

CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, FIANÇA E OUTRAS OBRIGAÇÕES - PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA - RECURSOS DO FGTS

Por este Contrato Particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/1964, as partes adiante mencionadas e qualificadas contratam a presente operação de aquisição de terreno e mútuo para construção, constituição de garantia alienação fiduciária e outras obrigações no Sistema Financeiro da Habitação - SFH, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, mediante as seguintes condições:

A - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

ALIENANTE(S) / INTERVENIENTE INCORPORADORA: TENDA NEGOCIOS IMOBILIARIOS S/A, com sede rua boa vista, nº 280, pavimento 8º e 9º, centro, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ nº 09.625.762/0001-58 e representada neste ato por **ANA RITA DA SILVA PORTO**, brasileira, solteira, supervisora de marketing de relacionamento, portadora da cédula de identidade RG nº 1070522345-SSP/RS, inscrita no CPF/ME sob o nº 809.967.790-00, **ÂNGELA CECÍLIA LAVRATTI**, brasileira, divorciada, bacharel em direito, portadora da cédula de identidade RG nº 10.754.911.57 SJS/RS, inscrita no CPF/MF nº 979.244.740.72, **FRANCISCO MANFREDO GUEDES BARBOSA**, brasileiro, casado, gerente ciclo financeiro e administrador, portador da cédula de identidade RG nº 11406095-7-DIC/RJ, inscrito no CPF/ME sob o nº 074.078.857-45, **KARINE APARECIDA THEODORO BORGES DE ANDRADE**, brasileira, casada, coordenadora de repasse e registro, portadora da cédula de identidade RG nº 11.709.903-6-DETRAN/RJ, inscrita no CPF/ME sob o nº 054.850.177-70, **MAX FABIANO OLIVEIRA DA SILVA**, brasileiro, solteiro, coordenador do ciclo financeiro, portador da cédula de identidade RG nº 9086216257-SSP/RS, inscrito no CPF/ME sob o nº 998.280.490-15, **THYFANI TEREZINHA BRAZEIRO LOPES**, brasileira, solteira, analista de repasse, portadora da cédula de identidade RG nº 2096391211 -SSP/RS, inscrita no CPF/ME sob o nº 028.622.910-21, **MARILYNI SCHNEIDER PONCIO**, brasileira, solteira, analista de repasse, portadora da cédula de identidade RG nº 9108768087-SSP/RS, inscrita no CPF/ME sob o nº 033.038.850-95 e neste estado com sede na rua Júlio de Castilhos, nº 132, 10º andar, Centro Histórico de Porto Alegre/RS, conforme procuração lavrada no 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, livro 11.495 páginas nº 087 em 03/07/2023 e substabelecimento lavrado no 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, livro 11.567 páginas nº 287 em 12/12/2023.

ADQUIRENTE E DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S), doravante denominado(s) DEVEDOR(ES): **ANDRE DE JESUS**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 17/07/2003, supervisor inspetor e agente de compras e vendas, filho de: **EUNICE DE JESUS E PAI DESCONHECIDO**, e-mail: **ANDREDEJESUS2828@GMAIL.COM**, portador(a) de Carteira de Identidade nº 7129176181, expedida por Secretaria de Segurança Pública/RS em 22/01/2015 e do CPF 600.931.120-92, solteiro e declara não conviver em união estável, residente e domiciliado(a) em R David Da Costa Magueta, 9, Casa, Campo Novo em Porto Alegre/RS.

INTERVENIENTE CONSTRUTORA E FIADORA: CONSTRUTORA TENDA S/A, com sede Rua Boa Vista, nº 280, pavimento 8º e 9º, Centro, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ nº 71.476.527/0001-35 e representada neste ato por **ANA RITA DA SILVA PORTO**, brasileira, solteira, supervisora de marketing de relacionamento, portadora da cédula de identidade RG nº 1070522345-SSP/RS, inscrita no CPF/ME sob o nº 809.967.790-00, **ÂNGELA CECÍLIA LAVRATTI**, brasileira, divorciada, bacharel em direito, portadora da cédula de identidade RG nº 10.754.911.57 SJS/RS, inscrita no CPF/MF nº 979.244.740.72, **FRANCISCO MANFREDO GUEDES BARBOSA**, brasileiro, casado, gerente ciclo financeiro e administrador, portador da cédula de identidade RG nº 11406095-7-DIC/RJ, inscrito no CPF/ME sob o nº 074.078.857-45, **KARINE APARECIDA THEODORO BORGES**

DE ANDRADE, brasileira, casada, coordenadora de repasse e registro, portadora da cédula de identidade RG n.º 11.709.903-6-DETRAN/RJ, inscrita no CPF/ME sob o n.º 054.850.177-70, **MAX FABIANO OLIVEIRA DA SILVA**, brasileiro, solteiro, coordenador do ciclo financeiro, portador da cédula de identidade RG n.º 9086216257-SSP/RS, inscrito no CPF/ME sob o 998.280.490-15, **THYFANI TEREZINHA BRAZEIRO LOPES**, brasileira, solteira, analista de repasse, portadora da cédula de identidade RG n.º 2096391211 - SSP/RS, inscrita no CPF/ME sob o n.º 028.622.910-21, **MARILYNI SCHNEIDER PONCIO**, brasileira, solteira, analista de repasse, portadora da cédula de identidade RG n.º 9108768087-SSP/RS, inscrita no CPF/ME sob o n.º 033.038.850-95 e neste estado com sede na rua Júlio de Castilhos, n.º 132, 10º andar, Centro Histórico de Porto Alegre/RS, conforme procuração lavrada no 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, livro 11.495 páginas n.º 087 em 03/07/2023 e substabelecimento lavrado no 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, livro 11.567 páginas n.º 287 em 12/12/2023.

CREDORA FIDUCIÁRIA, doravante denominada CAIXA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília – DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.360.305/0001-04, neste ato representada por Representada por: JACSELI BRAGA DA CUNHA, nacionalidade brasileira, solteira, nascida em 11/10/1982 em Canguçu/RS, economiária, portadora da carteira de identidade 1077741815 expedida por SSP/RS e do CPF 001.542.460-00, conforme procuração lavrada às folhas 38, do livro 3442/P, em 20/08/2020, no 2º Tabelião de Notas e Protesto da Comarca de Brasília - Distrito Federal e substabelecimento lavrado às folhas 030, do livro 1665, em 16/10/2020, no 3º Tabelionato de Notas da Comarca de Porto Alegre/RS., e substabelecimento lavrado às folhas 045 e 046, do livro 1694, em 31/05/2022, no 3º Tabelionato de Notas da Comarca de Porto Alegre/RS, e aditivo à folha 147 do livro 587 em 26/07/2022, do 3º Tabelionato de Notas de Porto Alegre, doravante denominada CAIXA..

QUADRO RESUMO

B - CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO

B.1 - MODALIDADE:

AQUISIÇÃO DE TERRENO E CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL URBANO

B.2 - Origem dos Recursos:

FGTS/União

B.3 - Sistema de Amortização:

PRICE

B.4 - VALOR DE COMPOSIÇÃO DOS RECURSOS:

O valor destinado à aquisição de imóvel residencial urbano objeto deste contrato é R\$ 191.606,45 (cento e noventa e um mil , seiscentos e seis reais e quarenta e cinco centavos), composto pela integralização dos valores abaixo:

B.4.1 - Valor do financiamento concedido pela CAIXA: R\$ 119.118,79

B.4.2 - Valor dos recursos próprios: R\$ 61.439,66

B.4.3 - Valor dos recursos da conta vinculada de FGTS: R\$ 0,00

B.4.4 - Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$ 11.048,00

DESTINAÇÃO DA OPERAÇÃO: A operação ora contratada destina-se à aquisição/construção de uma das unidades que compõem o empreendimento IPANEMA RESIDENCE MOD 3

B.5 - Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e/ou ITBI):

R\$ 0,00()

B.5.1 - Valor da Dívida (Financiamento do imóvel + Financiamento para Despesas Acessórias):

R\$ 119.118,79(cento e dezenove mil , cento e dezoito reais e setenta e nove centavos)

B.6 - Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão:

R\$ 194.500,00 (cento e noventa e quatro mil, quinhentos reais)

B.7 - Prazo:

B.7.1 - Previsão para Construção/legalização: 24/11/2026
data

B.7.2 - Carência: 0 meses

B.7.3 - Amortização: 420 meses

B.8 - Taxa de juros:

Nominal % (a.a.): 5,00

Efetiva % (a.a.): 5,1161

Nominal e Efetiva % (a.m.): 0.4167

B.9 - Encargos (Parcelas) financeiros: De acordo com o Item 5:

B.9.1 - Encargos no período de construção: De acordo com o Item 5.1.2:

B.9.1.1 - Encargos no período de amortização:

B.9.1.2 - Prestação mensal inicial (a + j): R\$ 601,17

B.9.1.3 - Tarifa de Administração - TA: R\$ 0,00

B.9.1.4 - Prêmios de Seguro MIP e DFI: R\$ 23,99

B.9.1.5 - Total: R\$ 625,16

B.10 - Vencimento do Primeiro encargo mensal:

15/03/2024

B.11 - Época de reajuste dos encargos:

De acordo com o item 6.3.

