

CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, MÚTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO – CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL FGTS/PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – CCFGTS/PMCMV – SFH COM UTILIZAÇÃO DO FGTS DO(S) DEVEDOR(ES)

Por este instrumento particular, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do art. 61 da Lei 4380/64, as partes adiante mencionadas e qualificadas contratam a presente operação de venda e compra de imóvel, mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia, no âmbito dos programas CCFGTS e MCMV, na forma da Lei 11977/09, mediante condições seguintes:

A – QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

VENDEDOR(ES): FELINTO HOLANDA CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ 28.076.162/0001-22, situada em R Pedro Monteval De Brito, 176, Mangabeira em Joao Pessoa/ PB com seus atos constitutivos arquivados na (JUNTA COMERCIAL), registrada sob NIRE nº (NIRE), representada na conformidade da cláusula (CLAUSULA DO CONTRATO SOCIAL) de seu Contrato Social registrado em (JUNTA COMERCIAL) sob nº (NIRE), em sessão de (DATA DO CONTRATO SOCIAL), pelo(s) sócio(s) WEBER DE SOUZA FELINTO, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 12/01/1988, proprietário de estabelecimento comercial, portador(a) de Carteira de Identidade nº 2956557, expedida por Secretaria Defesa Social/PB em 03/02/2016 e do CPF 082.294.214-39, solteiro(a), residente e domiciliado(a) em R Antonio Justino De Andrade, 113, Jardim Oceania em Joao Pessoa/PB.

COMPRADOR(ES) E DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S), doravante denominado(s) DEVEDOR(ES): ANTONIO WILIAM DA SILVA PINHO, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 19/09/1977, motorista de veículos de transporte de carga, portador(a) de CNH nº 00186842456, expedida por Órgão de Trânsito/PB em 11/06/2015 e do CPF 565.825.012-91, solteiro(a), residente e domiciliado(a) em R Arlindo Ricardo, 86, Centro em Caapora/PB.

CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília-DF no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por RODRIGO LAVOR CAVALCANTI, economista, portador(a) do documento de identidade nº 3.149.189, expedida por SSS/PB em 14/08/2013 e do CPF 067.064.644-06 procuração lavrada às folhas 024 do Livro 0335, em 15/02/2019 no 02 Ofício de distrital Notas de JOÃO PESSOA/PB e substabelecimento lavrado às folhas 150/151 do Livro 3243-P, em 25/01/2017 no 02 Ofício de Notas de BRASÍLIA/DF, doravante denominada CAIXA.

Agência responsável pelo contrato: 1033 - CRUZ DAS ARMAS, PB

B – CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO

B1 – Modalidade:

Aquisição de Imóvel Residencial:

B2 – Origem de Recursos:
FGTS

B3 – Sistema de Amortização:
TR TP - Tabela Price

B4 – Valor de Compra e Venda e Composição dos Recursos

O valor destinado ao pagamento da compra e venda do imóvel objeto deste contato é R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo:

Financiamento concedido pela CAIXA R\$ 108.000,00

CAIXA

Desconto concedido pelo FGTS (complemento)	R\$ 2.225,00
Recursos próprios	R\$ 21.275,00
Recursos da conta vinculada do FGTS	R\$ 3.500,00

B5 – Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI) R\$ 0,00	B6 – Valor Total da Dívida (Financiamento + Despesas Acessórias) R\$ 108.000,00
---	---

B7 – Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 135.000,00	B8 – Prazo Total (meses) 360
--	--

B9 – Taxa de Juros % a.a

B9.1 – Sem Desconto	B9.2 – Com Desconto	B9.3 – Redutor 0,5% FGTS
Nominal 8.16	7.00	6.50
Efetiva 8.4722	7.2290	6.6972

B9.4 – Taxa de Juros contratada

Nominal: 6.5000%a.a.	Efetiva: 6.6971%a.a.
----------------------	----------------------

B10 – Encargo Mensal Inicial

Prestação (a+j): R\$ 682,63	Tarifa de Administração: R\$ 0,00	Seguros: R\$ 36,85	TOTAL: R\$ 719,48
--------------------------------	--------------------------------------	-----------------------	----------------------

