOR(ES) declara(m)-se subsidiariamente responsável(is) pelo pagamento de quaisquer débitos apurados, assumindo, perante a CAIXA, a responsabilidade pelo pagamento, caso o(s) VENDEDOR(ES) não cumpra(m) com a obrigação de pagar diretamente, ressalvado o seu direito de cobrança em regresso, observando-se, sempre, o que a respeito dispõe o presente contrato contratual;
- i) reconhece a prioridade do crédito da CAIXA, renunciando aos direitos e privilégios que a lei lhe conferir;
- j) tem ciência de que as despesas em reconhecimento de firmas, registros, averbações, impostos, taxas, emolumentos, custas e outros provenientes deste Contrato correm por sua conta exclusiva;
- k) estar(em) ciente(s) de que receberá(ão) o Manual do Proprietário, da CONSTRUTORA, no ato do recebimento do imóvel descrito na Letra "D";
- l) que a eventual constatação da falsidade das declarações prestadas, ou os fatos decorrentes de sua conduta que importem na modificação das condições observadas neste contrato para o enquadramento no PMCMV importarão no seu imediato desenquadramento do referido programa e lhe atribuirão o dever de ressarcir o FGTS pelas despesas referentes aos valores de desconto recebidos;
- m) não ser(em) titulares de financiamento habitacional ativo em qualquer município do território nacional;
- n) não ser(em) proprietário(s), cessionário(s) ou promitente(s) comprador (es) de imóvel residencial, sem financiamento ou já quitado, localizado no atual local de domicílio e nem no município do imóvel objeto deste contrato;
- o) não ser(em) detentor(es) de contrato com origem de recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), no País, e que não recebeu(ram) subsídios diretos ou indiretos com recursos orçamentários da União para aquisição de moradia;



p) o imóvel ora adquirido se destina à sua residência, de sua família e de seus dependentes;

27.5.1 O(s) DEVEDOR(ES) declara(m), para obtenção de desconto destinado ao pagamento de parte da aquisição do imóvel e/ou desconto para redução no valor das prestações, se houver, que:

I) não recebeu(ram), a partir de 02/05/05, como beneficiário(s) de descontos habitacionais concedidos com recursos do FGTS nos termos da Resolução do Conselho Curador do FGTS 702/12, suas alterações e aditamentos; ou

II) tendo recebido os descontos mencionados no Inciso anterior a partir de 02/05/05, não faz(em) jus a recebê-los no presente financiamento;

III) concorda(m) com a aplicação da taxa de juros sem descontos e com o pagamento da taxa de administração, constantes na Letra "B.11.2".

27.5.2 O(s) DEVEDOR(ES) declara(m) ainda, para os fins específicos da Lei 11977/09 e Decreto 7499/11 que regulamentam o Programa Minha Casa Minha Vida:

I) que o imóvel objeto do presente contrato é o primeiro imóvel residencial por ele (s) adquirido;

II) que tem (têm) ciência de que a redução de custas e emolumentos prevista na Lei 11977/09 e Decreto 7499/11, incidirá unicamente sobre o registro e demais atos relativos ao primeiro imóvel residencial adquirido ou financiado no âmbito do PMCMV;

III) que tomou(aram) conhecimento da vedação legal contida no art. 36 da Lei 11977/09, pela qual fica(m) impedidos, pelo prazo de quinze anos contados da presente data, de promover o remembramento do lote sobre o qual está (será) construída o imóvel descrito e caracterizado no presente contrato;

27.5.3 O(s) DEVEDOR(ES) declara(m) que tem ciência que sem prejuízo das sanções legais aplicáveis, a falsidade das declarações previstas nesta cláusula, gerará dentre outras, as seguintes consequências:

I) perda do direito à cobertura do FGHB;

II) obrigação de restituir à sua conta vinculada os valores do FGTS que tenham sido utilizados na presente operação e,

III) vencimento antecipado da dívida conforme previsto no item 10.

