

565569

União

01

CAIXA**CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUA PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADE VINCULADA A EMPREENDIMENTO, COM FIANÇA, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS OBRIGAÇÕES - RECURSOS SBPE**

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

A - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

VENDEDOR(ES): CCISA140 INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ 41.090.583/0001-76, situada na Rua Buenos Aires, 48, A Grupo 504, Centro - Rio De Janeiro/RJ, neste ato representada por **LEONARDO MESQUITA DA CRUZ**, brasileiro, solteiro, advogado, nascido em 02/01/1980, portador da carteira de identidade nº 128.592, expedida pelo OAB/RJ, em 08/02/2009 e inscrito no CPF sob o nº 086.513.587-84, Não Convivente em União Estável, Não tem envolvimento Político ou Servidor Público com cargo de chefia, ou é parente de funcionário ou amigo de Político ou Servidor Público com cargo de chefia, **Endereço eletrônico** - leonardo.mesquita@cury.com.br, **Filiação**: JOÃO SEBASTIÃO DA CRUZ e MARIA CELESTE MESQUITA DA CRUZ, residente e domiciliado nesta cidade do Rio de Janeiro/RJ, CEP:20070-022, conforme procuração Lavrada no livro **3381**, Fls. **179/189** datada em 31/10/2022 no 2º Tabelião de Notas do Estado de São Paulo.

COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES), doravante denominado(s) **DEVEDOR(ES): JOSE MATHEUS CARAVANTE SANCHES**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 09/09/1999, servidor público federal, filho de: CRISTIANE CARAVANTE SANCHES e JOSE CELSO SANCHES JUNIOR, e-mail: JMATHEUS.SANCHES@HOTMAIL.COM, portador(a) de CNH nº 06998811661, expedida por DETRAN/SP em 08/02/2019 e do CPF 425.362.498-75, solteiro(a), declara que não é Convivente em União Estável, Não tem envolvimento Político ou Servidor Público com cargo de chefia, ou é parente de funcionário ou amigo de Político ou Servidor Público com cargo de chefia, residente e domiciliado(a) em Rod Jose Ferreira Batista, 2374, A12, Aeroporto em Aracatuba/SP.

CONSTRUTORA E FIADORA: CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A, inscrita no CNPJ sob o nº 08.797.760/0001-83 é neste ato representada por; **ADRIANO PEREIRA AFFONSO**, brasileiro, divorciado, administrador de empresas, cédula de identidade RG nº 12.246.065-2 expedida pelo DETRAN/RJ em 18/12/2010 e inscrito no CPF/MF sob o nº 084.006.737-27, Não Convivente em União Estável, INFORMA NÃO SER POLITICAMENTE EXPOSTO EM ATENÇÃO AO DISPOSTO NA LEI Nº 9613/98, COM REDAÇÃO DADA PELA LEI 12.683/12 E PROVIMENTO CNJ Nº 88/19, **Filiação**; JOACYR AFFONSO e MARIA DO CARMO PEREIRA AFFONSO, **Endereço Eletrônico**; adriano.affonso@cury.com.br, residente e domiciliado nesta cidade do Rio de Janeiro/RJ e **MARCELO BRUNO DE LIMA**, brasileiro, solteiro, administrador, cédula de identidade RG nº 43.506.361-3-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 364.327.478-56, INFORMA NÃO SER POLITICAMENTE EXPOSTO EM ATENÇÃO AO DISPOSTO NA LEI Nº 9613/98, COM REDAÇÃO DADA PELA LEI 12.683/12 E PROVIMENTO CNJ Nº 88/19, **Filiação** Ademilton de Lima e Maria Cândida de Lima, **Endereço Eletrônico**; marcelo.bruno@cury.com.br, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, nos termos da Procuração lavrada as folhas 155/166 do Livro 5883 em 24/02/2022 pelo 11º



Tabelião de Notas do Estado de São Paulo/SP.

INCORPORADORA: CCISA140 INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ 41.090.583/0001-76, situada na Rua Buenos Aires, 48, A Grupo 504, Centro - Rio De Janeiro/RJ, neste ato representada por **LEONARDO MESQUITA DA CRUZ**, brasileiro, solteiro, advogado, nascido em 02/01/1980, portador da carteira de identidade nº 128.592, expedida pelo OAB/RJ, em 08/02/2009 e inscrito no CPF sob o nº 086.513.587-84, Não Convivente em União Estável, Não tem envolvimento Político ou Servidor Público com cargo de chefia, ou é parente de funcionário ou amigo de Político ou Servidor Público com cargo de chefia, **Endereço eletrônico** - leonardo.mesquita@cury.com.br , **Filiação:** JOÃO SEBASTIÃO DA CRUZ e MARIA CELESTE MESQUITA DA CRUZ, residente e domiciliado nesta cidade do Rio de Janeiro/RJ, CEP:20070-022, conforme procuração Lavrada no livro **3381**, Fls. **179/189** datada em 31/10/2022 no 2º Tabelião de Notas do Estado de São Paulo.

CREDORA/FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, doravante denominada CAIXA, instituição financeira sob a forma de empresa pública, dotada de personalidade jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº. 759, de 12/08/1969, alterado pelo Decreto-Lei nº. 1.259 de 19/02/1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por VINICIUS FERNANDES DE CARVALHO, brasileiro, casado no regime da Comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77, nascido em 27/02/1981, economiário, portador(a) da carteira de identidade nº 770964877, expedida por DETRAN/RJ em 23/09/2019 e do CPF 051.667.677-64 conforme procuração lavrada às folhas 017 do livro 3557-P, em 05/04/2023, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, substabelecimento às folhas 033 do livro 3562-P em 02/05/2023 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às folhas 103/104, ATO 50, DO LIVRO 4758 EM 05/05/2023 no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ e substabelecimento lavrado às folhas 193/194, ato 97, do livro 4758, em 19/05/2022, no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, e/ou DAIANA REGINA NEVES DIAS, brasileira, economiária, casada, residente e domiciliado em RIO DE JANEIRO, nascida em 26/01/1979, portador da carteira da CNH nº 02990393351, expedida pelo DETRAN/RJ em 14/02/2023, e CPF nº 084.940.007-48, conforme procuração lavrada às folhas 017 do livro 3557-P, em 05/04/2023, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, substabelecimento às folhas 033 do livro 3562-P em 02/05/2023 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às folhas 103/104, ATO 50, DO LIVRO 4758 EM 05/05/2023 no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ e substabelecimento lavrado às folhas 191/192, ato 96, do livro 4758, em 19/05/2022, no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, e/ou MARCELO HENRIQUE DOS SANTOS MACHADO, brasileiro, casado, nascido(a) em 13/11/1976, economiário, portador(a) da CNH nº 00189346922, expedida pelo DETRAN/RJ em 29/11/2019 e do CPF 038.106.337-20 conforme procuração lavrada às folhas 017 do livro 3557-P, em 05/04/2023, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, substabelecimento às folhas 033 do livro 3562-P em 02/05/2023 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às folhas 103/104, ATO 50, DO LIVRO 4758 EM 05/05/2023 no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ e substabelecimento lavrado às folhas 191/192, ato 96, do livro 4758, em 19/05/2022, no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ., doravante denominada simplesmente CAIXA.

QUADRO RESUMO

B - VALOR DA AQUISIÇÃO DA UNIDADE, DESTINAÇÃO DA OPERAÇÃO, PRAZO PARA CONCLUSÃO DA OBRA, VALOR GLOBAL DA OPERAÇÃO

03

B1 - VALOR DE AQUISIÇÃO DA UNIDADE: O valor de aquisição da unidade habitacional objeto deste contrato equivale a R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais), a ser integralizado pelas parcelas abaixo:

Recursos próprios:

R\$ 134.053,79 (cento e trinta e quatro mil , cinquenta e três reais e setenta e nove centavos)

Recursos da conta vinculada do FGTS do(s) comprador(es): R\$ 0,00 ()

Financiamento concedido pela CAIXA:

R\$ 245.946,21 (duzentos e quarenta e cinco mil , novecentos e quarenta e seis reais e vinte e um centavos)

B2 - VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$ 48.248,26 (quarenta e oito mil , duzentos e quarenta e oito reais e vinte e seis centavos) cujo pagamento é efetivado mediante crédito em conta nº 4992-003-00008793-9 titulada pelo(s) VENDEDOR(ES) e liberado após apresentação do presente instrumento registrado no Registro de Imóveis.

B3 - DESTINAÇÃO DA OPERAÇÃO: A operação ora contratada destina-se à aquisição do terreno objeto deste instrumento e construção de uma das unidades que compõem o empreendimento 1140 VARGAS RESIDENCIAL

O valor do mútuo, exceto o valor correspondente ao valor de compra e venda do terreno, é creditado ao EMPREENDEDOR, qualificado na Letra 'A', nas épocas das liberações, em conformidade com o cronograma físico-financeiro das obras, que fica desde já expressamente autorizado.

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

B5 - NÚMERO DE UNIDADES INTEGRANTES DO EMPREENDIMENTO: 360 trezentos e sessenta unidades.

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

C1 - Origem de recursos:

SBPE

C2 - Norma regulamentadora:

Sistema Financeiro da Habitação - SFH

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

R\$ 0,00

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

R\$ 245.946,21

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

R\$ 380.000,00

C5 - Sistema de Amortização:

PRICE

C5.1 - Índice de Atualização do Saldo Devedor:

TR

C6 - Prazos:

1 - De construção:

26 de Janeiro de 2026 (data)

2 - De amortização:

360 (meses)

3 - De carência:

0 (meses)

CAIXA04

C7 - Taxa de Juros:	C7.1 - Taxa de Juros Balcão:	C7.2 - Taxa de Juros Reduzida:
Nominal % (a.a.)	9.5598	9.3764
Efetiva % (a.a.)	9.9900	9.7900
Nominal % (a.m.)	0.7937	0.7786
C8 - Encargo Mensal Inicial (Parcela):	C8.1 - Encargo Mensal inicial Taxa de Juros Balcão:	C8.2 - Encargo Mensal inicial Taxa de Juros Reduzida:
Prestação (a+j):	R\$ 2.078,78	R\$ 2.045,90
Prêmios de Seguros MIP e DFI:	R\$ 47,93	R\$ 47,93
Tarifa de Administração de contrato mensal - TA:	R\$ 25,00	R\$ 25,00
Total	R\$ 2.151,71	R\$ 2.118,83

C9 - Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 25/11/2023
C10 - Recálculo dos Encargos: De acordo com o item 8
C11 - Forma de Pagamento do Encargo Mensal na Data da Contratação: DEBITO EM CONTA CORRENTE

D - RENDA FAMILIAR		
1 - COMPOSIÇÃO DE RENDA INICIAL DO DEVEDOR PARA PAGAMENTO DO ENCARGO MENSAL:		
Devedor	Comprovada R\$	Não comprovada R\$
JOSE MATHEUS CARAVANTE SANCHES	8.606,86	0,00

2 - COMPOSIÇÃO DE RENDA PARA FINS DE INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA	
DEVEDOR	PERCENTUAL
JOSE MATHEUS CARAVANTE SANCHES	100,00

E - IDENTIFICAÇÃO DA UNIDADE

Apartamento 202, do edifício em construção denominado "**1140 VARGAS RESIDENCIAL**", situado na AV. Presidente Vargas, nº 1.140, Sem Direito a vaga de garagem, e correspondente fração ideal de 0,002305, e com área privativa de 32,35m², estando as medidas e confrontações devidamente descritas e caracterizadas na matrícula 108.135 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro/RJ, dispensando-se a sua inteira descrição nos termos do artigo 2º da lei 7433/85.

Inscrito no FRE sob o nº 3.210.357-4 (MP) – CL 06.106-9.

PROPRIETÁRIA: CCISA140 INCORPORADORA LTDA - CNPJ 41.090.583/0001-76

TÍTULO AQUISITIVO: Ato R-7 da matrícula 102.811, em 04/05/2022, figurando como transmitente OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ nº 01.235.622/0001-61, por seu administrador BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, e servindo de título a Escritura de Compra e venda do 10º Serviço Notarial da cidade do Rio de Janeiro/RJ, Livro 7947, fls. 013, de 29/03/2022 e declaratória de aditamento do mesmo Serviço Notarial, Livro 7947, fls. 16, de 25/04/2022.

Consta na Matrícula do imóvel antes mencionada: AV-1 – MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO, AV-2 – PATRIMONIO DE AFETAÇÃO.