B10.1 – Vencimento do Primeiro Encargo Mensal 22/12/2019	B10.2 - Reajuste dos Encargos De acordo com item 4
--	--

B10.3 – Forma de Pagamento na data da contratação

DEBITO EM CONTA

B10.4 – Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012)

Tarifa de Administração: R\$ 4.174,26	Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 3.390,72
---------------------------------------	---

B11 – DATA DO HABITE-SE

01/03/2019

C – COMPOSIÇÃO DE RENDA

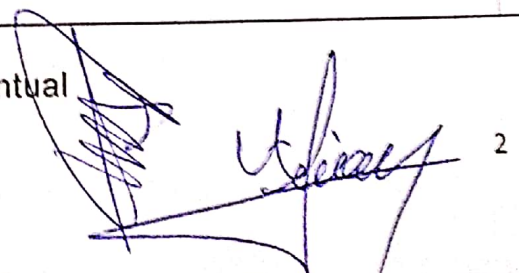
C1 - COMPOSIÇÃO DE RENDA INICIAL DO DEVEDOR PARA PAGAMENTO DO ENCARGO MENSAL:

Devedor	Comprovada R\$	Não comprovada R\$
ANTONIO WILIAM DA SILVA PINHO	3.513,49	0,00

C2 – PARA COBERTURA SECURITÁRIA

Devedor

Percentual



2

D – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTES CONTRATO

RESIDENCIA CONSTITUIDA CASA N 89, RESIDENCIAL TIJUCA. É CONSTITUIDA DE UMA SALA DE ESTAR/JANTAR, DOIS QUARTOS, SENDO UMA SUITE, UMA COZINHA COM AREA DE SERVICOS, UM WC SOCIAL, UMA GARAGEM DESCOBERTA NO RECUO FRONTAL DA CONSTRUCAO COM UMA AREA PRIVATIVA DE 68,00M2. REGISTRADO SOB MATRICULA 13116, NO SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL BEZERRA CAVALCANTI, DEVIDAMENTE DESCRITO E CARACTERIZADO NA REFERIDA MATRICULA, DISPENSANDO SE ASSIM A SUA INTEIRA DESCRIÇÃO NOS TERMOS DO ARTIGO 2º DA LEI 7433/85.

E – ELEMENTOS IDENTIFICADORES DO DÉBITO ORIGINÁRIO (Interveniente Quitante)

Não se aplica

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 da letra B4.

1.1 – Satisfeita a venda, o(s) VENDEDOR(ES) dá(dão) ao(s) DEVEDOR(ES) plena e irrevogável quitação e, transmite(m) ao(s) DEVEDOR(ES) 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.

1.2 – O(s) DEVEDOR(ES) contrata(m) financiamento no valor constante na letra B6, junto à CAIXA, para a aquisição do imóvel descrito na letra D e confessa(m) dever a referida importância.

1.3 – O(s) DEVEDOR(ES) declara(m) que recebeu(ram) previamente, planilha de cálculo do Custo Efetivo Total – CET com valores na forma nominal e que está(ão) ciente(s): (I) dos fluxos considerados no cálculo do CET, (II) de que a taxa de juros anual é a vigente na data da contratação; (III) que o saldo devedor e encargos serão atualizados na forma contratual.

1.4 – O valor dos descontos, Complemento especificado na letra 'B4' e para redução do valor do encargo mensal, representado pela redução na taxa de juros e isenção no pagamento da Tarifa de Administração, constante na letra B9 e B10 respectivamente, são concedidos uma única vez e para aquisição de único imóvel, sendo integralmente suportado pelo FGTS.

1.5 – No caso de quitação do financiamento imobiliário até o 5º (quinto) ano de vigência do contrato, o desconto, descrito na letra B-4, deverá ser restituído proporcionalmente.

2 – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS – Os recursos constantes na letra B4, exceto os recursos próprios e/ou valores destinados a liquidação de saldo devedor se imóvel financiado, serão pagos ao(s) VENDEDOR(ES) após a entrega do contrato registrado, mediante depósito em conta de titularidade de FELINTO HOLANDA CONSTRUÇÕES LTDA no Banco 104 Agência 1033 Operação 003 Conta 35634, com o que todos os VENDEDORES 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 contratação, inclusive, até a data da liberação dos recursos, exclusive.