B.12 - Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012):

Tarifa de Administração:

R\$ 4.384,50

Diferencial na Taxa de Juros:

R\$ 14.505,13

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

Devedor	Comprovada R\$	Não comprovada R\$
ANDRE DE JESUS	2.098,05	0,00

C.1 - COMPOSIÇÃO DE RENDA PARA COBERTURA SECURITÁRIA

Devedor

ANDRE DE JESUS

Percentual

100,00

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

DEBITO EM CONTA CORRENTE

D - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA AQUISIÇÃO E DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:

221.367
-MATRÍCULA-



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
CNM: 099267.2.0221367-70

FLS. MATRÍCULA

PORTO ALEGRE/RS. 25 de janeiro de 2023 01 221.367

IMÓVEL: APARTAMENTO 401, a ser construído, do BLOCO 19, do IPANEMA RESIDENCE, localizado no quarto pavimento, de frente e à direita de quem de frente olhar o Bloco 19 pelo seu acesso, com área real privativa de 41,195m², área real de uso comum de divisão proporcional de 26,96935458537010m² e área real total de 68,1643545853701m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002077880756327410, no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento. **O TERRENO SOBRE O QUAL SERÁ CONSTRUÍDO O CONDOMÍNIO** assim se descreve: Um terreno urbano lotado sob nº459 da Estrada Campo Novo, com área superficial de 15.852,49m² no quarteirão formado pela Estrada Campo Novo, Rua. Dr. Marino dos Santos, Rua Morro Alto, Limite de Propriedade, Rua Myriam Benz, Rua Dr. Pitrez, Rua Hubert Otto Krause e Limite de Propriedade, Bairro Ipanema, e com as seguintes medidas e confrontações; ao noroeste, no alinhamento projetado da estrada Campo Novo, em segmento curvo que mede 41,11m; ao sudoeste, por três segmentos, no primeiro confrontando com o terreno que é ou foi de Lancheria Chopal Ltda, medindo 132,80m, no sentido noroeste-sudeste, no segundo confronta com terreno que ou foi de Lancheria Chopal Ltda e em parte com imóvel que é ou foi de Jose Ivo Munhoz, medindo 60,00m, no sentido nordeste-sudoeste, e no terceiro confrontando com terras que são ou foram de Candido Lessa Cime, medindo 108,20m, no sentido noroeste-sudeste; ao sudeste, confronta com os imóveis da rua Doutor Pitrez, medindo 100,00m; ao nordeste, confrontando com imóvel que é ou foi de Manoel Fraga da Silva por dois segmentos, no primeiro medindo 109,00m, no sentido sudeste-noroeste, e no segundo medindo 120,72m; retornando assim ao ponto inicial e fechando o perímetro.

PROPRIETÁRIA/INCORPORADORA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo/SP.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-RG, Matrícula nº 219.755 do 3º Registro de Imóveis desta Capital.

OBS. 1: A presente matrícula foi aberta em virtude de INCORPORAÇÃO E INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO.

OBS. 2: O presente empreendimento encontra-se enquadrado no âmbito do PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA, nos termos da Lei nº 14.118, de 12/01/2021.

OBS. 3: Em conformidade com a documentação arrolada no art. 32, da Lei nº 4.591/64, o processo de incorporação, devidamente lançado no R.3-219.755 - Livro 2-Registro Geral, encontra-se arquivado nesta Serventia.

PROTOCOLO: 913.064 de 19/01/2023. Escrevente Fabiano

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 13,30. Selo 0471.03.2200073.03915: R\$ 3,60.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 3,20. Selo 0471.01.2200080.04011: R\$ 1,80.

AV-1-221.367, de 25 de janeiro de 2023. **AFETAÇÃO:** Conforme AV-4 da matrícula nº 219.755, a incorporação encontra-se submetida ao REGIME DE AFETAÇÃO, nos termos do art. 31-A da Lei nº 4.591/64.

PROTOCOLO: 913.065 de 19/01/2023. Escrevente: Fabiano

Continua no verso do livro de li.


 FLS. MATRÍCULA
 01v 221.367

 Escrevente Autorizado(a):
 Registrador(a) Substituto(a):
 Registrador(a):
 Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2300006.00098: (Isento).
 Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2200080.05314: (Isento).

AV-2-221.367, de 17 de outubro de 2023. **ÔNUS HIPOTECA - NOTÍCIA:** Conforme R.7-219.755, o imóvel da presente matrícula encontra-se hipotecado em 1ª e especial hipoteca a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, de acordo com o Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, de 25/08/2023, pelo valor de R\$17.945.384,61, sob condições suspensivas estabelecidas na cláusula 1.7 do mesmo contrato. (Valor juntamente com outros 119 imóveis).

PROTOCOLO: 939.203 de 02/10/2023. Auxiliar de Escrevente: Jonatan

 Escrevente Autorizado(a): *Karen Train*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2300059.04348: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2300061.00757: (Isento).

D1 - CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO, DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO TERRENO OBJETO DA ALIENAÇÃO E DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:

O(S)ALIENANTE(S)NA QUALIDADE DE PROPRIETÁRIO(S) DE UM TERRENO COMPOSTO COM ÁREA SUPERFICIAL DE 15.852,49M². TUDO DEVIDAMENTE DESCRITO E CARACTERIZADO NA MATRÍCULA Nº 219.755 DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA - COMARCA DE PORTO ALEGRE/RS, DISPENSANDO-SE A SUA INTEIRA DESCRIÇÃO NOS TERMOS DO ARTIGO 2º DA LEI 7433/85, IMPLANTOU(ARAM) IPANEMA RESIDENCE. NO TERRENO MENCIONADO, FOI AUTORIZADA, PELA PREFEITURA MUNICIPAL LOCAL, A EDIFICAÇÃO DO CONJUNTO DE RESIDÊNCIAS, CONTENDO UNIDADES HABITACIONAIS, COM OS RECURSOS DO FGTS, POR MEIO DE MÚTUO JUNTO À CAIXA. REFERIDO EMPREENDIMENTO INTEGRA O PROGRAMA APOIO À PRODUÇÃO DE HABITAÇÕES FGTS, NO ÂMBITO DO PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA, CONFORME NORMAS DO CONSELHO CURADOR DO FGTS.

E - ELEMENTOS IDENTIFICADORES DO DÉBITO ORIGINÁRIO:

Não se aplica

F - 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;

G - ENCARGOS DEVIDOS POR ATRASO: descrito no item 10.

H - LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA: descrita no item 12.

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

J - CANAIS DE ATENDIMENTO DISPONÍVEIS:

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

Para pessoas com deficiência auditiva ou de fala: 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>

1 DA AQUISIÇÃO, TRANSFERÊNCIA E FINANCIAMENTO - O(s) ALIENANTE(S) declara(m)-se legítimo(s) possuidor(es) do imóvel descrito na Letra 'D', livre de ônus, transmitindo-o pelo preço

constante do item 1.7 e que, uma vez satisfeito, dá(ão) ao(s) DEVEDOR(ES) plena e irrevogável quitação e transmite(m) ao(s) DEVEDOR(ES) toda a posse, domínio, direito e ação sobre o imóvel ora transferido, aceitando por si, seus herdeiros e sucessores, a presente transmissão firme, nos termos efetivados, respondendo pela evicção de direito.