IV) não haverá cobertura para os riscos de invalidez permanente decorrentes e/ou relacionados à doença manifesta em data anterior à assinatura do contrato de financiamento, de conhecimento do segurado e não declarada na proposta do financiamento, bem como decorrentes de eventos comprovadamente resultantes de acidente pessoal, ocorrido em data anterior à data de assinatura deste contrato.

27.5.4 O(s) DEVEDOR(ES), em função da utilização dos recursos da Conta Vinculada do FGTS, autoriza(m) a CAIXA e o Agente Operador do FGTS a divulgação das 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.

27.6 DAS PARTES – As partes, em comum acordo, declaram que:

a) comunicarão à CAIXA quaisquer ocorrências que possam, direta ou indiretamente, afetar os imóveis, notadamente a mudança de sua numeração ou identificação, durante a vigência deste Contrato;

b) reconhecem que o presente contrato se subordina às normas legais e regulamentos presentes, podendo vir a ser alterado por legislação posterior, não podendo ser alegado direito adquirido contra tais modificações;

- c) são verdadeiras todas as declarações feitas no corpo deste Contrato, bem como as declarações que consubstanciaram as condições prévias à assinatura deste Contrato, as quais ratifica;
- d) a tolerância por qualquer dos contratantes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste contrato, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas;
- e) comunicarão à CAIXA eventuais impugnação ao presente Contrato;
- f) dispensam a apresentação dos documentos enumerados no Decreto 93240/86, inclusive as certidões fiscais e de feitos ajuizados, substituindo-as pela Certidão Negativa de Ônus Reais e Reipersecutórias, apresentando-se, neste ato, o comprovante de recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), que fica fazendo parte integrante deste para fins de direito;
- g) quando for expressamente previsto pela Legislação Estadual, as certidões fiscais e efeitos ajuizados deverão ser apresentadas para o registro, sem prejuízo de outras exigidas pelo Registro de Imóveis;
- h) estão científicas da possibilidade de obtenção prévia no site do www.tst.jus.br da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), regulada pela Lei 12440/11;
- i) autorizam a CAIXA a fornecer os dados pessoais e bancários sempre que solicitado pelos seguintes órgãos e independentemente de autorização judicial: polícia civil e federal; Ministério Público Estadual e Federal; Controladoria Geral da União – CGU e Tribunal de Contas da União – TCU.
- j) autoriza(m) a CAIXA e o Agente Operador do FGTS divulgar informações vinculadas à presente contratação necessárias ao acompanhamento das operações com recursos do FGTS pelo Conselho Curador do FGTS, Ministério do trabalho e Emprego, Ministério das Cidades, Agente Operador e órgãos de controle interno e externo da União.

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

29 DISPENSA DE CERTIDÕES – O(s) DEVEDORE(S) declara(m) que dispensa(m) a apresentação da certidão fiscal em relação ao imóvel nos termos do art. 2º, § 2º, do Decreto 93.240/86.

30 ENQUADRAMENTO - A CAIXA atesta que o(s) DEVEDOR(ES) comprovou(aram) mediante documentação e declarações pessoais, o atendimento aos requisitos e às condições exigidas pela Lei 11977/09, para enquadramento da presente operação ao PMCMV, tanto no que se refere às características do tomador quanto às características do imóvel.

31 COMUNICAÇÃO COM OS DEVEDORE(S) – Os DEVEDORE(S) autorizam a CAIXA a enviar-lhes informações referentes a este contrato, bem como outras informações que julgar pertinentes, aos endereços que constam em suas informações cadastrais, por quaisquer meios de comunicação, inclusive SMS.

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

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



33 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.