2.2 – Se financiadas as despesas acessórias, a liberação ao(s) DEVEDOR(ES) deste valor será efetuada, após a entrega do contrato registrado, em sua conta de livre movimentação informada no ato da contratação.

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

4 – ENCARGO MENSAL, COMPOSIÇÃO, CÁLCULO, FORMA E LOCAL DE PAGAMENTO – O encargo mensal é composto pelos itens conforme letra B10, cujo pagamento deve ser realizado até a data de vencimento independentemente de qualquer aviso ou notificação sendo que se não existir, nos meses subsequentes, o dia do vencimento a obrigação vencerá no último dia daqueles meses e, se o vencimento for em dia não útil, o pagamento deverá ser realizado no primeiro dia útil subsequente, sem acréscimo.

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

4.1.1 – 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.

4.1.2 – A Tarifa de Administração e a parcela do seguro, devidos no mês, serão pagos independentemente de haver encargo com vencimento no respectivo mês.

4.2 – As prestações (A+J) estabelecidas no item B9 são recalculadas mensalmente, atualizadas na forma do item 9, na data correspondente à do vencimento do encargo mensal, sendo que a parcela de juros é obtida pela aplicação da taxa de juros mensal vigente com base no saldo devedor atualizado e a parcela de amortização obtida pela diferença entre a prestação e a parcela de juros.

4.2.1 – A Tarifa de Administração não é reajustada e deverá ser paga independentemente de haver encargo com vencimento no respectivo mês.

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

5 – JUROS REMUNERATÓRIOS – Incidem sobre a quantia mutuada, até a quitação da dívida, às taxas fixadas neste contrato e sobre importâncias despendidas pela CAIXA para preservação de seus direitos e das necessidades à manutenção e realização da garantia.

6 – ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR E DA GARANTIA – Ocorre mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, pelo mesmo coeficiente de atualização aplicável às contas vinculadas do FGTS e na hipótese de extinção desse coeficiente, a atualização passará a ser efetuada pelo índice determinado em legislação específica.

6.1 – Independente da periodicidade da atualização das contas vinculadas do FGTS, a atualização será mensal.

6.2 – Na apuração do saldo devedor, para qualquer evento, será aplicada a atualização proporcional e diária, no período entre a data correspondente ao vencimento do encargo ou a da última atualização contratual do saldo devedor, se já ocorrida e a data do evento.

6.3 – 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 *proporcional e diariamente*, da data de vencimento, inclusive, até a do pagamento, exclusive.



4

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 B9; 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 hipótese de ajuizamento de ação para cobrança dos débitos em atraso ou liquidação de obrigações vencidas, incidirá, além dos encargos acima referidos, a cobrança de honorários de advogados nos termos do artigo 395 do Código Civil.

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

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

7.5 – Deste modo, efetuada a referida 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.

7.6 – 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.

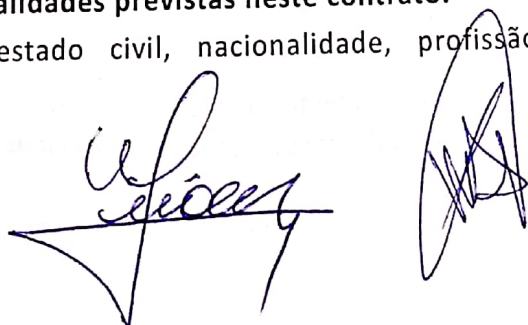
8.1 – O valor correspondente à Tarifa de Administração permanece inalterado.