1.1 O(s) DEVEDOR(ES) contrata(m) financiamento no valor constante na letra 'B.4.1', junto à CAIXA, para Aquisição Imóvel Residencial descrito no presente instrumento contratual e confessa(m) dever a referida importância.

1.2 O(s) DEVEDOR(ES) declara(m) que recebeu(ram) previamente, planilha de cálculo do Custo Efetivo Total (CET) nominal e ciência: (I) que no cálculo foram considerados o valor total do financiamento, o prazo, número e data de pagamento das prestações, a taxa de juros remuneratórios, o valor dos tributos e demais despesas; (II) que a taxa de juros anual é a vigente na data da contratação; (III) que o saldo devedor/encargo será atualizado na forma contratual.

1.3 O(s) DEVEDORES tem ciência que em conformidade com as regras do Conselho Curador do FGTS e do Programa Minha Casa, Minha Vida, o valor desconto complemento, especificado na letra "B.4.4" para compor o valor de aquisição/construção do imóvel e o desconto para redução do valor do encargo mensal, representado pela redução na taxa de juro se no pagamento da Tarifa de Administração de Contrato Mensal, na letra "B12", serão suportados pelo FGTS/União, os quais são concedidos uma única vez e para um único imóvel. Na ausência de recursos da União, o valor do desconto poderá ser suportado integralmente pelo FGTS, obedecendo a regulamentação do Programa Minha Casa, Minha Vida vigente nesta data.

1.4 Nos casos de quitação do financiamento imobiliário, amortização extraordinária ou redução do prazo de amortização, até o 5º (quinto) ano de vigência do contrato, o desconto, descrito na letra "B.4.4", deverá ser restituído proporcionalmente pelo(s) DEVEDOR(ES).

1.5 Na hipótese de aquisição de fração ideal de terreno já hipotecado/alienado fiduciariamente à CAIXA, por força de Contrato anteriormente formalizado(a) com o(s) ALIENANTE(S), a CAIXA, na qualidade de CREDORA HIPOTECÁRIA/FIDUCIÁRIA autoriza expressamente o cancelamento de dito gravame constituído pelo(s) ALIENANTE(S), condicionando tal ato, à concomitante constituição do novo gravame estabelecido neste contrato.

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

1.7 A importância relativa ao financiamento, referida na Letra 'B.4.1' constitui uma parte de um todo representado pelo valor global dos financiamentos concedidos ao(s) DEVEDOR(ES) integrantes do Empreendimento, o qual destinar-se-á a atender a integralização do preço do terreno e ao custo total da construção do edifício/conjunto de residências, sendo o valor da compra e venda do terreno: R\$ 12.500,00(doze mil, quinhentos reais).

1.8 No caso de financiamento de unidade alocada em empreendimento vinculado a operações de debêntures, de emissão da CONSTRUTORA, e ENTIDADE ORGANIZADORA, quando for o caso, e cujo debenturista seja o FGTS, por intermédio da CAIXA, na qualidade de Agente Operador, o valor relativo às parcelas de obra executada e das frações ideais do terreno serão creditados em conta corrente vinculada a tal empreendimento na operação de debêntures, aberta na CAIXA, de titularidade da CONSTRUTORA, responsável pela execução do empreendimento, de movimentação exclusiva pela CAIXA, de acordo com orientações do agente fiduciário, na qualidade de representante dos interesses do debenturista.

2 **DESTINAÇÃO DOS RECURSOS** - Dos valores descritos na letra 'B4', o relativo ao terreno será creditado bloqueado ao(s) ALIENANTE(S), no Banco 104 Agência/Operação/Conta: 4992-003-00008169-8, acrescido de juros e atualização monetária, ao índice aplicado aos depósitos de poupança, da data da contratação, inclusive, até a liberação dos recursos, exclusive, e será liberado

após entrega do contrato registrado, com a respectiva certidão de registro no Registro de Imóveis competente e cumprimento das exigências nele estabelecidas.

2.1 Os valores remanescentes serão destinados à construção e creditados em parcelas mensais, na proporção do andamento das obras em conta vinculada ao empreendimento, no percentual atestado no Relatório de Acompanhamento do Empreendimento - RAE e mediante cumprimento das demais exigências estabelecidas neste contrato.

2.2 Sobre os rendimentos auferidos na forma do caput deste item, incidirá imposto de renda na fonte às alíquotas definidas em função do prazo de permanência, de acordo com legislação vigente.

3 RECURSOS DA CONTA VINCULADA DO FGTS - Os recursos da conta vinculada do FGTS, quando utilizados para a composição do valor do imóvel, serão creditados em conta vinculada ao empreendimento, de acordo com o andamento das obras, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela CAIXA.

3.1 Sobre os recursos da conta vinculada do FGTS ainda não disponibilizados, mensalmente, em data coincidente com a de assinatura deste contrato, incidirão juros e atualização monetária com base no coeficiente aplicado aos depósitos da caderneta de poupança no mesmo dia deste contrato.

3.2 No término da obra, após a liberação da última parcela, se houver saldo residual dos rendimentos referentes ao FGTS do(s) DEVEDOR(ES), será utilizado para pagamento de parte do encargo mensal ou amortização do saldo devedor.

4 CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO E EXECUÇÃO DAS OBRAS - As condições de financiamento são as estabelecidas na Letra 'B' e o prazo de construção e legalização constam na letra 'B.7'.

4.1 O valor de financiamento contratado junto à CAIXA pelo(s) DEVEDOR(ES) constante na letra 'B.4' será utilizado para Aquisição do Terreno e Construção do imóvel descrito no presente instrumento contratual.

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

4.2.1 A Tarifa de Administração, se houver, não é reajustada.

4.3 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 9 e o prêmio Danos Físicos ao Imóvel - DFI sobre o valor da garantia atualizado pelo índice de atualização aplicável às contas vinculadas do FGTS.

4.4 Na impossibilidade do débito, por qualquer motivo, o(s) DEVEDOR(ES) deve(m) solicitar a emissão da segunda via da prestação e efetuar o pagamento.

4.5 No caso de débito em conta de livre movimentação em nome do(s) DEVEDOR(ES), este(s) autoriza(m) a CAIXA a efetuar a operação, outorgando-lhe, por este contrato, mandato para a efetivação do lançamento, obrigando-se a manter saldo disponível suficiente para o pagamento dos encargos mensais, admitindo-se para esta finalidade, a utilização de qualquer recurso disponível.

4.6 Inexistindo recursos suficientes para o débito do encargo mensal, o(s) DEVEDOR(ES) será(ão) considerado(s) em mora, incidindo, neste caso, todas as cominações legais e contratuais.

4.7 Na alteração da data do vencimento do encargo mensal, o valor devido será atualizado, proporcionalmente, no período compreendido entre a data do vencimento do último encargo, inclusive, e a nova data do vencimento, exclusive.

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

4.9 O prazo para o término da construção e legalização do imóvel é aquele constante na Letra 'B.7.1', podendo ser prorrogado, uma única vez, em até 6 (seis) meses, quando restar comprovado caso fortuito, 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.

4.10 Os encargos relativos a juros e atualização monetária, previstos no item 5.2, durante a fase de construção, são calculados sobre o saldo devedor apurado no mês, que corresponde ao montante desembolsado à Construtora pela obra executada, de modo que sofrerão variação sempre que ocorrer evolução no cronograma de obras, conforme previsto acima.

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

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

4.13 Quando utilizados os recursos da conta vinculada do FGTS, conforme item 3, caso se verifique a paralisação das obras, é facultado à CAIXA providenciar a suspensão dos repasses das quotas do FGTS ainda não liberadas até que a obra seja reiniciada.

4.13.1 Verificada a paralisação das obras por mais de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, sem prejuízo das demais penalidades previstas neste contrato, a CAIXA providenciará o cancelamento, em caráter irreversível, da utilização das quotas do FGTS, retornando à conta vinculada do(s) DEVEDOR(ES) os valores atualizados ainda não colocados à sua disposição.

4.14 DA LIBERAÇÃO DAS PARCELAS - Durante o prazo de construção, o saldo devedor será constituído das parcelas de mútuo liberadas ao(s) DEVEDOR(ES), sendo os encargos mensais calculados com base neste valor.