34 MANDATO – O(s) DEVEDOR(ES) outorga(m) procuração por meio deste contrato à CONSTRUTORA, com poderes expressos para: I) representá-lo (s) perante o Registro de Imóveis competente para a prática dos seguintes atos: (a) confirmar o registro da incorporação, desde que não alteradas as condições originais da incorporação; (b) efetivar, no momento próprio, o registro da instituição, divisão, especificação e convenção do condomínio; (c) proceder a à oportuna averbação das construções; II) representá-lo(s) perante as empresas concessionárias de serviços públicos e órgãos licenciadores, para solicitar e autorizar as instalações e ligações destes no empreendimento e na unidade autônoma objeto desta contratação, podendo, inclusive, autorizar a instituição de servidões essenciais à construção da infraestrutura do empreendimento contratado e desde que não importem em alteração das características básicas do empreendimento e da unidade habitacional ora adquirida e III) representá-lo(s) perante a municipalidade, seus órgãos e entidades para efetuar a inscrição fiscal da unidade autônoma objeto desta contratação.

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

34.2 Os atos especificados não são de interesses exclusivos da CONSTRUTORA, a qual praticá-los-á com o único intuito de viabilizar a entrega das unidades habitacionais em condições de habitabilidade e em prazo razoável, e nem implicam em constituição de responsabilidades ao(s) DEVEDOR(ES).

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

35 REGISTRO – O(s) DEVEDOR(ES) apresentar(ão) à CAIXA o contrato registrado em até 30 (trinta) dias corridos, a contar da data de 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).

Handwritten initials 'C' and 'M' (three instances) and a signature.



35.1 As custas e emolumentos decorrentes do registro e demais atos relativos ao primeiro imóvel residencial adquirido ou financiado, no âmbito do PMCMV são reduzidos de acordo com as disposições do art. 43 da Lei 11.977/09.

36 **NOVAÇÃO** – Não configurará novação a regularização de débitos em atraso.

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

INFORMAÇÕES ADICIONAIS/ RESSALVAS:



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.

RIBEIRAO PRETO/SP, 23 de outubro de 2015

DEVEDORES

Luís Carlos de Mello

LUIS CARLOS DE MELLO. - 099.034.448-77

1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto
 Resumo de atos praticados do Registro de Imóveis
 Prenotado no Livro 01 sob o nº 400.431 em 11/11/2015
 e Registrado em 25/11/2015.

Total das Custas: R\$ 1011,26 - Guia Nº: 221.

FCC - 955 - AV.3

FCC - 955 - R\$ 9,4

FCC - 955 - REG. 8

FCC - 955 - REG. 8

FCC - 955 - REG. 8

FCC - 955 - REG. 8

REGISTRO DE IMÓVEIS DE RIBEIRÃO PRETO
 AGENCIA SUMARÉ, 372 - FONE (15) 2103-1111
 Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad - Oficial

Marina Neri de Freitas Gazeto
 CPF 312.296.888-62
 RG 41.396.444-9

VENDEDORES

Marina Neri de Freitas Gazeto

SPE VITTA HEITOR RIGON 2 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA. -
 18.837.030.0001-12

INCORPORADORA

Marina Neri de Freitas Gazeto

SPE VITTA HEITOR RIGON 2 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA. -
 18.837.030.0001-12

Marina Neri de Freitas Gazeto
 CPF 312.296.888-62
 RG 41.396.444-9

CONSTRUTORA

Marina Neri de Freitas Gazeto

BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA - 08.964.236.0001-50

Marina Neri de Freitas Gazeto
 CPF 312.296.888-62
 RG 41.396.444-9

REPRESENTANTE CAIXA

Cesar Alberto David de Mattos

CESAR ALBERTO DAVID DE MATTOS - 112.445.678-33

TESTEMUNHAS

Nome
 CPF

Nome
 CPF

MO 30.229 CONTRATO Nº 855553519392 – FLS. 23
 SAC CAIXA: 0800 726 0101 (informações, reclamações, sugestões e elogios)
 Para pessoas com deficiência auditiva ou de fala: 0800 726 2492
 De Olho na Qualidade (exclusivo Minha Casa, Minha Vida): 0800 721 6268
 Ouvidoria: 0800 725 7474
caixa.gov.br



Anexo I – Direitos e Deveres do seu Contrato

CONHEÇA OS DIREITOS E DEVERES DO SEU CONTRATO

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

A GARANTIA DA DÍVIDA É O SEU IMÓVEL

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

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

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

SUA CASA NOVA POSSUI COBERTURA DO FGHAB

Os financiamentos habitacionais do Programa Minha Casa, Minha Vida, com recursos do FGTS, contam com a cobertura do FGHab (Fundo Garantidor da Habitação Popular). Esse fundo tem por finalidade conceder as seguintes garantias:

- Quitação total ou parcial do saldo devedor do financiamento habitacional em caso de Morte e Invalidez Permanente (MIP) do comprador ou dos compradores;
- Pagamento de despesas para recuperação de Danos Físicos no Imóvel (DFI);
- Concessão de empréstimo ao comprador ou aos compradores para pagamento de prestações do financiamento habitacional em caso de desemprego e redução temporária da capacidade de pagamento.

O valor do FGHab vai de 2% a 7,14% sobre o valor da prestação e deve ser pago junto com a prestação habitacional. Esse valor pode ser reajustado conforme o aumento da idade, mas não pode ultrapassar 7,14%.

Veja como funciona:

1. O FGHab assume as despesas de recuperação relativas a Danos Físicos no Imóvel (DFI) em consequência de incêndio ou explosão, inundação ou alagamento, destelhamento causado por ventos fortes ou granizos e desmoronamento total ou parcial.
2. O comprador, seu sucessor ou herdeiro pode solicitar a quitação do imóvel nos seguintes casos:

- Morte do comprador em nome de quem esteja o imóvel;
- Invalidez permanente que impeça o desempenho de trabalho habitual de forma definitiva, desde que não esteja recebendo auxílio-doença.

Atenção:

- Quando o imóvel é financiado por mais de uma pessoa (composição da renda), a quitação pode ser apenas parcial;
- Não há cobertura para os riscos de invalidez permanente decorrente e/ou relacionada à doença manifesta em data anterior à assinatura do contrato de financiamento, de conhecimento do comprador e não declarada na proposta do financiamento ou decorrente de eventos comprovadamente resultantes de acidente pessoal ocorrido em data anterior à data de assinatura do contrato.

3. O comprador pode solicitar à CAIXA a concessão de empréstimo por conta do FGHab para pagar prestações nos seguintes casos:

- Perda de mais de 30% da renda familiar, na data da solicitação do comprador para a concessão do empréstimo por conta do FGHab;
- Perda do emprego.

O empréstimo por conta do FGHab pode ser usado por quem:

- Já pagou seis ou mais prestações do contrato;
- Está em dia com todas as prestações nos meses anteriores à solicitação;
- Solicita por escrito o “empréstimo” à CAIXA, comprovando o desemprego ou a perda de renda;
- Fique atento: o requerimento deve ser feito a cada três prestações cobertas pelo FGHab.

Lembre-se:

- Cada vez que você utiliza o FGHab por perda de renda ou desemprego, deve pagar 5% do valor do encargo mensal;
- O FGHab, em caso de desemprego ou perda de renda familiar, pode ser utilizado pelo prazo máximo de 36 meses. Esse prazo será calculado de acordo com a renda familiar bruta;
- As prestações pagas pelo fundo deverão ser pagas por você com juros e correção monetária no final do período de utilização ou após 12 meses contados da última prestação assumida pelo FGHab (o que ocorrer primeiro). Em caso de impossibilidade de pagamento imediato, a CAIXA pode parcelar ou inserir o valor da dívida no final do contrato (a data final do contrato será adiada).

Como acionar a cobertura do FGHab:

Em caso de MIP, DFI ou Perda de Renda, a CAIXA deve ser informada para acionar o pedido de cobertura junto à Administradora do FGHab.

ATRASO NO PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES

Caso haja atraso no pagamento das prestações, os valores serão acrescidos de multa de 2% ao mês e de juros de 0,033% por dia de atraso.

REAJUSTE ANUAL DO CONTRATO

O contrato prevê a correção mensal do saldo devedor pelo mesmo índice de correção monetária das contas vinculadas do FGTS e o recálculo anual da prestação de amortização nos dois primeiros anos, com a possibilidade de recálculo trimestral.

É importante informar que os reajustes do contrato não dependem do reajuste dos rendimentos dos devedores.