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

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

- a) estão científicas 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.
- b) O imóvel objeto da venda descrito e caracterizado na letra D possui "habite-se" emitido a menos de 180 (cento e oitenta) dias ou se mais de 180 (cento e oitenta) dias nunca foi habitado, alienado, doado, transacionado.
- c) que o valor total do preço do imóvel é aquele que consta como VALOR DA VENDA E COMPRA e que não houve/haverá celebração de outros instrumentos contratuais que prevejam pagamento/recebimento de quaisquer outros valores, seja em razão de corretagem ou a qualquer outro título, e que o pagamento/recebimento de valores não previstos expressamente neste contrato caracteriza CRIME de FALSIDADE IDEOLÓGICA e FRAUDE contra as políticas públicas do programa MCMV, sujeitando as partes às penas criminais e sanções civis previstas na legislação aplicável, além do vencimento antecipado da dívida, obrigação de ressarcir o FGTS pelas despesas referentes aos valores de desconto recebidos, e demais penalidades previstas neste contrato.
- d) que são autênticas as indicações de estado civil, nacionalidade, profissão e identificação.

10.1 O(s) VENDEDOR(ES) declara(m) que:



CAIXA

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

10.2 O(s) DEVEDOR(ES) declara(m) que:

- a) TEM CIÊNCIA DO MÉTODO CONSTRUTIVO EMPREGADO PARA EDIFICAÇÃO DO IMÓVEL (ALVENARIA ESTRUTURAL OU ASSEMBLADO), COMPROMETENDO-SE A OBSERVAR A RESTRIÇÃO ESPECIAL DE USO, CONSISTENTE NA PROIBIÇÃO DE ABERTURA DE PAREDES, INSTALAÇÕES DIVERSAS E REMOÇÃO OU DESLOCAMENTO DE PAREDES.
- b) TEM CIÊNCIA DE QUE A RESTRIÇÃO ESPECIAL INDICADA NO ITEM (A) É NECESSÁRIA À SOLIDEZ E À SEGURANÇA DO IMÓVEL, BEM ASSIM QUE A SUA INOBSERVÂNCIA PODERÁ ACARREAR PERIGO DE DESABAMENTO, PELO QUE RESPONDERÁ NOS TERMOS DA LEI E DESTE CONTRATO.
- c) são autênticos os comprovantes e informações de renda e despesas apresentados e assume(m) subsidiariamente a responsabilidade pelo pagamento dos débitos sobre o imóvel, caso o(s) VENDEDOR(ES) não o faça(m);
- d) autoriza(m) a CAIXA a fornecer seus 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 e Tribunal de Contas da União;
- e) 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;
- f) não foi(ram) beneficiado(s) no Programa Minha Casa, Minha Vida nem adquiriu(am) imóvel com benefício de desconto do FGTS a partir de maio/2005.
- g) preenche(m) todos os requisitos previstos legalmente e na Resolução do Conselho Curador do FGTS 702/12 para o enquadramento no programa Carta de Crédito FGTS e condições do Programa Minha Casa, Minha Vida, conforme letra B4.
- h) que tomou(aram) conhecimento da vedação legal do art. 36 da Lei nº. 11.977/2009 – impedimento pelo prazo de quinze anos de lembrar o imóvel descrito neste contrato.
- i) o imóvel objeto da garantia não possui restrição ao uso, incluindo restrições relacionadas a zoneamento, parcelamento do solo, preservação do patrimônio arqueológico e histórico, restrição de atividades devido a inserção em APA (Área de Preservação Ambiental) ou APP (Área de Preservação Permanente), e que atende às exigências impostas pelos órgãos competentes;
- j) o imóvel objeto da garantia não está localizado em terras de ocupação indígena ou quilombola e unidades de conservação, assim definidas pela autoridade competente.

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

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

12.1 – A CAIXA atesta que o(s) DEVEDOR(ES) comprovou(aram) mediante documentação e declarações pessoais, o atendimento aos requisitos e às condições exigidas pela Lei 11.977/2009, de 07 de julho de 2009, alterada pela Lei 12.424, de 16 de junho de 2011, para enquadramento da presente operação ao Programa Minha Casa Minha Vida, tanto no que se refere às características do tomador, quanto às características do imóvel.

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

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, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária.