DIREITOS ASSEGURADOS: Fica assegurado e autorizado aos proprietários das lojas contíguas, o direito perpétuo de unificar suas unidades, transformando-as em uma só, desde que não alterem a fachada, o projeto arquitetônico do Empreendimento, bem como a solidez e segurança da Edificação, preservando o livre acesso às áreas comuns do pavimento, circulação às escadas e hall de elevadores. Tal unificação deve ser executada por profissional técnico habilitado, com emissão de ART ou RRT e respeitar todas as legislações pertinentes.

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

F1 - O(s) VENDEDOR(ES) na qualidade de proprietário(s) de um terreno O terreno possui 42,98m de testada e 1.148,45m² de área total., implantou(aram) 360 UH residenciais e 4 lojas, composto por 1 Bloco, sendo dividido da seguinte: Subsolo, Térreo, Sobreloja, 18 Pavimentos Tipo e Lazer/Barrilete. 252 Estúdios; 18 Aptos 1 dormitório; 90 Aptos 2 dormitórios;. No terreno mencionado, foi autorizada, pela Prefeitura Municipal local, a edificação do empreendimento imobiliário, contendo 360 unidades, por meio de mútuo junto à CAIXA. Referido empreendimento integra o Programa Apoio à Produção de Habitações, regulamentada pela CAIXA conforme norma mencionada na Letra 'C2'.

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

O terreno possui 42,98m de testada e 1.148,45m² de área total.

G - TARIFA DEVIDA: É prevista a cobrança da tarifa abaixo que pode ser consultada na Tabela de Tarifas da CAIXA disponível em www.caixa.gov.br

- **Tarifa de Administração de Contrato Mensal:** no valor de R\$ 25,00 e deverá ser paga independentemente de haver encargo com vencimento no respectivo mês;

06

H - ENCARGOS DEVIDOS POR ATRASO: descrito no item 9.

I - LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA: descrita no item 11.

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

K - CANAIS DE ATENDIMENTO:

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

Para pessoas com deficiência auditiva ou de fala: 0800 726 2492

Alô CAIXA: 4004 0104 (capitais e regiões metropolitanas) ou 0800 104 0104 (demais localidades)

Ouvidoria: 0800 725 7474

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

L - CONDIÇÕES ESPECÍFICAS APLICÁVEIS

O(s) **DEVEDOR(ES)** optou(ram) pela taxa de juros reduzida com o débito dos encargos do financiamento em conta corrente na **CAIXA**, que devem ser mantidos durante a vigência do contrato.

Enquanto atendidas as condições acima e o(s) **DEVEDOR(ES)** estiver(em) adimplente(s) é concedido um redutor à taxa de juros definida na letra 'C7.1', passando a ser aplicada a taxa de juros reduzida constante na letra 'C7.2'.

A aplicação do redutor será cancelada, sem necessidade de comunicação prévia pela **CAIXA**, na hipótese de inadimplência ou cancelamento do débito dos encargos do financiamento em conta corrente na **CAIXA**, optado pelo(s) **DEVEDOR(ES)** na contratação, retornando o contrato habitacional à taxa de juros constante na letra "C7.1A".

No cancelamento do débito dos encargos do financiamento em conta corrente na **CAIXA** o retorno da taxa reduzida poderá ser requerido, sem efeito retroativo, mediante requerimento formal do(s) **DEVEDOR(ES)** e somente após a comprovação da contratação do serviço que originou a perda da condição.

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

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

CAIXA

07

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

1.2 O(s) DEVEDOR(ES), declara(m) que, necessitando de um financiamento, recorreu(recorreram) à CAIXA e dela obteve(obtiveram) um mútuo de dinheiro, no valor constante na Letra "C3.1" deste instrumento, que se destina a construção da unidade, sendo liberado após o registro do presente instrumento no Registro Imobiliário e pago mediante crédito em conta titulada pelo EMPREENDEDOR, qualificada na Letra "A", na proporção do andamento das obras.

1.3 Se financiadas as despesas acessórias, no valor constante na letra "C3", a liberação ocorrerá após a entrega do contrato registrado.

1.4 O(s) DEVEDOR(ES) confessa(m) dever à CAIXA a importância referida na Letra "C3.1" deste contrato, que será resgatada nos prazos e condições estabelecidos neste instrumento contratual a qual terá a seguinte destinação: a parcela destinada à aquisição do terreno, caso previsto, será pago conforme item 27 alínea "a". O remanescente será pago mediante crédito em conta titulada pela ENTIDADE ORGANIZADORA, na proporção do andamento das obras, conforme disposto no item 27 alínea "b".

1.5 O(s) DEVEDOR(ES) declara(m)-se ciente(s) dos fluxos referentes aos pagamentos e recebimentos considerados no cálculo do Custo Efetivo Total - CET, para a presente operação de financiamento, conforme demonstrado em planilha arquivada na CAIXA e entregue ao(s) DEVEDOR(ES), cujo teor o(s) DEVEDOR(ES) previamente tomou(aram) conhecimento, aceitou(aram) e anuiu(ram), nos termos das normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central, cujos custos de contratação e da taxa percentual anual constam da referida planilha com valores em sua forma nominal e cálculo dos percentuais de cada componente do fluxo das operações.

1.6 O(s) DEVEDOR(ES) declara(m)-se ciente(s), ainda, de que a taxa percentual anual constante da planilha mencionada no item 1, cuja cópia lhe(s) foi previamente entregue, representa as condições vigentes na data de assinatura deste instrumento e que o saldo devedor e os encargos mensais serão atualizadas de acordo com as condições pactuadas neste contrato.

2 CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO - Os prazos de amortização e de renegociação, bem como as taxas de juros, a data de vencimento do primeiro encargo mensal, a época de recálculo dos encargos e o sistema de amortização para o saldo devedor, convencionados para o presente financiamento, são os constantes na Letra "C" deste contrato. Juntamente com as prestações mensais o(s) DEVEDOR(ES) pagará(ão) os acessórios, também descritos na Letra "C8" e os prêmios de seguros, no valor e nas condições previstas nas cláusulas estipuladas pela CAIXA na Apólice de Seguro contratada por livre escolha, declarada pelo(s) DEVEDOR(ES) em documento anexo a este contrato.

2.1 A taxa de juros a que se refere a Letra "C7" é concedida a DEVEDOR(ES) que atendem às normas estabelecidas pela legislação do programa.

3 ENCARGOS DO(S) DEVEDOR(ES), COMPOSIÇÃO, FORMA E LOCAL DE PAGAMENTO - O pagamento de encargos mensais é devido a partir do mês subsequente à contratação, na data de vencimento estabelecida no item C.9 do quadro resumo das CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO.

CAIXA

08

3.1 Na contratação mediante convênio para desconto em folha de pagamento, o DEVEDOR FIDUCIANTE (indicar um único devedor com margem consignável suficiente para débito em folha), considerando a manutenção da relação profissional ou vínculo empregatício com o órgão conveniado à CAIXA, concorda, de forma irrevogável e irretratável, que enquanto houver tal vínculo, o pagamento dos encargos mensais será realizado mediante desconto em folha de pagamento, respeitada a legislação vigente sobre o assunto, inclusive trabalhista, exceto para o primeiro encargo mensal ou, no caso de utilização recursos próprios, para os encargos devidos durante a fase de construção.

3.2 São devidas as seguintes tarifas e encargos:

I) Na contratação:

a) Primeiro Prêmio de Seguro MIP - Morte e Invalidez Permanente.

II) Mensalmente, na fase de construção, mediante débito em conta, o que fica desde já autorizado:

a) Encargos relativos a juros e atualização monetária, à taxa prevista no item 'C' deste instrumento, incidentes sobre o saldo devedor apurado no mês;

b) Prêmio de Seguro MIP - Morte e Invalidez Permanente;

c) Tarifa de administração de Contrato Mensal - TA, se contrato enquadrado no SFH;

d) Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e valores Mobiliários - IOF, no índice previsto em legislação específica, incidente sobre o valor da parcela de financiamento desembolsada se unidade comercial;

III) Mensalmente, após a fase de construção ou na fase de carência do financiamento, se houver, mediante boleto bancário, folha de pagamento ou débito em conta de qualquer tipo titulada pelo(s) DEVEDOR(ES), na CAIXA, débito este que fica desde já autorizado:

a) Parcela de amortização e Juros à taxa prevista na Letra "C" deste instrumento, incidentes sobre o saldo devedor apurado no mês;

b) Prêmio de seguro por Morte e Invalidez Permanente - MIP e por Danos Físicos no Imóvel - DFI;

c) Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA, se contrato enquadrado no SFH.

3.3 Após do término da fase de construção, a amortização do financiamento será efetuada em prestações mensais e sucessivas, e o pagamento do encargo mensal passa a ser efetuado 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), vencendo-se a primeira prestação na data de aniversário subsequente à liberação da última parcela do cronograma de obras, no dia correspondente à data de assinatura desde contrato.

3.3.1 Se o valor da prestação de amortização e juros for insuficiente para apropriação dos juros remuneratórios, o excedente será incorporado ao saldo devedor do financiamento.

3.4 No caso de débito em conta de depósitos, da qual seja(m) titular(es), o(s) DEVEDOR(ES) autoriza(m) a CAIXA, outorgando-lhe, por este instrumento, mandato irrevogável e irretratável para as providências necessárias à efetivação do procedimento, se obrigando a manter saldo disponível suficiente para o pagamento dos encargos mensais, admitindo-se para esta finalidade, a utilização de qualquer recurso disponível em favor do(s) DEVEDOR(ES) na referida conta, com preferência, inclusive, para a efetivação do débito.

3.5 O(s) DEVEDOR(ES) fica(m) obrigado(s) a comunicar, em tempo não inferior aos 10(dez) dias corridos que antecederem ao próximo vencimento, qualquer alteração nas características da conta de depósitos indicada para a finalidade de debitar o encargo mensal.

CAIXA

09

3.6 Inexistindo recursos suficientes na conta de depósitos indicada para o débito do encargo mensal, o(s) DEVEDOR(ES) será(ao) considerado(s) em mora, incidindo, neste caso, todas as cominações legais e contratuais aplicáveis à espécie, inclusive o vencimento antecipado da dívida, conforme estipulado neste instrumento.

3.7 O pagamento dos encargos devidos durante o período de construção e legalização do empreendimento previsto na Letra "C" deste instrumento será realizado pelo(s), DEVEDOR(ES), na data de seu vencimento, independentemente de qualquer aviso ou notificação pela CAIXA, mediante débito em conta titulada pelo(s) DEVEDOR(ES).

3.8 Na hipótese de não existir o dia de aniversário do contrato nos meses subsequentes, a obrigação vencerá no último dia daqueles meses, sendo que se o vencimento do encargo mensal coincidir com sábado, domingo ou feriado, o pagamento deverá ser realizado no primeiro dia útil subsequente, sem qualquer acréscimo.

3.9 Se a opção do pagamento dos encargos mensais for por débito em conta de livre movimentação do(s) DEVEDOR(ES), para usufruir dos benefícios previstos no subitem 3.1, a opção deve ser para débito em conta corrente, operação 001.

3.10 A CONSTRUTORA, na qualidade de FIADORA, 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 FIADORA o direito de cobrança ao(s) DEVEDOR(ES).

3.11 ENCARGOS DE OBRA EM ATRASO: O(s) DEVEDOR(ES) ficará(ão) exonerado(s) do pagamento dos encargos mensais definidos no item 3.2 - II, caso ocorra atraso na entrega do imóvel por prazo superior a 6 (seis) meses contados da data original de término de obra prevista quando da celebração deste contrato, imputando-se diretamente à CONSTRUTORA/INCORPORADORA/ENTIDADE ORGANIZADORA/EMPREENDEDOR a responsabilidade pelo pagamento desses valores, até a efetiva entrega do imóvel.

3.11.1 Após o 6º (sexto) mês contado a partir da data original prevista na letra "C6 1", os encargos do(s) DEVEDOR(ES), a cada vencimento, passam a ser de responsabilidade da CONSTRUTORA/INCORPORADORA/ENTIDADE ORGANIZADORA/EMPREENDEDOR e são direcionados para a conta vinculada ao empreendimento.

3.11.2 Para os encargos vencidos e vincendos após o 6º (sexto) mês de atraso de obra, a CONSTRUTORA/ INCORPORADORA/ ENTIDADE ORGANIZADORA/ EMPREENDEDOR reconhece não existir responsabilidade solidária do(s) DEVEDOR(ES), não tendo contra este(s) qualquer direito de regresso.