PROBLEMAS NA CONSTRUÇÃO

Quando o imóvel é escolhido diretamente pelo comprador, a responsabilidade pelos vícios construtivos é da construtora e não da CAIXA. Caso você entre em contato com a construtora e não obtenha resposta, procure a CAIXA.

Em casos assim, você também pode procurar o PROCON, seu advogado ou a Defensoria Pública da União ou dos Estados.

AVISOS FINAIS

Quando tiver dúvidas sobre o contrato, procure a CAIXA, a Defensoria Pública da União e dos Estados ou seu advogado para receber todas as informações necessárias.





Proc. 537.719/2023

CERTIDÃO

Certifico que o devedor fiduciante **Luis Carlos de Mello FOI NOTIFICADO** via edital, nos dias 07, 08 e 09 e 10 de julho de 2023. **Certifico mais que** o prazo para pagamento do débito de responsabilidade do fiduciante **(15 dias úteis)** e das demais despesas a que deu causa expirou em 31 de julho de 2023. Ribeirão Preto, 01 de agosto de 2023. Eu, Joseane Soares Forggia Carrocini, escrevente, digitei, imprimi e assino.

DECISÃO

Vistos, etc...

Intime-se a CREDORA, por e-mail ou via ONR, para requerer, ante a certidão acima, o que entender de direito. Optando pela consolidação da propriedade, os casos previstos no art. 26-A, §1º, da lei 9.514/1997, deverão observar o prazo de 30 dias úteis, bem como será necessário apresentar:

- a) **requerimento solicitando a consolidação da propriedade em nome da CREDORA em virtude do não cumprimento das obrigações contratuais;**
- b) **o valor pelo qual está sendo consolidado o imóvel em nome da CREDORA;**
- c) **recolhimento do ITBI ao Município, e**
- d) **depósito dos emolumentos da averbação de consolidação, caso seja esse o interesse.**

Confirmando-se o pedido de consolidação, extraiam-se cópias dos documentos DIGITALIZADOS para juntada nestes autos.

Por fim, intime-se a credora para apresentar planilha de projeção de débitos atualizada, dada a possibilidade de purgação da mora até a data da consolidação nos casos previstos pelo art. 26-A, § 2º, da lei 9.514/1997.

Ribeirão Preto/SP, 01 de agosto de 2023.

Joseane Soares Forggia Carrocini
Escrevente autorizada

EMOLUMENTOS	
Ao Oficial.....	R\$ 40,91.
Ao Estado.....	R\$ 11,63.
À Sec. da Fazenda....	R\$ 6,00.
ISSQN (2%).....	R\$ 0,82.
Ao Registro Civil.....	R\$ 2,15.
Ao Trib. de Justiça....	R\$ 2,81.
Ao Min. Público.....	R\$ 1,96.
Serventias.....	R\$ 1,96.
Total.....	R\$ 68,24.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA EMILIA BARUFFI VALENTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/07/2025 às 10:46, sob o número WPRPR25703981034. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/padrao/assinatura.html?id_documento=102293386&assinatura=102293386&assinatura=102293386 e/ou abra https://www.tjsp.br/arquivos/102293386. Para validar a assinatura do ESCRIVÃO, acesse o link https://esaj.tjsp.jus.br/padrao/assinatura.html?id_documento=102293386&assinatura=102293386 e/ou abra https://www.tjsp.br/arquivos/102293386.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: VYNNU-227VN-QAQEM-BLSRN

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Joseane Soares Forggia Carrocini (CPF 310.019.538-86)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/VYNNU-227VN-QAQEM-BLSRN>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: ADNB5-PFMGM-PSZMG-TGXQZ

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Joseane Soares Forggia Carrocini (CPF 310.019.538-86)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ADNB5-PFMGM-PSZMG-TGXQZ>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: U9R3N-UHNBM-SNAQ8-WMWWM

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Joseane Soares Forggia Carrocini (CPF ***.019.538-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/U9R3N-UHNBM-SNAQ8-WMWWM>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>