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

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

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

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

- a) atraso a partir de 30 (trinta) dias no pagamento das obrigações ou falta de pagamento de quaisquer tributos incidentes sobre o imóvel;
- b) transferência ou cessão a terceiros, no todo ou em parte, dos direitos e obrigações decorrentes deste contrato, sem autorização da CAIXA;
- c) falta de manutenção do imóvel que deprecie a garantia;
- d) o imóvel possua restrição ao uso, incluindo restrições relacionadas a parcelamento de solo, preservação do patrimônio arqueológico, paleontológico e histórico, ou o(s) devedor(es) não cumpra(m) as exigências estabelecidas pelo órgão competente em relação ao imóvel;
- e) o imóvel esteja localizado em terras de ocupação indígena e quilombola e unidades de conservação, assim definidas pela autoridade competente;
- 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) descumprimento das obrigações estipuladas em lei ou neste contrato.

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

16 – 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.

17 – INTIMAÇÃO – Decorrido o prazo estipulado no item 16, 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.

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

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

18 – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE – Decorridos no mínimo 30 (trinta) dias após a expiração do prazo que trata o item 17 sem purgação da mora, a propriedade do imóvel será consolidada em nome da CAIXA mediante o pagamento de tributos devidos pela transmissão.

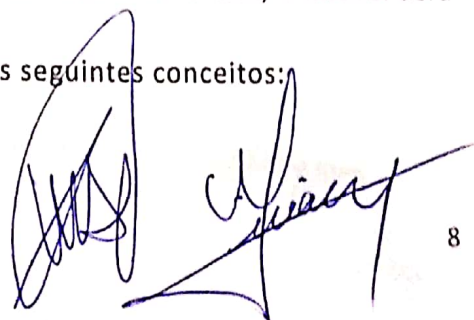
18.1 - Até que seja efetivamente averbada a consolidação em favor da CAIXA, o(s) DEVEDOR(ES) pode(m) pagar as parcelas vencidas da dívida (purgar a mora) e as despesas relativas aos encargos e às custas de intimação e às necessárias à realização do leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios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

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

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

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

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



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

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

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.

19.2 – 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.

19.3 – Se no primeiro leilão o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel conforme estipulado no item 19.1, I, a ou b, será realizado o 2º leilão nos (15) quinze dias seguintes.

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

19.5 – 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.

19.6 – As datas, os horários e os locais do 1º leilão e do 2º, se houver, serão comunicados ao(s) DEVEDOR(ES) mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.

19.7 - 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.

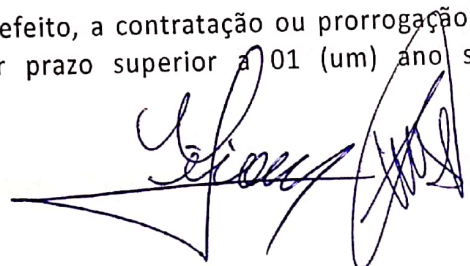
19.8 – Consolidada a propriedade em nome da CAIXA, o(s) DEVEDOR(ES) lhe entregará(ão) o imóvel, livre e desimpedido, sob pena de pagamento à CAIXA, ou a quem vier a sucedê-la, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a 1% (um por cento) do valor a que se refere o item 19.1, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária em nome da CAIXA até a data em que este, ou seus sucessores, vier(em) a ser imitado(s) na posse do imóvel..

19.9 – Responde(m) o(s) DEVEDOR(ES) pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse.

19.10 – Não se aplica ao imóvel objeto do presente contrato o direito de preferência em favor do locatário, estabelecido pelo art. 27 da Lei 8245/91.

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

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



CAIXA

20 – 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.

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

21 – SEGUROS – É obrigatória a contratação pelo(s) DEVEDOR(ES) de seguro com cobertura, no mínimo, de MIP – Morte e Invalidez Permanente e DFI – Danos Físicos ao Imóvel, durante a vigência deste contrato e até a liquidação da dívida, nos termos do art. 79 da Lei 11.977/09.

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

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

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

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

21.2.1 – O DEVEDOR/FIDUCIANTE tem ciência que pode apresentar apólice diversa daquelas disponibilizadas pelo agente financeiro, desde que a cobertura securitária prevista observe a exigência mínima estabelecida no item 21 e o ente segurador cumpra as condições estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados - CNSP, para apólices direcionadas a operações desta espécie.

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

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

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