3.11.3 A INCORPORADORA, quando houver, responsabiliza-se solidariamente com as obrigações assumidas pela CONSTRUTORA, bem como autoriza o débito desses encargos, em qualquer conta, crédito ou aplicação financeira de sua titularidade existentes na CAIXA, em caso de não pagamento pela CONSTRUTORA, independentemente de aviso ou notificação;

3.11.4 Se não houver saldo disponível na conta, é constituído em nome da CONSTRUTORA ou da INCORPORADORA ou da ENTIDADE ORGANIZADORA ou EMPREENDEDOR, um saldo devedor referente ao Atraso de Obra, o qual é integralizado pela soma dos encargos referentes aos financiamentos para aquisição das unidades, com correção monetária pela TR e taxa de juros fixada pela média ponderada das taxas de juros dos contratos dos adquirentes PF/PJ, com incidência mensal.

3.11.5 A amortização e/ou liquidação do saldo devedor por Atraso de Obra deve ocorrer até a finalização e entrega do empreendimento aos mutuários.

[Handwritten signature]

3.11.6 No dia correspondente à data de contratação do empreendimento imediatamente posterior ao término da obra, o saldo devedor é consolidado numa única prestação pelo valor total não liquidado, e será debitado automaticamente na conta da CONSTRUTORA ou da INCORPORADORA.

3.11.7 O saldo devedor por Atraso de Obra será gerado na condição de dívida vencida desde sua constituição.

3.11.8 A partir do 60º dia, contado a partir da data mais antiga constante do saldo devedor integralizado pelos encargos dos adquirentes, os valores não liquidados serão tratados como RAP – Rendas a Apropriar de Atraso, de dívida vencida e não paga, conforme art. 9º da Resolução BACEN 2.682/1999.

4 ALTERAÇÃO DA DATA DE VENCIMENTO - Durante a vigência do prazo de amortização previsto na Letra "C6", poderá ocorrer alteração da data de vencimento dos encargos mensais, por acordo entre as partes, a partir de requerimento específico do(s) DEVEDOR(ES).

4.1 Na hipótese de alteração da data de vencimento de que trata o item 4, o saldo devedor do mútuo será atualizado até a data do evento, pelo critério definido no item 7. No caso de postecipação da data de vencimento, será exigido do(s) DEVEDOR(ES), o pagamento do valor relativo à atualização pro rata die, bem como dos juros diários apurados sobre o saldo devedor atualizado pro rata die, do período compreendido entre o dia correspondente ao da assinatura do contrato, no mês do evento, inclusive, e a nova data de vencimento do encargo, exclusive.

4.2 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, de que tratam os itens 7 e 16, respectivamente, serão feitas com base no índice correspondente ao da nova data de vencimento definida.

5 ENCARGOS FISCAIS - Fica reservado à CAIXA o direito de exigir, a qualquer tempo, a comprovação de pagamento de todos os encargos de caráter tributário, fiscais e condominiais incidentes sobre o imóvel oferecido em garantia fiduciária, sendo que, na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer um deles, caso não prefira a CAIXA considerar vencida a dívida, fica-lhe reservado o direito de efetuar o seu pagamento, obrigando-se, neste caso, o(s) DEVEDOR(ES), a reembolsá-la de todas as quantias assim despendidas, atualizadas monetariamente, e acrescidas dos juros estipulados neste Contrato.

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

7 ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR E DA GARANTIA - A atualização do saldo devedor e da garantia ocorre mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, pelo índice de atualização da remuneração básica aplicável aos depósitos de poupança. Na extinção do índice aplicado a atualização passará a ser efetuada pelo índice determinado em legislação específica.

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

7.2 Na apuração do saldo devedor, para qualquer evento, é aplicada a atualização proporcional, com base no critério de ajuste pro rata die, no período compreendido entre a data de aniversário do contrato ou da última atualização contratual do saldo devedor, se já ocorrida, e a data do evento.

7.3 Outros valores vinculados a este contrato, não previstos em item próprio, serão atualizados na forma prevista no item 7 e pagos pelo DEVEDOR(ES).

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

8 RECÁLCULO DO ENCARGO MENSAL - A prestação (A+J) estabelecida no item 'C8' é recalculada mensalmente, atualizada pelo índice estabelecido no item 'C5.1' e na forma do item 7, 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.

8.1 Os recálculos da prestação na fase de amortização são efetuados mensalmente com base no saldo devedor atualizado na forma do item 7, mantidos a taxa de juros, o sistema de amortização e o prazo remanescente deste contrato.

8.2 Os Prêmios de Seguro são calculados, mensalmente, sendo o prêmio Morte e Invalidez Permanente (MIP) calculado sobre o saldo devedor atualizado na forma do item 7 e o prêmio Danos Físicos ao Imóvel (DFI) sobre o valor da garantia atualizado pelo índice de atualização aplicável aos depósitos de poupança.

8.3 A parcela de juros componente do encargo mensal é recalculada mensalmente sobre o saldo devedor atualizado conforme item 7, mantidos a taxa de juros, sistema de amortização contratado e prazo remanescente.

8.4 A Tarifa de Administração de Contrato Mensal, se houver, não é reajustada e deverá ser paga.

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

9.1 I) juros remuneratórios, capitalizados mensalmente, calculados pelo método de juros compostos, pela taxa prevista neste contrato;

II) juros moratórios à razão de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso; e,

III) multa moratória de 2% (dois por cento), nos termos da legislação vigente.

IV) 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.

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

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

9.4 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.

9.5 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.

10 AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA - É assegurada ao(s) DEVEDOR(ES) em dia com suas obrigações, a realização de amortizações extraordinárias para a redução do prazo do financiamento ou do valor das prestações após a conclusão das obras, na fase de amortização.

10.1 Para o abatimento do montante destinado à amortização, será efetuada a atualização do saldo devedor, na forma do item 7.

10.2 O montante oferecido para amortização será precedido da cobrança de juros remuneratórios, calculados à taxa de juros estipulada na Letra 'C7' deste instrumento, pelo critério *pro rata die*, no período compreendido entre a data da última atualização contratual e data do evento.

10.3 O novo valor do encargo mensal será apurado em função do saldo devedor já amortizado, do sistema de amortização e do prazo remanescente, não se interrompendo a contagem do período para efeito de recálculo da prestação de amortização e juros de que trata o item 8.

10.4 O valor correspondente à Tarifa de Administração de contrato mensal permanece inalterado, ressalvadas as disposições constantes do item 8.

11 LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA - É facultado ao(s) DEVEDOR(ES) a liquidação antecipada da dívida, após o término do prazo de construção.

11.1 A apuração do valor para liquidação é composta pelo saldo devedor atualizado monetariamente, na forma do item 7 deste contrato, e acrescido de juros remuneratórios calculados à taxa de juros prevista na Letra 'C7' do presente instrumento pelo período compreendido entre a data da assinatura do contrato ou da última atualização contratual, se já ocorrida, e a data do evento, adicionado de eventuais débitos em atraso.

12 SALDO DEVEDOR RESIDUAL - Na eventual ocorrência de saldo residual ao término do prazo de amortização, o(s) DEVEDOR(ES) se obriga(m) a pagá-lo, com recursos próprios, de uma só vez, na data do vencimento do último encargo mensal previsto para este contrato, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

12.1 Será admitida a renegociação do saldo residual, no prazo máximo constante na Letra "C6" deste contrato, desde que observado, para o encargo mensal, o valor mínimo equivalente ao do último encargo mensal vigente no prazo de amortização.

13 VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA - O vencimento antecipado independe de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial e poderá ocorrer nas seguintes hipóteses:

13.1 a) informações ou declarações falsas pelos VENDEDOR(ES) ou DEVEDOR(ES) em relação ao estado civil, nacionalidade, profissão ou identificação;

b) inexistência das coberturas de seguros previstas;

c) não cumprimento das obrigações previstas neste contrato, incluindo o pagamento dos tributos, impostos, taxas, contribuições, condomínios e, se for o caso, foro ou laudêmio incidentes sobre o imóvel;

d) transferência ou cessão a terceiros ou promessa de venda, a qualquer título, no todo ou em parte, dos direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, sem prévio e expresso consentimento da CAIXA;

e) falta de manutenção no imóvel que deprecie a garantia ou destinação diversa da declarada;

f) constituição sobre o imóvel oferecido em garantia fiduciária, no todo ou em parte, de qualquer outro ônus real;

g) desfalque ou perda da garantia fiduciária, inclusive em virtude de depreciação ou deterioração, desde que o(s) DEVEDOR(ES) não apresente(m) reforço à garantia, depois de devidamente notificado(s);

h) se o imóvel dado em garantia fiduciária vier a sofrer qualquer ato de constrição judicial ou decretada qualquer medida judicial ou administrativa que, de algum modo o afete no todo ou em parte;

CAIXA

13

- i) a responsabilização por decisão administrativa final exarada por autoridade ou órgão competente e/ou a condenação por sentença transitada em julgado por: utilização de mão de obra em situação análoga à condição de trabalho escravo, utilização de trabalho infantil de forma não regulamentada, prática de atos discriminatórios de raça ou gênero, ou outros que caracterizem assédio moral ou sexual, ou que importem em crime ao meio ambiente ou utilização de produtos e serviços bancários para práticas de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo;
- j) prática de ato ou atividade que, apesar de regular, legal e não criminoso, impacte negativamente a reputação da instituição, por ser considerado lesivo a interesse comum, isto é, aquele associado ao grupo de pessoas ligadas jurídica ou factualmente pela mesma causa ou circunstância, ou em decorrência da degradação do meio ambiente;
- k) a superveniência de desapropriação do imóvel dado em garantia fiduciária;
- l) recuperação judicial, falência ou concordata do(s) DEVEDOR(ES);
- m) quando contra qualquer um dos DEVEDOR(ES) for movida alguma ação que ameace ou afete o imóvel dado em garantia da dívida;
- n) quando não for providenciado o registro do contrato dentro do prazo estipulado no item 43;
- o) descumprimento de qualquer das obrigações estipuladas neste instrumento e nas normas que lhe são aplicáveis;
- p) quando vier a ser comprovada a falsidade de qualquer declaração feita pelo(s) DEVEDOR(ES), constante em documento específico para apuração de renda do beneficiário, no processo de financiamento ou no contrato;
- q) atraso de 30 (trinta) dias ou mais no pagamento de qualquer um dos encargos mensais e/ou outras obrigações de pagamento previstas neste instrumento;
- r) constatação, a qualquer tempo, do não atendimento pelo(s) DEVEDOR(ES), na data de assinatura deste contrato, dos requisitos previstos legalmente e na Resolução do Conselho Curador do FGTS 702/2012
- s) sendo terreno constituído por área de Marinha e Alodial, a não realização da averbação de transferência ou transmissão dos direitos de ocupação perante à Gerência Regional de Patrimônio da União competente, no prazo de até 60 (sessenta) dias após a sua assinatura e correspondente comprovação junto à CAIXA.
- t) sendo terreno constituído por área de Marinha e Alodial, deixar de recolher anualmente a taxa de ocupação ou foro devida à União.
- u) for modificado o 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;
- v) não for concluída a obra, objeto deste financiamento, dentro do prazo contratual;
- w) ocorrer retardamento ou paralisação da obra, sem motivo comprovadamente justificado e aceito pela CAIXA,
- x) ocorrer empreitada integral da obra contratada;
- y) não for ajustada a Apólice de Seguros da CONSTRUTORA nos casos de reformulação do cronograma ou adiamento de parcelas do financiamento.



CAIXA

14/10

z) na vigência do contrato, for constatado, pela autoridade competente, que o imóvel objeto da garantia: (i) possui restrição ao uso, incluindo restrições relacionadas a parcelamento de solo, preservação do patrimônio arqueológico, paleontológico e histórico, ou que o tomador não cumpre exigências estabelecidas pelo órgão competente; e (ii) está localizado em terras de ocupação indígena e quilombola e unidades de conservação, assim definidas pela autoridade competente.

13.2 No caso de a CONSTRUTORA e o EMPREENDEDOR deixarem de iniciar as obras dentro do prazo estabelecido, o presente Contrato será tido como resolvido de pleno direito, podendo, nesta hipótese o(s) DEVEDOR(ES) optar(em) pela transferência do saldo da Conta Vinculada ao Empreendimento para conta de livre movimentação, no caso de sua existência.

13.3 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.

14 QUITAÇÃO DA DÍVIDA - No prazo de 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 de financiamento.

14.1 O(s) DEVEDOR(ES) deverão apresentar ao Registro de Imóveis o termo de quitação para o fim de tornar plena a propriedade em seu favor, estando cientes de que as despesas/emolumentos decorrentes do referido ato serão de sua inteira responsabilidade. O(s) DEVEDOR(ES) se comprometem, ainda, a informar o seu endereço de correspondência atualizado.