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

4.14.2 O saldo credor da operação, constituído pelo somatório dos recursos ainda não liberados, não sofre atualização.

4.14.3 O prazo mínimo entre a liberação das parcelas é de 30 (trinta) dias corridos, salvo decisão da CAIXA no sentido de dispensar este prazo.

4.14.4 Liberação da primeira parcela e das parcelas subsequentes: O levantamento das parcelas do financiamento para a construção do empreendimento, se subordina, ainda, às seguintes condições:

- a) apresentação do contrato registrado acompanhado da respectiva certidão de Registro;
- b) RAE atestando o percentual físico de obra executado e atendimento das pendências nele apontadas;
- c) comprovação pela área de engenharia da CAIXA, da regularidade de execução dos serviços de infraestrutura externa, quando for o caso;
- d) colocação no local da obra, em lugar visível, da placa indicativa de que a construção está sendo realizada com recursos do FGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida;
- e) apresentação do Alvará de Construção e do Certificado de Matrícula da obra, expedido pelo INSS;

- f) apresentação de documentos que comprovem a satisfação dos encargos trabalhistas previdenciários, sociais e de regularidade fiscal, relativos à ENTIDADE ORGANIZADORA, quando for o caso, à CONSTRUTORA, a INCORPORADORA e ao Empreendimento, quando exigidos pela CAIXA;
- g) apresentação dos comprovantes de recolhimento do INSS, pela CONSTRUTORA, relativos ao empreendimento, registrados na matrícula CEI da obra;
- h) 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;
- i) comprovação de pagamentos de valores devidos à CAIXA;
- j) comprovação de regularidade do FGTS pela ENTIDADE ORGANIZADORA, quando for o caso, pela CONSTRUTORA e pela INCORPORADORA.
- k) apresentação do registro da ata de constituição da Comissão de Representantes até a 3ª liberação de parcela, nos termos do art. 50 da Lei nº 4.591/1964, sob pena de suspensão da liberação das parcelas e sua manutenção até a legalização do empreendimento.

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

- a) conclusão total da obra e de que nela foram investidas todas as parcelas anteriormente entregues;
- b) matrícula do imóvel no RI com averbação do 'Habite-se';
- c) matrículas individualizadas das unidades financiadas, na CAIXA, durante a fase de construção;
- d) comprovação de registro das Especificações/Instituição de Condomínio, nos casos de construção de unidades autônomas em regime da Lei 4.591/1964;
- e) declaração de Origem Florestal e da Declaração de Volume e Uso de Madeira Nativa na Obra, conforme modelo fornecido pela CAIXA.

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

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

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

4.16.1 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.

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

5 ENCARGO MENSAL - COMPOSIÇÃO, CÁLCULO, 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 B do quadro resumo das CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO, acima, sendo autorizado o débito da seguinte forma:

5.1 Encargos do(s) DEVEDOR(ES):

5.1.1 Na contratação:

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

5.1.2 Durante a fase de construção, o pagamento dos encargos mensais será mediante débito em conta indicada de titularidade do(s) DEVEDOR(ES), na CAIXA, sendo composto pelas parcelas de:

a) Encargos relativos a juros e atualização monetária, incidentes sobre o saldo devedor apurado no mês;

b) Tarifa de Administração, se devida;

c) Prêmio de Seguro Morte e Invalidez Permanente (MIP).

5.1.3 Após a fase de construção, o pagamento dos encargos mensais será composto pelas parcelas de:

a) Prestação de Amortização e Juros (A+J), à taxa prevista na Letra 'B';

b) Tarifa de Administração, se devida;

c) Prêmio de seguro Morte e Invalidez Permanente (MIP), Danos Físicos do Imóvel (DFI) e Danos Físicos ao Conteúdo (DFC), este último se contratado.

5.2 O pagamento dos encargos devidos durante o período de construção e legalização do empreendimento será realizado pelo(s) DEVEDOR(ES), na data de seu vencimento, independentemente de qualquer aviso ou notificação pela CAIXA, sendo que se não existir o dia do vencimento nos meses subsequentes, a obrigação vencerá no último dia daqueles meses e, se o vencimento for em dia não útil, o pagamento deverá ser realizado no primeiro dia útil subsequente, sem acréscimo.

5.3 ENCARGOS DE OBRA EM ATRASO: O(s) DEVEDOR(ES) ficará(ão) exonerado(s) do pagamento dos encargos mensais definidos no item '5.1.2', 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, no item 'B.7', imputando-se diretamente à CONSTRUTORA / INCORPORADORA / ENTIDADE ORGANIZADORA / EMPREENDEDOR a responsabilidade pelo pagamento desses valores, até a efetiva entrega do imóvel.

5.3.1 Após o 6º (sexto) mês contado a partir da data original prevista para o término de obra no item 'B.7' deste contrato, os encargos do(s) DEVEDOR(ES), a cada vencimento, passam a ser de responsabilidade da CONSTRUTORA / INCORPORADORA / ENTIDADE ORGANIZADORA / EMPREENDEDOR e direcionados para a conta vinculada ao empreendimento.

5.3.2 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.

5.3.3 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;

5.3.4 Se não houver saldo disponível na conta, é constituído em nome da CONSTRUTORA ou da INCORPORADORA ou da ENTIDADE ORGANIZADORA ou do 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.

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

5.3.6 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 ou da ENTIDADE ORGANIZADORA ou do EMPREENDEDOR.

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

5.3.8 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 2682/1999.

5.4 Encargos do EMPREENDEDOR:

5.4.1 Na data de contratação, mediante débito em conta corrente de sua titularidade, na CAIXA, débito este que fica desde já autorizado:

a) TCCAV - Tarifa de Cobertura de Custos à Vista, em conformidade com a tabela de tarifas vigente, fixadas pela CAIXA, a título de cobertura de custos operacionais.

5.4.2 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 Vistoria Extra, 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 vistoria extraordinária, no caso de descumprimento do cronograma físico-financeiro e de desembolso;

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

5.5 Findo o prazo de construção e legalização do empreendimento, inicia-se a amortização mensal do saldo devedor.

6 DA AMORTIZAÇÃO - A amortização do financiamento será efetuada em prestações mensais e sucessivas, por meio de boleto de cobrança ou mediante débito em conta de livre movimentação ou desconto em folha de pagamento, mediante opção formal do(s) DEVEDOR(ES).

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

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

6.3 A prestação (A+J) estabelecida no item 'B9' é recalculada mensalmente, atualizada na mesma forma do item '9', na data correspondente à do vencimento do encargo mensal, sendo que a parcela de juros é obtida pela aplicação da taxa de juros mensal vigente com base no saldo devedor.

atualizado e a parcela de amortização obtida pela diferença entre a prestação atualizada e a parcela de juros.

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

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

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

9 ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR E DA GARANTIA - Ocorre mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, pelo índice de atualização aplicável às contas vinculadas do FGTS. Na extinção do índice aplicado, a atualização passará a ser efetuada pelo índice determinado em legislação específica.

9.1 Independentemente da periodicidade da atualização das contas vinculadas do FGTS, a atualização será mensal.

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

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

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

10 IMPONTUALIDADE - O valor da obrigação em atraso será atualizado monetariamente aplicando-se o índice de atualização do saldo devedor do financiamento proporcional aos dias de atraso, da data de seu vencimento, inclusive, até a do pagamento, exclusive.

10.1 Sobre os valores em atraso incidirão: I) juros remuneratórios calculados pelo método de juros compostos, com capitalização mensal à taxa de juros prevista na Letra "B.8"; II) juros moratórios de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso; III) multa moratória de 2% (dois por cento), nos termos da legislação vigente.

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

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

10.4 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.

10.5 Deste modo, consolidada/efetuada a incorporação, as prestações mensais vincendas sofrerão acréscimo decorrente do valor incorporado ao saldo devedor, devido à impossibilidade de ampliação do prazo para pagamento.

10.6 Não efetuada a incorporação, o(s) DEVEDOR(ES) permanece(m) obrigado(s) a efetuar o pagamento das obrigações originariamente assumidas.