15 PRAZO PARA CONSTRUÇÃO E LEGALIZAÇÃO DA UNIDADE - O prazo para o término da construção e legalização da unidade habitacional vinculada ao empreendimento é aquele constante na Letra "C6.1" deste contrato, que somente poderá ser prorrogado quando restar comprovado caso fortuito ou força maior ou outra situação excepcional superveniente à assinatura do Contrato que tenha efetiva interferência no ritmo de execução da obra, mediante análise técnica e autorização da CAIXA, sempre que a medida se mostrar essencial a viabilizar a conclusão do empreendimento.

15.1 O prazo informado na Letra "C6.1" deste contrato deverá ser considerado diminuído em 1 (um) mês quando se tratar de operação com aquisição de terreno, visto que neste caso a 1ª parcela equivale ao valor de terreno liberado na data de contratação e não deve constar na contagem do prazo de construção.

15.1.1 A CONSTRUTORA dispõe de até 60 dias após o prazo para o término da construção da unidade vinculada ao empreendimento, mencionado no item 16, para entrega das chaves do imóvel ao(s) DEVEDOR(ES).

15.2 Fica sob responsabilidade da CONSTRUTORA a guarda e manutenção do imóvel no mesmo estado de 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.

16 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - O(s) DEVEDOR(ES) aliena(m) à CAIXA, o imóvel objeto deste instrumento, em garantia do cumprimento das obrigações deste contrato, conforme Lei nº 9.514/1997, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações.

16.1 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.

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

15/11

17 BENFEITORIAS, CONSERVAÇÃO E OBRAS - O(s) DEVEDOR(ES) obriga(m)-se a manter o imóvel em condições de uso e executar obras de preservação, inclusive as solicitadas pela CAIXA, no prazo notificado.

17.1 A realização de outras obras deve ser precedida de expresso consentimento da CAIXA.

18 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. A partir desse prazo o(s) DEVEDOR(ES) está(ão) constituído(s) em mora.

19 INTIMAÇÃO - Decorrido o prazo estipulado no item 18, o(s) DEVEDOR(ES) ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído será(ão) intimado(s) pessoalmente, com prazo de 15 (quinze) dias para purgação da mora.

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

19.2 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.

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 à indenização securitária.

21 CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Decorridos, no mínimo, 30 (trinta) dias após a expiração do prazo que trata o item 19 sem purgação da mora, a propriedade do imóvel será consolidada em nome da CAIXA mediante o pagamento de tributos devidos pela transmissão.

21.1 Até a averbação da 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, custas de intimação e às necessárias à realização do leilão, inclusive as relativas aos anúncios e comissão do leiloeiro, hipótese em que convalidará o contrato.

21.2 Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária para a CAIXA até a data do segundo leilão, é assegurado ao(s) DEVEDOR(ES) o direito de preferência para adquirir o imóvel pelo valor da dívida, somado os encargos, despesas, prêmios de seguro, encargos legais, tributos, contribuições condominiais e laudêmio, se for o caso, pagos para efeito da citada consolidação da propriedade fiduciária em favor da CAIXA, e às despesas relativas aos procedimentos de cobrança e leilão.

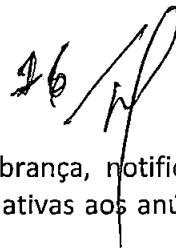
21.3 O(s) DEVEDOR(ES) devem pagar os encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive custas e emolumentos.

22 LEILÃO EXTRAJUDICIAL - Consolidada a propriedade em nome da CAIXA, o imóvel será alienado a terceiros, conforme art. 27 da Lei 9.514/1997.

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

I - Valor do imóvel: a) valor da avaliação constante na letra "C4", acrescidos os valores das benfeitorias existentes e que lhe integrem, atualizado monetariamente até a data do leilão na forma do item 7, podendo a CAIXA reavaliar o imóvel; ou b) se o valor do imóvel estabelecido na alínea anterior for inferior ao valor de referência para apuração do ITBI, este último será o valor mínimo estabelecido como parâmetro para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão;

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



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

22.2 O primeiro leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados do registro da consolidação da propriedade em nome da CAIXA, pelo valor do imóvel e se nele o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, conforme estipulado no item 22.1, I, letras "a" ou "b", será realizado o segundo leilão nos 15 (quinze) dias seguintes.

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

22.4 No segundo 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.

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

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

22.7 Consolidada a propriedade para a CAIXA, o(s) DEVEDOR(ES) lhe entregará(ão) o imóvel, livre e desimpedido, sob pena de pagamento à CAIXA, ou a quem vier a sucedê-la, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, o valor correspondente a 1% (um por cento) do valor a que se refere o item 22.1, inciso I, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária para a CAIXA até a data em que este, ou seus sucessores, for(em) imitado(s) na posse do imóvel.

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

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

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

23 **RESTRIÇÕES ESPECIAIS AO USO DO IMÓVEL** - Declara(m) o(s) DEVEDOR(ES) que tem (têm) ciência do método construtivo empregado para edificação do imóvel e quando for o caso de edificação em Alvenaria Estrutural ou assemelhado, se compromete(m) a observar a restrição especial de uso, que consiste na proibição de abertura de paredes, instalações diversas e remoção ou deslocamento de paredes.

23.1 Tem (Têm) ciência que a restrição especial indicada no item anterior é necessária à solidez e à segurança do imóvel e sua inobservância poderá acarretar perigo de desabamento, pelo que responderá(ão) nos termos da lei e deste contrato.



24 GARANTIA FIDEJUSSÓRIA - A CONSTRUTORA, o EMPREENDEDOR e a INCORPORADORA qualificada na Letra "A", comparece neste ato como FIADORA concordando com o presente instrumento em todos os seus termos, itens e condições e assumindo solidariamente a responsabilidade pelo pagamento dos encargos mensais em atraso que incumbem ao(s) DEVEDOR(ES) inadimplentes, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 827, 835, 838 e 839 do Código Civil

24.1 A Garantia Fidejussória prevalecerá até 6 (seis) meses após o final do prazo de construção previsto no contrato com o adquirente, estabelecido letra "C6.1".

25 OBRIGAÇÃO DIRETA DA CONSTRUTORA - Em caso de atraso na entrega da unidade autônoma objeto deste contrato, por período superior a 6 (seis) meses contados a partir do final do prazo de construção previsto no contrato com o adquirente, estabelecido letra "C6.1", a CONSTRUTORA ficará responsável pelo pagamento dos encargos contratuais mensais, com vencimento posterior a este prazo, incidentes sobre o saldo devedor deste contrato, até a data da efetiva entrega do imóvel.

25.1 Nessa hipótese, os encargos serão debitados mensalmente na conta da CONSTRUTORA, que desde já autoriza a referida operação, até a data da efetiva entrega do imóvel.

26 ENCARGOS DO EMPREENDEDOR, COMPOSIÇÃO, FORMA E LOCAL DE PAGAMENTO - São devidas seguintes tarifas e encargos pelo EMPREENDEDOR:

I Mensalmente na fase de construção mediante débito em conta corrente de sua titularidade, na CAIXA, débito este que fica desde já autorizado:

a) Tarifa de Reavaliação de Bens Recebidos, para vistoria extraordinária, se for o caso, debitada de acordo com tabela específica, vigente à data do evento.

b) TCCMO - Tarifa de Cobertura de Custos para Acompanhamento Mensal da Operação, em conformidade com a tabela de tarifas, fixadas pela CAIXA, a título de acompanhamento do processo e Tarifa de Reavaliação de Bens Recebidos, para vistoria extraordinária, no caso de descumprimento do cronograma físico-financeiro e de desembolso;

c) TCCRC - Reformulação de cronograma em conformidade com a tabela de tarifas, fixadas pela CAIXA, a título de ressarcimento de despesas/custos com reformulações de cronograma.

27 LEVANTAMENTO DOS RECURSOS - O levantamento dos recursos relativos à operação ora contratada será feito na seguinte conformidade:

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

b) O crédito remanescente referente à parcela de construção será liberado em parcelas mensais, de acordo com o cronograma físico-financeiro da obra, em conta titulada pela CONSTRUTORA, qualificada na Letra 'A';

c) Condiciona-se a liberação acima referida ao andamento da obra, 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 instrumento.

27.1 Aos valores mencionados na letra "a" do item 27 serão acrescidos juros e atualização monetária, calculados às mesmas taxas aplicadas aos depósitos de poupança, prevista nos arts. 12 da Lei nº 8.177, de 1º de março de 1991, e 7º da Lei nº 8.660, de 28 de maio de 1993, correspondente ao período compreendido entre a data da contratação e a data da liberação dos recursos.

27.2 Sobre os rendimentos auferidos na forma do subitem 27.1 incidirá imposto de renda na fonte às alíquotas definidas em função do prazo de permanência, de acordo com legislação vigente.

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

27.4 Caso o imóvel esteja dentro dos limites do SFH e se houver utilização de recursos da conta vinculada do FGTS, estes serão liberados de acordo com os valores previstos no cronograma físico-financeiro, obedecido o percentual de obra efetivamente executado.

27.5 O valor não financiado pela CAIXA, caso o(s) DEVEDOR(ES) não queira(m) o financiamento do valor integral, deverá ser depositado na CAIXA, em conta vinculada ao empreendimento, sob bloqueio, para ser liberado ao longo da obra, de acordo com o cronograma físico-financeiro da obra.

27.6 Verificada a paralisação da obra por período igual ou superior a 180 (cento e oitenta) dias corridos, sem prejuízo das demais penalidades previstas neste instrumento, 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.

27.7 As eventuais sobras de recursos do FGTS terão as seguintes destinações:

a) se houver saldo remanescente das liberações de parcela, utilizar, prioritariamente, para amortização do saldo devedor do financiamento do mutuário;

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

27.8 No caso de substituição de DEVEDOR(ES), que tenha(m) utilizado a conta vinculada do FGTS, os valores não liberados até o momento da substituição retornarão à conta vinculada do FGTS, devidamente atualizados.

28 EXIGÊNCIAS RELATIVAS À LIBERAÇÃO DAS PARCELAS - Além do disposto no Item 27, o levantamento das parcelas do financiamento para a construção do empreendimento se subordina às seguintes condições:

a) apresentação do contrato registrado no Registro de Imóveis;

b) comprovação de pagamentos de valores eventualmente devidos à CAIXA;

c) apresentação pela CONSTRUTORA da Planilha de Levantamento de Serviços - PLS;

d) RAE atestando o percentual físico de obra executado e informando a existência, em local visível e privilegiado, da placa padronizada indicativa do financiamento, conforme modelo vigente;

e) atendimento de eventuais pendências apontadas no RAE;

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

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

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

i) 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;

j) comprovação de regularidade do FGTS pela CONSTRUTORA, ao EMPREENDEDOR e pela INCORPORADORA;

k) comprovação pela área de engenharia da CAIXA, da regularidade de execução dos serviços de infraestrutura externa, quando for o caso;

l) apresentação da ata de constituição e manutenção da Comissão de Representantes, nos termos do art. 50 da Lei nº 4.591/1964.

m) colocação no local da obra, em lugar visível, da placa indicativa de que a construção está sendo realizada com recursos do SBPE - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo.

28.1 Além das exigências estipuladas no item 28, a entrega da última parcela, correspondente a 5% do cronograma de obra do empreendimento, fica condicionada à verificação, pela CAIXA:

a) da conclusão total da obra e de que nela foram investidas todas as parcelas anteriormente entregues;

b) da apresentação de comprovante de quitação dado pela CONSTRUTORA;

c) da apresentação da certidão comprobatória da averbação da construção, "Habite-se", à margem da respectiva matrícula ou transcrição, individualizada por adquirentes devedores;

d) da apresentação da CND do INSS e comprovante de recolhimento do FGTS, relativos à obra;

e) adimplência de todos os contratos assinados com os DEVEDOR(ES);

f) da apresentação da comprovação de registro das Especificações/Instituição de condomínio, nos casos de construção de unidades autônomas em regime da Lei 4591/64.

28.2 Inadimplida qualquer das obrigações constantes dos itens 28 e 28.1, a CAIXA poderá, a seu critério, desde que atendidos os demais requisitos, proceder à liberação de parcela, ficando autorizada a manter valor parcialmente bloqueado, na conta da CONSTRUTORA/INCORPORADORA, em montante correspondente ao(s) item(itens) inadimplido(s), hipótese em que o bloqueio perdurará até a comprovação do cumprimento da obrigação pela CONSTRUTORA/INCORPORADORA.