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

10.8 GARANTIA FIDEJUSSÓRIA - Além da garantia fiduciária, a ENTIDADE ORGANIZADORA, a INCORPORADORA e a CONSTRUTORA comparecem neste ato como FIADORAS, concordando com o presente instrumento em todos os seus termos, itens e condições, assume solidariamente a

responsabilidade pelo pagamento da totalidade da dívida com os seus acréscimos, como principal pagadora de todas as obrigações assumidas pelo(s) DEVEDOR(ES) nos termos previstos neste instrumento contratual, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 827, 835, 838 e 839 do Código Civil.

10.8.1 A garantia fidejussória prevalecerá até 6 (seis) meses após o final do prazo de construção original do empreendimento, previsto no item 'B.7'.

10.9 Durante a fase de construção e legalização do empreendimento, as FIADORAS assumirão os débitos decorrentes do atraso/inadimplência do pagamento dos encargos mensais que incumbem ao(s) DEVEDOR(ES).

10.9.1 AS FIADORAS autorizam a CAIXA a efetuar o débito do(s) referido(s) encargo(s), na conta vinculada ao empreendimento, outorgando-lhe, por este contrato, mandato para a efetivação do lançamento do débito, obrigando-se a manter saldo disponível suficiente para o pagamento dos encargos mensais, admitindo-se para esta finalidade, a utilização de qualquer recurso disponível, independentemente de notificação prévia, ficando-lhe reservado o direito de cobrança ao(s) DEVEDOR(ES).

11 AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA - Durante a fase de amortização, o(s) DEVEDOR(ES) adimplente(s) pode(m) amortizar a dívida para redução do valor dos encargos ou do prazo do financiamento, sendo o abatimento do valor a ser amortizado, precedido da cobrança de juros remuneratórios na forma pactuada no presente contrato.

11.1 O valor correspondente à Tarifa de Administração permanece inalterado.

11.2 No caso de amortização extraordinária ou redução do prazo de amortização, até o 5º (quinto) ano de vigência do contrato, o desconto, descrito na letra 'B.4.4', deverá ser restituído proporcionalmente pelo(s) DEVEDOR(ES).

12 LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA - Durante a fase de amortização, é facultado ao(s) DEVEDOR(ES) a liquidação antecipada da dívida pelo saldo devedor atualizado, acrescido de juros remuneratórios.

12.1 No caso de liquidação antecipada, até o 5º (quinto) ano de vigência do contrato, o desconto, descrito na letra 'B.4.4', deverá ser restituído proporcionalmente pelo(s) DEVEDOR(ES).

13 DECLARAÇÕES E AUTORIZAÇÕES - As partes signatárias declaram a veracidade e autenticidade, sob as penas da lei, de todas as informações prestadas.

13.1 DAS PARTES - As partes signatárias, em comum acordo, declaram que:

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

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

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

d) comunicarão à CAIXA eventuais impugnações ao presente Contrato;

e) quando for expressamente previsto pela Legislação Estadual, as certidões fiscais e feitos ajuizados deverão ser apresentadas para o registro, sem prejuízo de outras exigidas pelo Registro de Imóveis;

f) estão cientificadas da possibilidade de obtenção prévia no site do www.tst.jus.br da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), regulada pela Lei 12440/2011;

g) autorizam a CAIXA a fornecer os dados pessoais e bancários sempre que solicitado pelos seguintes órgãos e independentemente de autorização judicial: polícia civil e federal; Ministério Público Estadual e Federal; Controladoria Geral da União - CGU e Tribunal de Contas da União (TCU);

h) autoriza(m) a CAIXA e o Agente Operador do FGTS divulgar informações vinculadas à presente contratação necessárias ao acompanhamento das operações com recursos do FGTS pelo Conselho Curador do FGTS, Ministério da Economia, Ministério do Desenvolvimento Regional, Agente Operador e órgãos de controle interno e externo da União;

i) 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, **sendo as obrigações extensivas aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes cessionários dos contratantes.**

j) possuem ciência da obrigatoriedade de constituição da Comissão de Representantes e sua manutenção até a conclusão e legalização do empreendimento, com os direitos, obrigações e as responsabilidades expressos na Lei nº 4591/1964.

j.1) o adquirente tem ciência de que a possibilidade de sub-rogação automática nos direitos e obrigações relativos à incorporação previstos no § 11 do art. 31-F da Lei 4.591/1964 não se aplicam aos empreendimentos em que não tenha sido constituído patrimônio de afetação.

k) 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)/loteador(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.

13.2 O(S) DEVEDOR(ES) e ALIENANTE(S) declaram, sob pena de responsabilidade civil e penal, que:

a) são autênticas as indicações de estado civil, nacionalidade, profissão e identificação;

b) 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 ou no caso de ALIENANTE(S) pessoa(s) jurídica(s), será apresentada, no ato de registro deste contrato junto ao Cartório de Registro de Imóveis, a Certidão Negativa de Débito - CND e a Certidão de Quitação de Tributos Federais administrados pela Receita Federal;

c) o valor total do preço do imóvel é aquele que consta no item "B.4" e que não houve/haverá celebração de outros instrumentos contratuais que prevejam pagamento/recebimento de quaisquer outros valores, seja em razão de corretagem ou a qualquer outro título, e que o pagamento/recebimento de valores não previstos expressamente neste contrato caracteriza CRIME de FALSIDADE IDEOLÓGICA e FRAUDE contra as políticas públicas do Programa Minha Casa, Minha Vida, sujeitando as partes às penas criminais e sanções civis previstas na legislação aplicável, além do vencimento antecipado da dívida, obrigação de ressarcir o FGTS pelas despesas referentes aos valores de desconto recebidos, e demais penalidades previstas neste contrato;

d) inexistente qualquer ação de natureza real e pessoal reipersecutória, assim como qualquer ônus de natureza real que vincule ou possa representar risco para o imóvel objeto desta operação;

e) inexistência de responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária, porventura a seu encargo;

f) o imóvel objeto da garantia não possui restrição ao uso, incluindo restrições relacionadas a zoneamento, parcelamento do solo, preservação do patrimônio arqueológico e histórico, restrição de atividades devido a inserção em APA (Área de Preservação Ambiental) ou APP (Área de Preservação Permanente), e que atende às exigências impostas pelos órgãos competentes;

g) o imóvel objeto da garantia não está localizado em terras de ocupação indígena ou quilombola e unidades de conservação, assim definidas pela autoridade competente.

13.2.1 O(s) DEVEDOR(ES) - Declara(m) expressamente sob as penas da lei que:

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

b) TEM CIÊNCIA DE QUE A RESTRIÇÃO ESPECIAL INDICADA NA ALÍNEA "A" É NECESSÁRIA À SOLIDEZ E À SEGURANÇA DO IMÓVEL, BEM ASSIM QUE SUA INOBSERVÂNCIA PODERÁ ACARRETRAR PERIGO DE DESABAMENTO, PELO QUE RESPONDERÁ NOS TERMOS DA LEI E DESTE CONTRATO;

c) que são autênticos os comprovantes e as informações de renda e de despesas apresentados, assumindo subsidiariamente a responsabilidade pelo pagamento dos débitos sobre o imóvel, caso o(s) ALIENANTE(S) não o faça(m);

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

e) 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;

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

g) assume(m) a obrigação de comunicar à CAIXA: casos de descumprimento de obrigação ambiental ou existência de trabalho análogo ao escravo ou infantil, no âmbito da unidade habitacional financiada, de que venha a ter ciência por qualquer meio, indicando as medidas adotadas para endereçamento do assunto;

h) que a eventual constatação da falsidade das declarações prestadas, ou os fatos decorrentes de sua conduta que importem na modificação das condições observadas neste contrato para o enquadramento no Programa Minha Casa, Minha Vida importarão no seu imediato desenquadramento do referido programa e lhe atribuirão o dever de ressarcir o FGTS pelas despesas referentes aos valores de desconto recebidos;

i) não ser(em) titulares de financiamento habitacional ativo em qualquer município do território nacional;

j) não ser(em) proprietário(s), cessionário(s) ou promitente(s) comprador (es) de imóvel residencial, sem financiamento ou já quitado, localizado no atual local de domicílio e nem no município do imóvel objeto deste contrato;

k) não ser(em) detentor(es) de contrato com origem de recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), no País, e que não recebeu(ram) subsídios diretos ou indiretos com recursos orçamentários da União para aquisição de moradia;

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

m) para obtenção de desconto destinado ao pagamento de parte da aquisição do imóvel e/ou desconto para redução no valor das prestações, se houver:

I) não recebeu(ram), como beneficiário(s), descontos habitacionais concedidos com recursos do FGTS nos termos da Resolução do Conselho Curador do FGTS 702/2012, suas alterações e aditamentos; ou

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

III) concorda(m) com a aplicação da taxa de juros sem descontos e com o pagamento da tarifa de administração, constantes na Letra "B.9".

n) para os fins específicos da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023 que regulamenta o Programa Minha Casa, Minha Vida:

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

II) tem (têm) ciência de que a redução de custas e emolumentos prevista na Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, incidirá unicamente sobre o registro e demais atos relativos ao primeiro imóvel residencial adquirido ou financiado no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida;

o) tem(têm) ciência que sem prejuízo das sanções legais aplicáveis, a falsidade das declarações previstas neste item, gerará dentre outras, as seguintes consequências:

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

II) vencimento antecipado da dívida conforme previsto no item 18.

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

p) no tocante ao IPTU e demais débitos de natureza fiscal e às quotas condominiais incidentes até esta data, declara(m)-se subsidiariamente responsável(is) pelo pagamento de quaisquer débitos apurados, assumindo, perante a CAIXA, a responsabilidade pelo pagamento, caso o(s) ALIENANTE(S) 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;

q) 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;

r) quando utilizados os recursos da conta vinculada do FGTS, na forma estabelecida no Manual de Moradia Própria, disponível na internet <http://www.caixa.gov.br/site/paginas/downloads.aspx>, link FGTS-Moradia:

I) atende(m) as exigências para uso dos recursos da conta vinculada do FGTS para aquisição de imóvel;

II) tem(têm) ciência de que o atendimento às exigências para amortização, liquidação ou pagamento de parte de prestação deverá, também, ser realizado a cada utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS.

s) autoriza(m) a CAIXA a realizar os acertos de valores devidos quando na concessão de subsídio a maior ou menor.

13.2.2 O(S) ALIENANTE(S) - Declara(m) expressamente sob as penas da lei que:

a) está(ão) isento(s) de responsabilidade decorrente de tutela, curatela ou testamentária, e que não responde(m) pessoalmente a quaisquer ações reais, pessoais, reipersecutórias, possessórias, reivindicatórias, arrestos, embargos, depósitos, sequestros, protestos, falências, concordatas e/ou concursos de credores, dívidas fiscais, penhoras ou execuções, nada existindo que possa comprometer o imóvel objeto da presente transação e garantia fiduciária constituída em favor da CAIXA;

b) declara(m), sob responsabilidade civil e criminal nos termos da Lei 8.212/1991 e do art. 17 da Portaria Conjunta da RFB/PGFN 1.751/2014 que o imóvel ora comercializado não faz parte de seu ativo permanente, estando contabilmente lançado em seu ativo circulante;

c) é ciente da vedação de cobrança ao(s) DEVEDOR(ES) de quaisquer outros valores adicionais, em particular aqueles referentes a honorários e custos de eventual intermediação na transferência venda.

13.3 A CONSTRUTORA/ENTIDADE ORGANIZADORA - Declaram expressamente, sob as penas da lei, que:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

k) responderá pela segurança, habitabilidade, funcionalidade e solidez da construção, na forma do Código Civil Brasileiro, observando as demais leis, regulamentos, normas e posturas referentes à obra e à segurança pública, bem como às técnicas da ABNT e exigências do CREA/CAU, especialmente no que se refere à colocação de placas contendo o nome do Responsável Técnico pela execução da obra, do(s) Autor(es) dos Projetos, e da fiscalização nomeada para a obra, competindo-lhe, ainda, atender satisfatoriamente às reclamações de seus consumidores, efetuando, inclusive, os reparos ou reconstruções que forem tecnicamente pertinentes e necessários, declarando-se ciente de que a presente contratação se submete às normas do Programa De Olho na Qualidade ou outro que vier a suceder-lhe;

l) é responsável por qualquer condenação ou prejuízo causado à CAIXA ou a terceiros em decorrência do atraso da obra ou vícios/defeitos da obra, ficando a CAIXA desde já autorizada a debitar de qualquer conta de sua titularidade aberta junto a esta instituição os valores referentes a condenações/prejuízos eventualmente imputados à CAIXA no âmbito desta operação, ou, na inexistência ou insuficiência desses recursos, adotar a medida judicial cabível, independentemente de notificação prévia;

m) é responsável perante os adquirentes das unidades integrantes do empreendimento mencionado na Letra 'D.1' pela conclusão da edificação do citado empreendimento e por eventuais prejuízos sofridos pelos adquirentes em decorrência de atraso injustificado da conclusão da obra;

n) é responsável por eventuais diferenças de atualização, reclamadas por terceiros, que porventura venham a recair sobre o custo do empreendimento financiado;

o) se obriga a apresentar, na hipótese de dilação do prazo de construção/legalização previsto na Letra 'B.7.1', um dos seguintes documentos, indicado pela engenharia da CAIXA, comprovando a comunicação aos adquirentes das unidades integrantes do empreendimento mencionado na Letra 'D', nos termos do art. 43 da Lei 4.591/1964:

I) anuência prévia, formal e unânime dos adquirentes acerca do novo prazo repactuado para conclusão da obra; ou

II) anuência prévia e formal da Comissão de Representantes acerca do novo prazo repactuado para conclusão da obra.

p) no caso de empreendimento imobiliário com protocolo datado a partir de 19/07/2013, inclusive, junto ao Órgão Municipal competente para aprovação do projeto, declara que:

I) tem ciência de que a CAIXA poderá exigir, a qualquer tempo, que a CONSTRUTORA comprove o atendimento das normas técnicas, inclusive ao disposto na NBR 15575 - Edificações Desempenho, especialmente quanto aos requisitos e critérios de desempenho;

II) é responsável pelas adequações necessárias para o atingimento do desempenho mínimo estabelecido na NBR 15575 - Edificações Desempenho, caso os requisitos de desempenho esperados não tenham sido atingidos quando da obra concluída e em caso de reclamação ou contestação por parte do usuário.

q) inexistente em seu(s) nome(s), com referência ao imóvel transacionado, qualquer débito de natureza fiscal ou condominial, bem como impostos, taxas e tributos, assumindo, em caráter irretratável, a responsabilidade por eventuais débitos de tal natureza que possam ser devidos até a presente data;

13.4 A INCORPORADORA - Declara expressamente, sob as penas da lei, que:

a) inexistente em seu(s) nome(s), com referência ao imóvel transacionado, qualquer débito de natureza fiscal ou condominial, bem como impostos, taxas e tributos, assumindo, em caráter irretratável, a responsabilidade por eventuais débitos de tal natureza que possam ser devidos até a presente data;

b) é responsável perante os adquirentes das unidades integrantes do empreendimento mencionado na Letra 'D.1' pela conclusão da edificação do citado empreendimento e por eventuais prejuízos sofridos pelos adquirentes em decorrência de atraso injustificado da conclusão da obra;

c) se obriga a apresentar, na hipótese de dilação do prazo de construção/legalização previsto na Letra 'B.7.1', um dos seguintes documentos, indicado pela engenharia da CAIXA, comprovando a comunicação aos adquirentes das unidades integrantes do empreendimento mencionado na Letra 'D.1', nos termos do art. 43 da Lei 4.591/1964:

I) anuência prévia, formal e unânime dos adquirentes acerca do novo prazo repactuado para conclusão da obra; ou

II) anuência prévia e formal da Comissão de Representantes acerca do novo prazo repactuado para conclusão da obra.

d) inexistente qualquer ação de natureza real e pessoal reipersecutória, assim como qualquer ônus de natureza real que vincule ou possa representar risco para o imóvel objeto desta operação;

e) 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;

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

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

h) 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;

i) responderá pela segurança, habitabilidade, funcionalidade e solidez da construção, na forma do Código Civil Brasileiro, observando as demais leis, regulamentos, normas e posturas referentes à obra e à segurança pública, bem como às técnicas da ABNT e exigências do CREA/CAU, especialmente no que se refere à colocação de placas contendo o nome do Responsável Técnico pela execução da obra, do(s) Autor(es) dos Projetos, e da fiscalização nomeada para a obra, competindo-lhe, ainda, atender satisfatoriamente às reclamações de seus consumidores, efetuando, inclusive, os reparos ou reconstruções que forem tecnicamente pertinentes e necessários, declarando-se ciente de que a presente contratação se submete às normas do Programa De Olho na Qualidade ou outro que vier a suceder-lhe;

j) 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 de sua titularidade 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.

k) o imóvel objeto da garantia não possui restrição ao uso, incluindo restrições relacionadas a zoneamento, parcelamento do solo, preservação do patrimônio arqueológico e histórico, restrição de atividades devido a inserção em APA (Área de Preservação Ambiental) ou APP (Área de Preservação Permanente), e que atende às exigências impostas pelos órgãos competentes;

l) o imóvel objeto da garantia não está localizado em terras de ocupação indígena ou quilombola e unidades de conservação, assim definidas pela autoridade competente.

m) é responsável por eventuais diferenças de atualização, reclamadas por terceiros, que porventura venham a recair sobre o custo do empreendimento financiado.