29 DA SUBSTITUIÇÃO DA CONSTRUTORA - A INCORPORADORA, desde já, concorda com a substituição da CONSTRUTORA, qualificada no Quadro "A", mediante a vontade da maioria de todos DEVEDOR(ES)/ADQUIRENTES, devidamente formalizada junto à CAIXA, independentemente de qualquer notificação, por quaisquer dos motivos previstos em lei, e, ainda:

a) quando vier a ser comprovada a falsidade de qualquer declaração feita pela CONSTRUTORA, no processo de financiamento ou no contrato;

b) quando, contra a CONSTRUTORA, for movida qualquer ação ou execução ou decretada qualquer medida judicial ou administrativa que, de algum modo, afete o andamento da obra;

c) no caso de falência da CONSTRUTORA;

d) se houver infração, pela CONSTRUTORA, de qualquer ITEM do presente contrato de financiamento;

e) se for modificado o 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) se não for concluída a obra, objeto deste financiamento, dentro do prazo contratual;

g) se ocorrer retardamento ou paralisação da obra, por período igual ou superior a 30 dias corridos, sem motivo comprovadamente justificado e aceito pela CAIXA;

h) se ocorrer empreitada integral da obra contratada.

30 SEGUROS DA CONSTRUTORA - Neste ato a CONSTRUTORA apresenta a Apólice de Seguro Garantia Executante Construtor (SGC), a Apólice de Seguro de Riscos de Engenharia (SRE), Responsabilidade Civil do Construtor (RCC), 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, cuja vigência deve ser mantida até o final da obra;

b) se Apólice SRE, 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, cuja vigência deve ser mantida até a conclusão da obra;

c) se Apólice RCC, 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, cuja vigência deve ser mantida até a conclusão da obra;

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

30.2 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 instrumento, não podendo este prazo ser considerado como atraso no cronograma físico-financeiro da obra.

30.3 No caso de paralisação de obras ou descumprimento contratual que enseje o acionamento do SGC, a CAIXA poderá iniciar o procedimento de sinistro para retomada das obras e substituição da Construtora, independentemente de manifestação ou anuência da Comissão de Representantes.

31 SEGUROS DO(S) DEVEDOR(ES) - É obrigatória a contratação pelo(s) DEVEDOR(ES) de seguro com cobertura, no mínimo, de Morte (MIP) e Invalidez Permanente e Danos Físicos ao Imóvel (DFI).

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

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

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

32 SINISTRO - Em caso de sinistro de qualquer natureza o(s) DEVEDOR(ES) concorda(m) que o valor da indenização seja aplicado na solução, na amortização ou liquidação da dívida e que tem direito ao saldo remanescente, se houver.



24/11

32.1 Na ocorrência de sinistro de natureza pessoal - morte e invalidez permanente- MIP, a quantia paga pela seguradora a título de indenização será destinada à amortização ou liquidação total do saldo devedor, devidamente atualizado na forma pactuada neste instrumento, observada a proporcionalidade de renda indicada neste instrumento. O(s) DEVEDOR(ES) declara(m)-se ciente(s) de que é facultado à Seguradora estabelecer prazo de carência limitado a doze meses para cobertura do referido sinistro, quando houver alteração dos percentuais de composição de renda.

32.2 Caso a indenização de seguro de natureza pessoal seja inferior ao saldo devedor, a diferença do débito será de responsabilidade do titular, cônjuge, herdeiros e/ou sucessores.

32.3 Em caso de sinistro de natureza material, danos físicos ao imóvel - DFI, a indenização corresponderá ao montante necessário para recuperar o imóvel financiado, de forma a preservar o valor da garantia fiduciária da CAIXA.

32.4 Na indenização de seguro de natureza material, ocorrendo a hipótese de a seguradora preferir repor a garantia fiduciária em seu estado anterior ao sinistro, esta se responsabilizará integralmente pela contratação e acompanhamento das obras, não cabendo à CAIXA qualquer responsabilidade, inclusive de financiar eventual diferença verificada como necessária para que seja devolvida ao imóvel a condição apresentada imediatamente antes do sinistro.

32.5 Em caso de negativa de cobertura por parte da Seguradora o(s) DEVEDOR(ES), seu cônjuge, herdeiros e/ou sucessores ficarão responsáveis pelo pagamento do saldo devedor do financiamento ou pela recomposição da garantia fiduciária em seu estado anterior ao do sinistro, respectivamente, sob pena de antecipar o vencimento da dívida.

33 COMUNICAÇÃO DO SINISTRO - O(s) DEVEDOR(ES) declara(m)se ciente(s) de que em ocorrendo sinistro relativo às coberturas definidas no ITEM 32 deste contrato, obrigam-se à comunicar a CAIXA, por escrito e imediatamente, comprometendo-se o(s) DEVEDOR(ES) para esse efeito, a dar em conhecimento a seus beneficiários, logo após a assinatura deste instrumento, da existência dos Seguros e da obrigatoriedade da comunicação a que se refere este Item.

33.1 Concorde(m) o(s) DEVEDOR(ES), que a indenização do seguro que vier a ser devida, no caso de sua morte ou invalidez permanente, será calculada proporcionalmente à composição da renda mencionada no quadro resumo deste contrato, que somente será considerado para efeitos indenizatórios.

33.2 O(s) DEVEDOR(ES) declara(m), ainda, que ele e seus beneficiários deverão comunicar imediatamente à CAIXA por escrito, qualquer evento suscetível de agravar consideravelmente o risco coberto, sob pena de perder o direito à indenização se for provado que silenciou de má-fé.

34 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).

34.1 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 9.514/1997.

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

35 MADEIRA LEGAL - A CONSTRUTORA, qualificada na Letra "A", 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.

35.1 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.

35.2 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 ela ficará sujeita a averiguação no empreendimento pelo referido órgão ambiental.

36 MANDATO - O(s) DEVEDOR(ES) outorga(m) procuração por meio deste instrumento ao EMPREENDEDOR ou à CONSTRUTORA ou à INCORPORADORA, aqui qualificada, 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 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.

36.1 A execução desses atos definidos no item 36 está limitada à fração ideal de terreno, à unidade autônoma e respectivas áreas comuns objeto desta contratação.

36.2 Os atos especificados no item 36 não são de interesses exclusivos do EMPREENDEDOR, da CONSTRUTORA e da INCORPORADORA, 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).

36.3 Os DEVEDOR(ES) declaram que concordam com o item 36 e que, a qualquer tempo, poderá manifestar-se pela sua revogação.

36.4 A INCORPORADORA/CONSTRUTORA/SPE outorgam plenos poderes à CAIXA para representá-las perante a Receita Federal a fim de levantar os valores devidos de contribuição previdenciária identificados pelo CEI ou CNO da obra e, perante qualquer outro órgão institucional, com o objetivo de obter a legalização do empreendimento, por meio da liquidação da dívida, se necessário, sub-rogando-se nos direitos de ressarcimento.

36.4.1 Para o exercício do direito convencionado no item anterior, a INCORPORADORA/CONSTRUTORA/SPE autorizam o débito do valor necessário, em qualquer conta, crédito ou aplicação financeira de sua titularidade existentes na CAIXA, independentemente de aviso ou notificação.

36.4.2 Quando necessário a Caixa providenciará a sub-rogação da dívida decorrente dos débitos do empreendimento, sem prejuízo do direito de ação regressiva contra a INCORPORADORA/CONSTRUTORA/SPE.



23

37 DECLARAÇÕES E ATRIBUIÇÕES DO EMPREENDEDOR, DA CONSTRUTORA E DA INCORPORADORA:

37.1 DO EMPREENDEDOR E DA CONSTRUTORA: Declaram expressamente sob as penas da lei que:

- a) a tolerância por qualquer dos contratantes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, 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;
- b) são verdadeiras todas as declarações feitas no corpo deste Instrumento, bem como as declarações que consubstanciaram as condições prévias à assinatura deste Contrato, as quais ratifica;
- c) 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;
- d) se obriga a cumprir todas as exigências das legislações trabalhista e previdenciária, relativas à construção do empreendimento, cuja comprovação poderá ser exigida pela CAIXA a qualquer momento;
- e) se compromete a não usar o nome da CAIXA em qualquer tipo de publicidade sem sua prévia e expressa aprovação, por escrito;
- f) 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 DEVEDOR sobre aqueles bens e direitos;
- g) 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;
- h) comunicará à CAIXA eventuais impugnação ao presente Contrato;
- i) 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;
- j) comunicará 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;
- k) responderá pela segurança e solidez da construção, bem como pelos requisitos técnicos indispensáveis ao bom andamento da obra incluindo os critérios previstos para obtenção do Selo Casa Azul CAIXA, quando for o caso;
- l) 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;
- m) entregará o Manual do Proprietário ao(s) DEVEDOR(ES), no ato da entrega do imóvel descrito na Letra "F2" deste instrumento.
- n) possuem ciência da obrigatoriedade de constituição da Comissão de Representantes e sua manutenção com os direitos, obrigações e as responsabilidades expressos na Lei nº 4591/1964, até a conclusão e legalização do empreendimento.

37.2 DA CONSTRUTORA

l) Declara expressamente sob as penas da lei que:

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

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

c) responderá pela segurança e solidez da construção, observará as 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;

d) como FIADORA, concorda com o presente instrumento em todos os seus termos, itens e condições, assumindo, solidariamente a responsabilidade pelo pagamento da totalidade da dívida com os seus acréscimos, nos termos previstos neste instrumento contratual, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 827, 835, 838 e 839 do Código Civil.

e) 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.

II) Para empreendimento imobiliário com protocolo, datado a partir de 19/07/2013 inclusive, junto ao Órgão Municipal competente para aprovação do projeto, a CONSTRUTORA 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 15.575 - 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 15.575 - 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.

37.3 DA INCORPORADORA: Declara expressamente sob as penas da lei que:

a) solenemente, sob as penas da lei, que até o presente momento, inexistem em seu nome, referentemente ao imóvel transacionado, qualquer débito de natureza fiscal ou condominial, assumindo, em caráter irrevogável, a responsabilidade exclusiva por eventuais débitos de tais naturezas que possam ser devidos até a presente data; afirma outrossim, para todos os efeitos de direito civil e penal, que inexistem 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;

b) declara, ainda, que é responsável, perante os adquirentes das unidades integrantes do empreendimento mencionado na Letra "F" deste contrato, pela conclusão da edificação do citado empreendimento e por eventuais prejuízos sofridos pelos adquirentes e/ou DEVEDOR(ES) em decorrência de atraso injustificado da conclusão da obra;

c) declara, ainda, que se obriga a obter dos adquirentes e/ou DEVEDOR(ES) das unidades integrantes do empreendimento mencionado na Letra "F" deste contrato, anuência prévia, formal e unânime no caso de alterações das especificações técnicas do empreendimento, a ocorrerem durante a execução de obra, nos termos do Artigo 43 da Lei nº 4.591/1964, bem como que se obriga a informar à CAIXA as respectivas anuências.

38 DECLARAÇÕES, AUTORIZAÇÕES E COMUNICAÇÕES DO(S) VENDEDOR(ES), DO(S) DEVEDOR(ES), DO(S) FIADOR(ES) E DAS PARTES

38.1 VENDEDORES - O(S) VENDEDOR(ES) declara(m) solenemente, sob as penas da lei, que:

CAIXA

25/11

- a) inexistência em seu(s) nome(s), com referência ao imóvel transacionado, qualquer débito de natureza tributária ou condominial, assumindo, em caráter irretratável, a responsabilidade exclusiva por eventuais débitos de tal natureza que possam ser devidos até a presente data;
- b) afirma(m), outrossim, para todos os efeitos de direito civil e penal, que inexistem 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) declara(m) ainda, no caso de pessoa(s) física(s), sob as penas da lei, 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 instrumento 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) declara(m) também, isenção 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, seqüestros, 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) declara(m) o(s) VENDEDOR(ES), sob responsabilidade civil e criminal, nos termos da Lei 8.212/1991 e do artigo 17 da Portaria Conjunta da RFB/PGFN 1.751/2014 que o imóvel ora comercializado não faz parte de seu ativo permanente;
- f) declara(m)-se ciente(s) que é vedada a cobrança ao comprador de quaisquer outros valores adicionais, em particular aqueles referentes aos honorários e custos e eventual intermediação de venda.
- g) o imóvel objeto da garantia não possui restrição ao uso, incluindo restrições relacionadas a zoneamento, parcelamento de 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), que atende às exigências impostas pelos órgãos competentes e não está localizado em terras de ocupação indígena, quilombola e unidades de conservação, assim definidas pela autoridade competente.