14 ENQUADRAMENTO - A CAIXA atesta que o(s) DEVEDOR(ES) comprovou(aram) mediante documentação e declarações pessoais, o atendimento aos requisitos e às condições exigidas pela Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, para enquadramento da presente operação ao Programa Minha Casa, Minha Vida, tanto no que se refere às características do tomador, quanto às características do imóvel.

15 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - O(s) DEVEDOR(ES) aliena(m) fiduciariamente à CAIXA o imóvel ora transacionado, em garantia do cumprimento das obrigações deste contrato, conforme a Lei 9.514/1997, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações.

15.1 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.

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

16 BENFEITORIAS, CONSERVAÇÃO E OBRAS - Ficam o(s) DEVEDOR(ES) obrigado(s) a manter o imóvel alienado em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, fazendo os reparos necessários, bem como as obras que forem solicitadas pela CAIXA para preservação da garantia, no prazo notificado.

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

16.2 Para constatação do exato cumprimento deste item, fica assegurada à CAIXA a faculdade de, em qualquer tempo, vistoriar o imóvel alienado.

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

17 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).

17.1 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.

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

18 VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA

18.1 O vencimento antecipado independe de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial e poderá ocorrer nas seguintes hipóteses:

- 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 contrato, sem autorização 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) desfalecimento 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;
- 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 a 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 40;
- 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) 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;
- 18.2 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.
- 18.3 Nos casos de vencimento antecipado da dívida, nos primeiros 5 anos, será exigida do(s) DEVEDOR(ES) a restituição ao FGTS dos valores dos descontos dos itens B.4.4 'Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União' e B12 'Tarifa de Administração e Diferencial da Taxa de Juros', acrescido da atualização pelo mesmo índice aplicado às contas vinculadas do FGTS no período entre a data de contratação e a data do evento.
- 18.3.1 Os valores do desconto serão considerados dívida de que trata o inciso I do § 3º do artigo 27 da Lei nº 9.514, de 20/11/1997, e será exigida do mutuário a restituição ao FGTS do valor que sobejar ao saldo devedor da dívida.
- 18.4 Nos casos de vencimento antecipado da dívida, após os primeiros 5 anos, será exigida do(s) DEVEDOR(ES) a restituição ao FGTS dos valores dos descontos dos itens B.4.4 'Valor do desconto

complemento concedido pelo FGTS/União' e B12 'Tarifa de Administração e Diferencial da Taxa de Juros', acrescido da atualização pelo mesmo índice aplicado às contas vinculadas do FGTS no período entre a data de contratação e a data do evento.

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

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

21 INTIMAÇÃO - Decorrido o prazo estipulado no item 20, o oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento da CAIXA, expedirá intimação pessoal ao(s) DEVEDOR(ES) ou a seu representante legal ou procurador regularmente constituído, com prazo de 15 (quinze) dias para purgação da mora no Registro de Imóveis e neste ato serão cientificados de que, se a mora não for purgada no prazo legal, a propriedade será consolidada no patrimônio da CAIXA e o imóvel será levado a leilão. Após purgada, convalidará a alienação fiduciária, cabendo ao(s) DEVEDOR(ES) o pagamento das despesas de cobrança e de intimação, sendo que eventual diferença entre o valor pago a título da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pelo(s) DEVEDOR(ES) juntamente com o encargo vincendo.

22 CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - 30 (trinta) dias após a expiração do prazo que trata o item 21 sem purgação da mora, será averbada no registro de imóveis a consolidação da propriedade do imóvel em nome da CAIXA.

22.1 Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária em favor da CAIXA, é assegurado ao(s) DEVEDOR(ES) pagar as parcelas da dívida vencida 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 de alienação fiduciária.

22.2 Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da CAIXA do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao(s) DEVEDOR(ES) o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive os valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão, hipótese em que incumbirá também ao(s) DEVEDOR(ES) o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive das custas e dos emolumentos.

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

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

I - Valor do imóvel:

a) valor da avaliação constante na letra "B.6", acrescidos os valores das benfeitorias existentes e que lhe integrem, atualizado monetariamente até a data do leilão, na forma do item 9, podendo a CAIXA reavaliar o imóvel; ou

b) se caso 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 as despesas relativas aos anúncios e comissão do leiloeiro;

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

23.2 O primeiro leilão será realizado no prazo de 60 (sessenta) dias, contados do registro da consolidação da propriedade em nome da CAIXA, pelo valor do imóvel e se nele o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, conforme estipulado no item 23.1, I, letras "a" ou "b".

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

23.4 Nos 05 (cinco) dias a contar do aperfeiçoamento da venda no leilão, a CAIXA entregará ao(s) DEVEDOR(ES) a importância que sobrar, compreendendo o valor da indenização de benfeitorias, deduzidos os valores da dívida, despesas e encargos, inclusive tributos e contribuições condominiais importando em recíproca quitação.

23.5 Se no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no item 23.3, a dívida será considerada extinta com recíproca quitação, hipótese em que a CAIXA ficará investida da livre disponibilidade e exonerada da obrigação de restituição ao(s) DEVEDOR(ES) de qualquer quantia, a que título for.

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

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

23.7 Extinta a dívida, dentro de 05 (cinco) dias a contar da data da realização do segundo leilão, a CAIXA dará ao(s) DEVEDOR(ES) termo de quitação.

23.8 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 23.1, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária em nome da CAIXA até a data em que este, ou seus sucessores, for(em) imitado(s) na posse do imóvel.

23.9 Responde(m) o(s) DEVEDOR(ES) pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais, inclusive emolumentos cartorários e quaisquer 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.

23.10 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.

23.11 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.

24 SEGUROS

24.1 SEGUROS DO(S) DEVEDOR(ES) – É obrigatória a contratação pelo(s) DEVEDOR(ES) de seguro com cobertura, no mínimo, de MIP – Morte e Invalidez Permanente e DFI – Danos Físicos ao Imóvel, durante a vigência deste contrato e até a liquidação da dívida, conforme Resolução BACEN nº3.811/09.

24.2 O(s) DEVEDOR(ES) se obriga(m) a manter e pagar até a liquidação da dívida os prêmios de seguro e eventuais tributos com valores compatíveis com a cobertura total do saldo devedor do

financiamento bem como para reposição do imóvel dado em garantia, no caso de DFI, conforme estipulado na Apólice de Seguro contratada, disponível para consulta e impressão no site da seguradora escolhida.

24.3 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.

24.4 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.

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

24.6 O(s) DEVEDOR(ES) tem(têm) ciência que pode(m) apresentar apólice diversa daquelas disponibilizadas pelo agente financeiro, desde que a cobertura securitária prevista observe a exigência mínima estabelecida no *caput* deste item, e o ente segurador cumpra as condições estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados - CNSP, para apólices direcionadas a operações desta espécie.