38.2 DEVEDOR(ES) - O(s) DEVEDOR(ES) assume(m) a obrigação de comunicar à CAIXA eventuais impugnações feitas a este contrato de financiamento, bem como quaisquer ocorrências que possam, direta ou indiretamente, afetar o imóvel alienado fiduciariamente, notadamente a mudança de sua numeração ou identificação, durante a vigência do presente contrato de financiamento. 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) inexistência de responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária, porventura a seu encargo;
- b) ausência de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais incidentes sobre o imóvel alienado fiduciariamente;
- c) veracidade das indicações sobre o seu estado civil, nacionalidade, profissão e identificação, responsabilizando-se, também, pelos comprovantes de renda apresentados ou ainda, informações sobre a renda não comprovada, no ato da proposta;
- d) 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;

CAIXA

26/11

e) 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;

f) 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 instrumento, ao Registro de Imóveis, a Certidão Negativa de Débito - CND;

g) 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 instrumento contratual;

h) reconhece a prioridade do crédito da CAIXA, renunciando aos direitos e privilégios que a lei lhe conferir;

i) 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;

j) estar(em) ciente(s) de que receberá(ão) o Manual do Proprietário, da CONSTRUTORA, no ato do recebimento do imóvel descrito na Letra "F" deste instrumento;

k) autoriza(m) a CAIXA a enviar-lhe(s) informações deste contrato, e outras julgadas pertinentes, havendo possibilidade de compartilhamento com as empresas credenciadas pela CAIXA para efetuar a cobrança dos encargos do financiamento habitacional que, porventura, fiquem em atraso, aos endereços e telefones que constam em suas informações cadastrais, por quaisquer meios de comunicação, inclusive eletrônico, como exemplo SMS, sendo de sua responsabilidade informar(em) imediatamente à CAIXA, alterações referentes à titularidade, número do telefone celular, cancelamento do contrato de telefonia e outras referentes a seus dados;

l) são responsáveis por 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.

m) tomaram conhecimento, se for o caso, que o Selo Casa Azul CAIXA é uma classificação dos aspectos socioambientais dos projetos de empreendimentos habitacionais financiados pela Caixa e que a responsabilidade pelo atendimento aos critérios estabelecidos no projeto para obtenção da certificação é da Construtora.

n) concorda(m) com a carência para início de obras de até nove meses, mantido o prazo para construção e legalização da unidade vinculada ao empreendimento constante neste contrato.

38.3 Das Partes - As partes, em comum acordo, declara(m) que:

a) para todos os efeitos legais, as partes 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;

b) são verdadeiras todas as declarações feitas no corpo deste Instrumento, bem como as declarações que consubstanciaram as condições prévias à assinatura deste Contrato, as quais ratifica;

c) a tolerância por qualquer dos contratantes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, 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;

d) comunicarão à CAIXA eventuais impugnações ao presente Contrato;

f

CAIXA

27/10

e) o(s) devedor(es) autoriza(m) a CAIXA a disponibilizar informações deste contrato, dados cadastrais, situação da dívida e outros que julgar pertinentes a(o) vendedor(a)/incorporador(a)/looteador(a) signatário(s) que se compromete(m) com a confidencialidade dos dados e utilização para fins de cobrança e negociação de prestações com atraso superior a 90 (Noventa) dias, para atuação conjunta com a CAIXA;

f) CERTIDÕES APRESENTADAS - As partes apresentam neste ato o comprovante de recolhimento do ITBI - Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e as certidões de propriedade e de ônus reais (art. 1º, § 2º da Lei 7.433/1985).

g) DISPENSA DE CERTIDÕES - O(s) DEVEDOR(S) declara(m) que dispensa(m) a apresentação da certidão fiscal em relação ao imóvel nos termos do art. 1º, § 2º do Decreto 93.240/1986.

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 12.440/2011.

39 AQUIESCÊNCIA DO CONTEÚDO CONTRATUAL - o(s) DEVEDOR(ES) declara(m), para todos os fins de direito, que teve(tiveram) prévio conhecimento dos itens contratuais, por período e modo suficientes para o pleno conhecimento das estipulações previstas, as quais reputa(m) claras e desprovidas de ambigüidade, dubiedade ou contradição, estando ciente(s) dos direitos e das obrigações previstas neste contrato.

40 OUTORGA DE PROCURAÇÕES - Havendo dois ou mais DEVEDOR(ES), todos estes se declaram solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas perante a CAIXA e constituem-se procuradores recíprocos, até o pagamento integral do saldo devedor, 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.

41 ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO - O índice de atualização utilizado neste contrato se dá conforme abaixo.

41.1 Toda e qualquer correção monetária dos encargos devidos pelas partes, bem como do saldo devedor, será realizada com base no índice de atualização aplicável aos depósitos de poupança - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE do dia correspondente.

41.2 Os valores constantes deste contrato, dependentes das variações com base no índice de atualização aplicável aos depósitos de poupança - SBPE, na hipótese da extinção desses índices, passarão a ser atualizados pelo índice que vier a ser determinado em legislação específica.

42 DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA POR IMPOSSIBILIDADE DE REGISTRO - Identificada pelo Cartório de Registro de Imóveis declaração de indisponibilidade de bens vinculada ao CPF do(s) DEVEDOR(ES) e/ou do(s) VENDEDOR(ES) no Cadastro Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, nos termos do Provimento n.º 39/2014, da Corregedoria Nacional de Justiça/Conselho Nacional de Justiça - CNJ, ou sendo constatado qualquer outro impedimento legal ao registro deste instrumento, ficam todos os negócios jurídicos aqui pactuados resolvidos de pleno direito, independentemente de prévia notificação.

42.1 Ocorrendo a resolução de pleno direito pactuada neste item, a CAIXA ressarcirá o(s) DEVEDOR(ES) dos valores porventura despendidos com o encargo mensal, a saber: amortização, se houver, e juros, exceto o prêmio de seguro por ter cobertura vigente a partir do primeiro pagamento e a Tarifa de Administração do contrato que suporta os custos operacionais incorridos.

43 REGISTRO - O(s) DEVEDOR(ES) compromete(m)-se a entregar(em) à CAIXA exemplar deste instrumento com a respectiva certidão de seu registro no Registro Imobiliário, no prazo máximo de até 30 (trinta) dias corridos, a contar da data de sua assinatura.

CAIXA

28

43.1 Na hipótese de não ser comprovado pelo(s) DEVEDOR(ES), o registro do presente contrato no prazo estipulado no Item 43, fica facultado à CAIXA promover tal registro, imputando ao(s) DEVEDOR(ES) as despesas inerentes ao ato ou considerar vencida antecipadamente a dívida.

44 NOVAÇÃO - A tolerância por qualquer dos contratantes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não caracteriza novação, nem acarreta o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

45 Neste Instrumento ficam dispensadas a apresentação de testemunha e reconhecimento de firma por força do §5º do Art. 221 da Lei 6.015, de 31 de dezembro 1973, conforme redação dada pelo Art. 23 da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023.

46 FORO - Para dirimir quaisquer questões que decorram direta ou indiretamente deste contrato, fica eleito o foro correspondente ao da Sede da Seção Judiciária da Justiça Federal com jurisdição sobre a localidade onde estiver situado o imóvel objeto deste contrato.

28

CAIXA

29/11

INFORMAÇÕES ADICIONAIS/RESSALVAS

Os compradores declaram ter conhecimento dos apontamentos constantes nas certidões da vendedora bem como nas do imóvel e que são de responsabilidade da mesma, não comprometendo em hipótese alguma o imóvel descrito acima. Ficando isentos então; o comprador e o ilustre cartório de qualquer futura responsabilidade.

Declara(m) ainda para todos os fins de direito que o imóvel objeto da presente, encontra-se quite até a presente data com suas obrigações CONDOMINIAIS, IPTU, ÁGUA e TAXAS DE INCÊNDIO(FUNESBOM), dispensando assim, a apresentação dos comprovantes de pagamentos destes documentos de acordo com o Art. 242, VI g, 1 da CNGCJ/RJ.

OS "RECURSOS PRÓPRIOS "CITADOS" NESTE CONTRATO FORAM RECEBIDOS ATRAVÉS DE BOLETOS BANCÁRIOS, do Banco; CAIXA ECONOMICA FEDERAL, "ISENTANDO A CREDORA DE QUAISQUER RESPONSABILIDADES ACERCA DESTA INFORMAÇÃO".

FAÇO CONSTAR QUE A GUIA DE ITBI N° _____ FOI PAGA EM ____/____/____ NO VALOR DE R\$ _____.

Em Tempo: Para constar que o(s) comprador(es) declara(m) não ser(em) politicamente expostos em atenção ao disposto na lei n° 9613/98, com redação dada pela lei 12.683/12 e provimento CNJ n° 88/19

DAIANA REGINA NEVES DIAS
Matr: 117861-0
Gerente de Relacionamento PF
CAIXA ECONOMICA FEDERAL

CAIXA

30/
VF

U
C
M
H
L

U

h

CAIXA

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

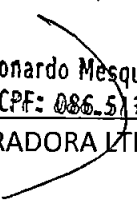
Assinaturas dos proponentes:

RIO DE JANEIRO, RJ 31 de Outubro de 2023

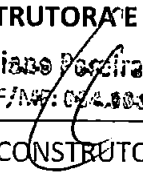
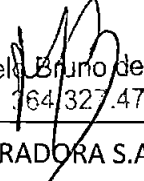
COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)


JOSE MATHEUS CARAVANTE SANCHES - CPF/CNPJ: 425.362.498-75

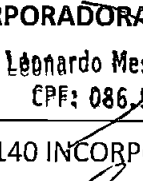
VENDEDOR(ES)

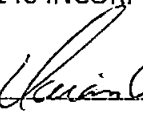

Leonardo Mesquita da Cruz
CPF: 086.513.587-84
CCISA140 INCORPORADORA LTDA - CPF/CNPJ: 41.090.583/0001-76

CONSTRUTORA E FIADORA


Adriano Pereira Affonso
CPF/Nº: 094.803.737-27

Marcelo Bruno de Lima
CPF: 164.327.478-56
CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. - CPF/CNPJ: 08.797.760/0001-83

INCORPORADORA


Leonardo Mesquita da Cruz
CPF: 086.513.587-84
CCISA140 INCORPORADORA LTDA - CPF/CNPJ: 41.090.583/0001-76


MARIANA REGINA NEVES DIAS
CPF: 117861-6
CAIXA ECONOMICA FEDERAL

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

Para pessoas com deficiência auditiva ou de fala: 0800 726 2492

Alô CAIXA: 4004 0104 (capitais e regiões metropolitanas) ou 0800 104 0104 (demais localidades)

Ouvidoria: 0800 725 7474

caixa.gov.br

31



Anexo I - Contrato de Financiamento Imobiliário – Proposta, Opção de Seguro e demais condições para vigência do seguro

Cliente: Nome/CPF JOSE MATHEUS CARAVANTE SANCHES- CPF: 425.362.498-75

Contrato: nº 1.7877.0258613-2

Na qualidade de DEVEDOR(ES) do contrato de financiamento supra, declaro(amos) ter:

1) Tomado conhecimento das condições das Apólices Habitacionais oferecidas pelas seguradoras operadas pela CAIXA com informação do Custo Efetivo do Seguro Habitacional - CESH e da possibilidade de contratação de outra apólice de livre escolha com as coberturas mínimas e indispensáveis previstas pelo Conselho Monetário Nacional - CMN, conforme Resolução Bacen 3811/09, nas condições estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados - CNSP;

2) Optado, por livre escolha, pelo Seguro Habitacional Apólice de Morte e Invalidez Permanente (MIP) nº 01.01.1061.000031 e Apólice de Danos Físicos ao Imóvel (DFI) nº 01.01.1065.000031 processo SUSEP nº 15414.001497/2010-79 de emissão da Seguradora TOO SEGUROS tendo a CAIXA como estipulante e/ou beneficiária, com o Custo Efetivo de Seguro Habitacional (CESH) de 2,6651%, conforme previsto no Contrato Habitacional;

3) Ciência que:

a) a cobertura do seguro inicia-se na assinatura deste contrato e rege-se pelas cláusulas e condições da Apólice, pactuadas pelo(s) DEVEDOR(ES) e aceitas pela CAIXA, em especial as de exclusão de cobertura securitária e forma de recálculo de prêmios de seguro e dos fluxos de pagamentos e recebimentos no cálculo do CESH, conforme estabelecido pelo CNSP.

b) para efeitos de indenização securitária de MIP - Morte e Invalidez Permanente, será(ão) considerado(s) o(s) percentual(is) de participação no pagamento da parcela que consta(m) no quadro resumo do contrato de financiamento supra;

c) não haverá cobertura para riscos de MIP decorrentes e/ou relacionados à doença manifesta em data anterior à assinatura do contrato de financiamento, de conhecimento do segurado e não declarada na proposta do seguro e as decorrentes de eventos resultantes de acidente pessoal, ocorrido em data anterior à da assinatura do contrato;

4) Acessado e lido no site da seguradora contratada a apólice escolhida, concordando com as Condições Gerais, Especiais e Particulares pactuadas e com as obrigações perante a CAIXA, em especial:

a) o valor do prêmio de seguro para cobertura de MIP será determinado com base na faixa etária do(s) DEVEDOR(ES), e proporcional à composição de renda estabelecida no quadro resumo deste contrato, aplicado sobre o saldo devedor, apurado no dia do vencimento do encargo mensal;

b) para enquadramento do(s) DEVEDOR(ES) na respectiva faixa etária será considerada a idade em anos completos, na data de assinatura deste contrato, com mudanças de alíquota sempre que a idade do segurado atingir nova faixa;

c) o valor do prêmio de seguro para cobertura dos riscos de DFI, objeto da garantia, será determinado com base no valor de avaliação mencionado no quadro resumo e atualizado com base no coeficiente estipulado na apólice de seguro contratada, não se aplicando à modalidade Lote Urbanizado;

d) o valor do prêmio do seguro para a cobertura dos riscos de DFC, quando houver, será determinado com base no coeficiente estipulado na apólice de seguro contratada, não se aplicando à modalidade Lote Urbanizado. Caso haja contratação de riscos DFC (Danos Físicos ao Conteúdo), o valor do prêmio estará contemplado no valor total das parcelas cobradas do cliente, da mesma forma que são cobradas as coberturas MIP (Morte e Invalidez Permanente) e DFI (Danos Físicos ao Imóvel).

e) em caso de sinistro o valor da indenização será aplicado na solução, amortização ou liquidação da dívida, tendo o(s) DEVEDOR(ES) direito ao saldo remanescente, se houver.

f) no sinistro de natureza pessoal (MIP), a quantia paga a título de indenização será destinada à amortização ou liquidação total do saldo devedor, atualizado na forma pactuada neste contrato, observada a proporcionalidade de renda indicada no quadro resumo deste contrato e no caso de indenização inferior ao saldo devedor, a diferença do débito será de responsabilidade do titular, cônjuge, herdeiros e/ou sucessores.

g) no sinistro de natureza material (DFI), a indenização corresponderá ao montante necessário para recuperar o imóvel financiado limitado ao valor da importância segurada e, caso a seguradora prefira repor a garantia em seu estado anterior ao sinistro, esta se responsabilizará integralmente pela contratação e acompanhamento das obras, não cabendo à CAIXA qualquer responsabilidade, inclusive de financiar eventual diferença verificada como necessária para que seja devolvida ao imóvel a condição apresentada imediatamente antes do sinistro.

h) no sinistro de natureza de conteúdo (DFC), quando contratado, a indenização corresponderá ao montante e dependerá da cobertura a ser adicionada, de acordo com as coberturas previstas na apólice de seguro contratada.

i) na negativa de cobertura por parte da Seguradora, nos casos de sinistro de natureza pessoal e/ou de natureza material, o(s) DEVEDOR(ES) seu cônjuge, herdeiros e/ou sucessores ficarão responsáveis pelo pagamento dos encargos mensais do financiamento até a quitação da dívida ou pela recomposição da garantia em seu estado anterior ao do sinistro, respectivamente, sob pena de antecipar o vencimento da dívida.

j) é facultado à Seguradora estabelecer prazo de carência limitado a 12 (doze) meses para cobertura de natureza pessoal do referido sinistro, quando houver alteração dos percentuais de composição de renda.

k) a ocorrência de sinistro deverá ser comunicada à CAIXA - agência detentora do contrato, por escrito e imediatamente, e se compromete(m) a dar(em) ciência a seus beneficiários logo após a assinatura do contrato da existência do Seguro devendo, ainda os DEVEDOR(ES) e seus beneficiários comunicarem imediatamente à CAIXA por escrito, evento suscetível de agravar o risco coberto, sob pena de perder o direito à indenização se provado que silenciou de má-fé.

l) as coberturas do Seguro DFC são: Incêndio/Explosão, Danos Elétricos, Desmoronamento, Despesas com Aluguel, Roubo e Subtração de Bens com arrombamento;

m) dou ciência que, após a emissão do seguro, terei acesso a todas as Condições do Seguro Habitacional e Residencial, bem como ao Certificado, às Condições Gerais, ao Guia de Serviço de Assistência e ao Regulamento do Sorteio, no portal: <https://www.caixaseguridade.com.br/> menu Área do Cliente - opção "Residencial e Habitacional".

5) Conhecimento de que até a liquidação do financiamento, se contrato adimplente, poderá ser solicitada a substituição da Apólice, sujeita à aprovação pela CAIXA e desde que atendidos os requisitos fixados pelo Conselho Nacional de Seguros Privados - CNSP ou pelo Banco Central do Brasil - BACEN.



34

6) Declaro(amos), ainda:

Nome do Participante 1: JOSE MATHEUS CARAVANTE SANCHES

☒ desconhecer que possuo(imos) qualquer doença ou situação incapacitante que prejudique a contratação (*) do seguro de morte e invalidez permanente.

☐ possuir as seguintes doenças ou situações incapacitantes no ato desta contratação (*)

Nome do Participante 2: _____

☒ desconhecer que possuo(imos) qualquer doença ou situação incapacitante que prejudique a contratação (*) do seguro de morte e invalidez permanente.

☐ possuir as seguintes doenças ou situações incapacitantes no ato desta contratação (*)

Nome do Participante 3: _____

☐ desconhecer que possuo(imos) qualquer doença ou situação incapacitante que prejudique a contratação (*) do seguro de morte e invalidez permanente.

☐ possuir as seguintes doenças ou situações incapacitantes no ato desta contratação (*)

Nome do Participante 4: _____

☐ desconhecer que possuo(imos) qualquer doença ou situação incapacitante que prejudique a contratação (*) do seguro de morte e invalidez permanente.

☐ possuir as seguintes doenças ou situações incapacitantes no ato desta contratação (*)

(*) Em ambos os casos, declaro(amos), ainda, estar(mos) ciente(s) da perda de direito à indenização securitária no caso de declarações inverídicas.



35

RIO DE JANEIRO, RJ 31 de Outubro de 2023

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


JOSE MATHEUS CARAVANTE SANCHES - CPF/CNPJ: 425.362.498-75

2
C
M

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

Para pessoas com deficiência auditiva ou de fala: 0800 726 2492

Alô CAIXA: 4004 0104 (capitais e regiões metropolitanas) ou 0800 104 0104 (demais localidades)

Ouvidoria: 0800 725 7474

caixa.gov.br

2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Centro - RJ - CEP: 20020-100

Fone: (21) 2533-4180 / 2533-9655 - www.2rgi-rj.com.br

CERTIDÃO DE ATO PRATICADO**Título :** Instrumento Particular de 31/10/2023 (Contrato nº 1.7877.0258613-2).**Imóvel :** Avenida Presidente Vargas, 1140, apartamento 202, CENTRO**C E R T I F I C O** que o documento acima identificado, prenotado sob o Nº **565569**, em **07/12/2023**, no livro1- DN, folha **194**, foi registrado/averbado em **29/12/2023**, com os seguintes atos:

Poder Judiciário - TJERJ - Corregedoria Geral da Justiça
Matricula Nº **108135** - Avenida Pres Vargas, 1140, APARTAMENTO 202, CENTRO.
Selo de Fiscalização Eletrônico Nº **EEOW 06393 MBY - AV.4** - Cancelamento da Hipoteca
Selo de Fiscalização Eletrônico Nº **EEOW 06394 JBD - R.5** - Compra e Venda
Selo de Fiscalização Eletrônico Nº **EEOW 06395 GFN - R.6** - Alienação Fiduciária Em
Garantia
Consulte a validade do(s) selo(s) em: <https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

Observações :

Guia de Transferência do Imposto Predial/Territorial Nº : 02-2023-066.988

Tipo do Ato	Qtde.	Emol.	Lei 6370	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	Mútua	Acoterj	Total
Averbação c / Conteúdo Econômico	1	633,19	12,66	126,63	31,65	31,65	25,32	0,00	0,00	861,10
Intimação / Notif. Correio Eletrônico	5	112,20	2,20	22,40	5,60	5,60	4,45	0,00	0,00	152,45
Certidão de Prenotação	1	27,83	0,55	5,56	1,39	1,39	1,11	0,00	0,00	37,83
Distribuição	2	103,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	103,94
Registro em Geral	2	4.250,54	85,00	850,16	212,54	212,54	170,07	0,00	0,00	5.780,85
Selo de Fiscalização	2	4,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,96
Selo de Fiscalização	1	2,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,48
Selo de Prenotação	1	2,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,48
----- ISS -----										269,69
----- Total -----		5.137,62	100,41	1.004,75	251,18	251,18	200,95	0,00	0,00	7.215,78

A presente certidão integra o documento nela identificado, substituindo o carimbo previsto no Artigo 211 da Lei Federal Nº 6015/73. Destina-se a certificar a prática do(s) ato(s) indicado(s) acima. A comprovação de propriedade do imóvel, bem como da existência de ônus, gravames ou prenotação é feita através de certidão específica.

Recibo nº **396736**

Recebemos a quantia de R\$ **7.215,78** (sete mil e duzentos e quinze reais e setenta e oito centavos), pelos atos acima discriminados, de JHONATAN BOLLIS, cujo título ficou disponível para entrega em : 02/01/2024 .

Rio de Janeiro, 29 de Dezembro de 2023.

RODRIGO QUINN L. GONÇALVES
5º Substituto
Mat. 94/16814





2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Centro - RJ - CEP: 20020-100

Fone: (21) 2533-4180 / 2533-9655 - www.2rgi-rj.com.br

Germano
Edilberto
Braga
Mat.94/1544

CERTIDÃO Nº 23/032982 - PROTOCOLO 565569

CNM: 088914.2.0108135-59

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

108135

FICHA

1

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
SERVIÇO REGISTRAL NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

2º Ofício do Registro de Imóveis
Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Rio de Janeiro - RJ

IMÓVEL: Apartamento 202 do edifício em construção situado na Avenida Presidente Vargas nº 1.140, com área privativa de 32,35m², e sua correspondente fração ideal de 0,002305, do respectivo terreno, que mede: 42,98m de frente para a Avenida Presidente Vargas; 63,85m de fundo em nove segmentos de: 7,37m, mais 4,98m, mais 9,17m, mais 10,48m, mais 7,83m, mais 3,95m, mais 9,40m, mais 1,55m, mais 9,12m; 25,80m à direita; e 28,90m à esquerda, confrontando à direita com o prédio 1146 da Avenida Presidente Vargas, à esquerda com o prédio 1100 da Avenida Presidente Vargas e nos fundos com os prédios nºs 183, 185, 189, 191, 193 e 195 todos da Avenida Marechal Floriano. **ÁREA PRIVATIVA:** 32,35m². Inscrito no FRE sob o nº 3.210.357-4 (MP), CL 06.106-9. **PROPRIETÁRIA:** CCISA 140 INCORPORADORA LTDA, CNPJ nº 41.090.583/0001-76, com sede na Rua Buenos Aires nº 48-A, grupo 504, centro, nesta cidade. **TÍTULO AQUISITIVO:** Ato R-7 da matrícula nº 102.811, em 04/05/2022, figurando como transmitente OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ nº 01.235.622/0001-61, por seu administrador, BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A e servindo de título a escritura de compra e venda do 10º Serviço Notarial desta cidade, livro 7947, fl. 013, de 29/03/2022, e declaratória de aditamento do mesmo Serviço Notarial, livro 7947, fl. 16, de 25/04/2022. Rio de Janeiro, 31/05/2022 *Luciana Manso*

MARIA CRISTINA MANSO MARQUES
4º Substituto
Mat. 94/1515

AV-1-108135- MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA: O imóvel integra Memorial de Incorporação Imobiliária, registrado no ato R-8 da matrícula nº 102.811, no qual constam os documentos exigidos para cumprimento do art. 32 da Lei 4.591 de 16.12.1964, do Decreto 55.815 de 08.03.1965 e Provimento nº 6/75 da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado

Continua no Verso...

MODELO 12

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEOW/10959 WHA



Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Emolumentos:	R\$ 93,59
LEI 6370:	R\$ 1,87
FETJ:	R\$ 18,71
Fundperj:	R\$ 4,67
Funperj:	R\$ 4,67
Funarpen:	R\$ 3,74
ISS:	R\$ 5,02
Selo:	R\$ 2,48
Total:	R\$ 134,75

Certidão emitida pelo SRE

Serviço de Atendimento
Lectura Documento

CAES

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

108135

FICHA

1

VERSO

de 29.12.1975; inclusive a Licença de Obras nº 21/0010/2022 (Processo nº EIS-PRO-2021/02088), emitida em 12/01/2022, pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação, Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, da Prefeitura desta cidade, com validade até 11/04/2022, dela constando as seguintes restrições: **90 dias** - Esgoto - Apresentar projeto dispositivo de tratamento visado pela CEDAE, em um prazo de 90 dias contados a partir da concessão da Licença sob pena de embargo da obra. **Início da obra** - Apresentar DPA e DPE - Atender ao item 3.8 do Dec.7570/88 com nova redação dada pelo Dec. 10426/91, apresentando ART/RRT do PREO quando do início da obra que será de comunicação obrigatória - Projeto visado pela GEO-RIO - Projeto visado pelo IRPH - Projeto visado pelo IPHAN - Planta e LMP da SUBCLA - Parecer e Projeto visado pelo COMAR - Projeto visado pelo metrô (Rio Trilhos). **1ª Laje** - Atender ao Art.5, Dec.8417/89 - a conclusão da primeira laje será comunicada a SMU, obrigatoriamente pelo PREO. Laudo de exigências e plantas visadas pelo CBERJ. Sondagens e fundações (art.72, Item 03,04 RLF). Declaração do Profissional Responsável pela instalação dos aparelhos de transporte e dos sistemas de exaustão mecânica, renovação ou condicionamento de ar quanto ao atendimento às respectivas normas em vigor, conforme o Anexo I do Decr. 40.717/15. **Habite-se/Aceitação** - Certidão de visto fiscal. Certificado de aprovação do CBERJ. Declaração do parágrafo 4 do artigo 58 do Plano Diretor - Declaração do Proprietário do imóvel e do PREO de conclusão das instalações conforme normas e regulamentos, de acordo com o Anexo III do Decr. 40.719/15 - Declaração do proprietário do imóvel e dos profissionais responsáveis pelo projeto (PRPA) e pela obra (PREO), de que as obras estão concluídas de acordo com o projeto aprovado e que foram cumpridas as disposições estabelecidas no Decr. 10.426/91, e seus anexos, de acordo com o Anexo II do Decr. 40.719/15 - Declaração do Proprietário e do PREO de que estão cumpridas as normas vigentes e os procedimentos determinados pela SECONSERMA/SUBMA e

Continua na Próxima Ficha...

MODELO 12

CNM: 088914.2.0108135-59

REGISTRO GERAL

MATRICULA

108135

FICHA

2

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
SERVIÇO REGISTRAL NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

2º Ofício do Registro de Imóveis
Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Rio de Janeiro - RJ

Fundação Parques e Jardins, de acordo com o Decr. 40.721/15 - Declaração do Proprietário e do Profissional Responsável pela instalação da exaustão mecânica de Garantia e Funcionamento dos equipamentos instalados, de acordo com o Anexo II do Decr. 40.717/15 - Declaração do Proprietário e do Profissional Responsável pela instalação de elevadores de Garantia e Funcionamento dos equipamentos instalados, de acordo com o Anexo II do Decr. 40.717/15 - Declaração do Proprietário e do Profissional Responsável pela instalação do aparelhos de transporte de Garantia e Funcionamento dos equipamentos instalados, de acordo com o Anexo IV do decr. 40.719/15 - Declaração do Proprietário e do Profissional Responsável pela instalação dos equipamentos de ar condicionado de Garantia e Funcionamento dos equipamentos instalados, de acordo com o Anexo II do Decr. 40.717/15. **Toda obra** - Atender ao Art.441 da Lei Orgânica - Conclusão das fundações em 18 meses e das obras em 36 meses. - Colocação de placa de obra de acordo com o Decr. nº 36.180/12 - Colocação de elementos de segurança e proteção do canteiro de obras conforme art. 34 da LC. 198/19. Prazo de carência: Fica fixado em 180 dias a contar da data do registro, nesta serventia imobiliária, do presente memorial, o prazo de carência para a efetivação da incorporação. Caso, no aludido prazo, não consiga a incorporadora comercializar, no mínimo, 30% das unidades autônomas do grupamento projetado e/ou não consiga, por qualquer motivo, financiamento destinado à construção do referido empreendimento, poderá ela desistir do empreendimento. Na hipótese de tal desistência, a INCORPORADORA restituirá aos adquirentes as importâncias por eles pagas, acrescidas dos valores que se teriam adicionado a essas quantias se elas tivessem sido depositadas em caderneta de poupança comum de pessoa física. Nas certidões da Cury Construtora e Incorporadora S/A, sócia da incorporadora, constam diversas distribuições, não impeditivas ao registro do presente memorial. Rio de Janeiro, 31/05/2022.

MARIA CRISTINA MANSO MARQUES
4º Substituto
Mat. 94/1515

Continua no Verso...

MODELO 12

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
ao Usuário do Registro

ces

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
108135

FICHA

2

VERSO

AV-2-108135- PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: Consta averbado no ato AV-9 da matrícula nº 102.811, patrimônio de afetação, no qual CCISA 140 INCORPORADORA LTDA, incorporadora do presente empreendimento, conforme o disposto no artigo 31-A da Lei nº 4.591/64 (com alterações da Lei 10.931/2004), submete o empreendimento objeto desta matrícula, bem como os demais bens e direitos a ele vinculados ao patrimônio de afetação, mantendo apartados do seu patrimônio, sendo destinado à consecução da incorporação e à entrega das unidades imobiliárias aos seus adquirentes. Rio de Janeiro, 31/05/2022. *Maria Cristina Manso Marques*

MARIA CRISTINA MANSO MARQUES
4º Substituto
Mat. 94/1515

R-3-108135: TÍTULO: Hipoteca. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular de 17/01/2023 (Contrato nº 1.7877.0215495-0), protocolado sob o nº 554.657, em 03/02/2023. **VALOR E CONDIÇÕES:** A Caixa concede à devedora uma abertura de crédito do valor de R\$55.348.254,92, tendo como objetivo financiar a construção do presente empreendimento "1140 VARGAS RESIDENCIAL", composto de 364 unidades residenciais e comerciais. **PRAZO, AMORTIZAÇÃO E CARÊNCIA:** O prazo de carência do presente financiamento é de até 12 meses, com termo inicial contado na data correspondente à data do término da obra, assim comprovado pela credora, a partir da liberação da última parcela do financiamento. Expirado o prazo de carência, o eventual saldo devedor remanescente da dívida deverá ser integralmente pago, com todos os encargos a ele inerentes, no prazo máximo de amortização de até 36 meses contados do dia correspondente ao término do prazo de carência, reajustável e sujeito a juros na forma do título. O prazo para a conclusão das obras é de 36 meses, contados a partir da data de realização do primeiro desembolso. No caso de dilatação do prazo de construção, autorizada pela CAIXA, o prazo de amortização da dívida será reduzido

Continua na Próxima Ficha

MODELO 12

JUL 01 2022

www.onr.org.br

Serviço de Atendimento ao Cidadão

CAES

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

108135

FICHA

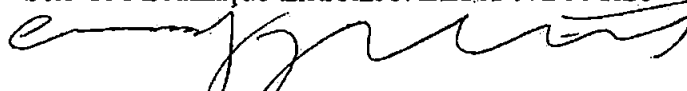
3

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
SERVIÇO REGISTRAL NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

2º Ofício do Registro de Imóveis
Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Rio de Janeiro - RJ

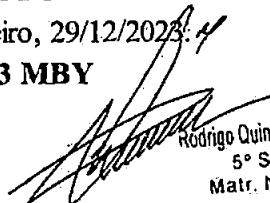
proporcionalmente, no sentido de manter-se o prazo máximo (construção + carência + amortização) em 84 meses. **DEVEDORA:** CCISA140 INCORPORADORA LTDA, CNPJ nº 41.090.583/00041-76, com sede na Rua Buenos Aires, 48-A, grupo 504, Centro, nesta cidade. **CREDORA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, Brasília/DF. Rio de Janeiro, 13/02/2023. *en*

Selo de Fiscalização Eletrônico: EEFA 07244 RSJ



Cícera de Souza Magalhães
2º Substituto
Mat. 94/14780

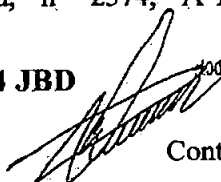
AV-4-108135 - CANCELAMENTO DA HIPOTECA OBJETO DO ATO R/3: Nos termos do Instrumento Particular de 31/10/2023, protocolado sob o nº 565569, em 07/12/2023, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL autorizou o cancelamento da referida hipoteca. Rio de Janeiro, 29/12/2023. *4*
Selo de Fiscalização Eletrônico: EEOW 06393 MBY



Rodrigo Quinn Lopes Gonçalves
5º Substituto
Matr. Nº 94/16814

R-5-108135 - TÍTULO: Compra e Venda. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular de 31/10/2023 (Contrato nº 1.7877.0258613-2), protocolado sob o nº 565569, em 07/12/2023. **VALOR:** R\$380.000,00. **TRANSMISSÃO:** Guia nº 2631346, em 21/11/2023. **TRANSMITENTE(S):** CCISA140 INCORPORADORA LTDA, CNPJ nº 41.090.583/0001-76, com sede na Rua Buenos Aires, nº 48-A, grupo 504, Centro, nesta cidade. **ADQUIRENTE(S):** JOSE MATHEUS CARAVANTE SANCHES, brasileiro, solteiro, servidor público federal, CPF nº 425.362.498-75, residente e domiciliado na Rod. Jose Ferreira Batista, nº 2374, A-12, Aeroporto, Aracatuba/SP. Rio de Janeiro, 29/12/2023. *4*

Selo de Fiscalização Eletrônico: EEOW 06394 JBD



Rodrigo Quinn Lopes Gonçalves
5º Substituto
Matr Nº 94/16814
Continua no Verso...

MODELO 12

juo

www.juorj.gov.br

operação de compra e venda

CAES

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
108135

FICHA
3

CNM: 088914.2.0108135-59

R-6-108135 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: Nos termos do Instrumento Particular de 31/10/2023 (Contrato nº 1.7877.0258613-2), protocolado sob o nº 565569, em 07/12/2023, JOSE MATHEUS CARAVANTE SANCHES, brasileiro, solteiro, servidor público federal, CPF nº 425.362.498-75, residente e domiciliado na Rod. Jose Ferreira Batista, nº 2374, A-12, Aeroporto, Aracatuba/SP, na qualidade de fiduciante, deu o imóvel em alienação fiduciária à Caixa Econômica Federal - CEF, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 03 e 04, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida no valor de R\$245.946,21, que será paga em 360 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a 1ª em 25/11/2023, reajustável e sujeita a juros, conforme título. Para os fins previstos no § 2º, Art. 26, da Lei nº 9.514/97, fica estabelecido o prazo de carência de 30 dias, contados do vencimento da prestação em atraso. Rio de Janeiro, 29/12/2023. *H*
Selo de Fiscalização Eletrônico: **EEOW 06395 GFN**

Rodolfo Quinn Lopes Gonçalves
5º Substituto
Matr. Nº 94/16814

MODELO 12

**2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE
DO RIO DE JANEIRO**

Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Centro - RJ - CEP: 20020-100

Fone: (21) 2533-4180 / 2533-9655 - www.2rgi-rj.com.br

CONTINUAÇÃO DA CERTIDÃO Nº 23/032982 - GERMANO BRAGA

Certifico que a presente certidão, composta de 04 folhas, é reprodução autêntica da matrícula nº **108135**, sendo o último ato R-6, extraída conforme o disposto no § 1º do art. 19, da Lei 6015 de 1973, dela constando a situação jurídica, bem como todos os eventuais ônus reais, registros de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, ou indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel. Rio de Janeiro, 29/12/2023. Buscas de novas prenotações e impedimentos até 28/12/2023. A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente pelo Oficial Substituto Cláudio Nogueira Abaurre, matrícula nº 94/3763.