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

24.8 SEGUROS DA CONSTRUTORA - Neste ato a CONSTRUTORA apresenta as Apólices descritas abaixo:

a) Seguro Garantia Executante Construtor (SGC), para garantir a substituição da CONSTRUTORA, a retomada, a finalização das obras e a legalização do empreendimento, cuja vigência deve ser mantida até 60 dias após o final da obra; ou

b) Apólice de Seguro Garantia Imobiliário (SGI), para garantir a entrega da obra legalizada no prazo contratado ao(s) DEVEDOR(ES), adquirente(s) de unidade vinculada ao empreendimento imobiliário, sob o regime de Patrimônio de Afetação; e

c) Apólice de Seguro de Riscos de Engenharia (SRE), para garantir a 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; e

d) Responsabilidade Civil do Construtor (RCC), para garantir 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.

e) E Apólice de Seguro Garantia Pós Entrega (SGPE), para garantir o reembolso aos adquirentes das unidades do custo de manutenção e reparo relativo ao mau funcionamento e inadequações da construção ocorridos após a expedição do 'Habite-se', com vigência de 60 (sessenta) meses a partir da expedição do 'Habite-se'.

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

24.8.2 No caso de contratação de Apólice SGI, o(s) DEVEDOR(ES), no papel de segurado(s), desde já, sub-roga(m) a Seguradora para todos os fins relacionados ao cumprimento das obrigações relacionadas ao patrimônio de afetação e a sua respectiva liquidação, conforme previstos na Lei

4.591/1964, e, para todos os fins inerentes desta sub-rogação, o(s) mencionados DEVEDOR(ES) expressamente reconhece(m) os seguintes direitos da seguradora:

- a) fiscalizar obras nos termos do artigo 61 da Lei 4.591/1964 em nome do(s) DEVEDOR(ES) e da Comissão de Representantes, bem como de convocar assembleias gerais dos adquirentes das futuras unidades autônomas do empreendimento; convocações estas que poderão se dar em tudo o que se relacionar ao empreendimento, inclusive e especialmente, em caso de sinistro, ou em caso de recuperação judicial ou extrajudicial ou de insolvência da CONSTRUTORA para fins de deliberação sobre a continuação da obra ou liquidação do patrimônio de afetação, ficando a seguradora desde já autorizada a, em caso de ausência do(s) DEVEDOR(ES) à assembleia devidamente convocada, deliberar em seu(s) nome(s) para todos os fins necessários à prestação da garantia objeto do seguro;
- b) sub-rogar-se nos direitos do(s) DEVEDOR(ES) contra a CONSTRUTORA ou contra terceiros cujos atos ou fatos tenham dado causa ao sinistro, desde que paga a indenização ou iniciado o cumprimento das obrigações inadimplidas pela CONSTRUTORA;
- c) sub-rogar-se nos direitos do(s) DEVEDOR(ES) sobre os créditos e/ou a(s) unidade(s) autônoma(s) que lhe(s) estão comprometidas em aquisição pela CONSTRUTORA, ou sobre os direitos, bens e ativos que compõem o patrimônio de afetação, desde que realizado o pagamento ao(s) DEVEDOR(ES) de indenização, caso deliberada a liquidação do patrimônio de afetação.

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

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

24.8.5 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, desde que não se trata de hipótese de falência com patrimônio de afetação constituído.

25 **COMUNICAÇÃO DO SINISTRO** - O(s) DEVEDOR(ES) declara(m) estar ciente(s) que na ocorrência de evento, amparado pelos seguros estipulados no item acima, relativamente as coberturas de MIP - Morte e Invalidez Permanente do(s) DEVEDOR(ES) e DFI - Danos Físicos ao Imóvel dado em garantia, o sinistro deverá ser comunicado à CAIXA, por escrito e imediatamente, comprometendo-se para esse efeito, a dar(em) conhecimento a seus beneficiários, logo após a assinatura deste instrumento, da existência do Seguro e da obrigatoriedade da comunicação a que se refere este item.

25.1 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.

26 **CONDIÇÕES SUSPENSIVAS** - O presente contrato e o seguro MIP - Morte e Invalidez Permanente associado é integral e indissociavelmente vinculado à validade do contrato de financiamento à produção do empreendimento IPANEMA RESIDENCE MOD 3 e estão submetidos a prazo improrrogável de cumprimento de condições suspensivas.

26.1 A condição suspensiva deste contrato é a obrigação contratual firmada pelo Incorporador/Construtor de financiar na CAIXA determinado número de unidades do empreendimento IPANEMA RESIDENCE MOD 3 necessários para compor o custo de obra aprovado para o projeto, denominado Demanda Mínima.

26.2 O descumprimento da Demanda Mínima determina a perda de eficácia do contrato de financiamento à produção do empreendimento IPANEMA RESIDENCE MOD 3 e dos contratos vinculados de financiamento aos promitentes compradores, o que compreende o presente contrato.

27 EFETIVAÇÃO DA CONTRATAÇÃO - A efetivação e eficácia jurídica deste contrato condiciona-se, suspensivamente, ao cumprimento da demanda mínima do empreendimento ao qual o contrato é vinculado.

27.1 O(s) DEVEDOR(ES) declara(m) ter sido previamente cientificado(s) pelo Incorporador/Construtor que seu contrato é vinculado ao cumprimento de condições suspensivas estabelecidas em contrato de financiamento à produção de empreendimento firmado entre o incorporador/Construtor e a CAIXA, e que se encontra suspenso até o efetivo cumprimento das condições pactuadas, sujeitando-se à perda de eficácia em caso de descumprimento, com efeito imediato sobre os contratos de financiamento das unidades vinculadas ao empreendimento, o que inclui o presente contrato.

27.2 O(s) DEVEDOR(ES) será(ão) notificado(s) pelo Incorporador/Construtor no caso de eficácia ou perda de eficácia do contrato.

27.3 Os direitos derivados do presente instrumento contratual, durante o período de suspensão da sua eficácia, são expectativas de direito e somente produzem efeitos a partir do início da validade do contrato firmado entre o Construtor/Incorporador após o cumprimento das CONDIÇÕES SUSPENSIVAS pactuadas com a CAIXA.

27.4 Este contrato somente estará apto para ser levado a registro após cumpridas as CONDIÇÕES SUSPENSIVAS, que comprovar-se-ão por declaração emitida pela CAIXA e comunicada pelo Incorporador/Construtor.

27.4.1 A constituição da dívida do DEVEDOR ocorre a partir do cumprimento das CONDIÇÕES SUSPENSIVAS pelo Incorporador/Construtor.

27.5 O pagamento do prêmio do Seguro MIP será efetuado juntamente à segunda prestação, automaticamente pelo sistema, considerando o cumprimento das CONDIÇÕES SUSPENSIVAS deste contrato.

27.6 As coberturas securitárias do seguro MIP produzirão efeitos a partir da data de assinatura deste contrato, DESDE QUE CUMPRIDAS AS CONDIÇÕES SUSPENSIVAS.

27.7 O não cumprimento das CONDIÇÕES SUSPENSIVAS no prazo convencionado implicará a rescisão do presente Contrato, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, NÃO RESTANDO PARA O(S) DEVEDOR(ES) NENHUM DIREITO ADQUIRIDO REFERENTE AO FINANCIAMENTO, CONTRATOS ADJETOS E SEGURO MIP, MUITO MENOS IMPLICARÁ QUALQUER OBRIGAÇÃO OU RESPONSABILIDADE À CAIXA E SEGURADORA.

27.8 Ocorrendo sinistro durante o prazo de cumprimento da condição suspensiva e a perda de eficácia dos respectivos contratos por culpa exclusiva do Incorporador/Construtor do empreendimento, esse fica responsável pelo pagamento de possíveis indenizações, custas e demais despesas correlatas por eventual(is) ação(ões) judicial(is) ajuizada(s) pelo(s) promitente(s) comprador(es) ou seu(s) herdeiro(s), não implicando qualquer obrigação ou responsabilidade à CAIXA e à Seguradora.

28 As informações sobre a demanda mínima e de evolução do cumprimento das condições suspensivas deverão ser verificadas diretamente com os representantes do empreendimento ao qual o contrato é vinculado.

28.1 É de responsabilidade do Incorporador/Construtor do empreendimento ao qual o contrato é vinculado:

28.1.1 Notificar todos os adquirentes que obtiveram financiamento junto à CAIXA sobre a eficácia ou perda de eficácia dos respectivos contratos.

28.1.2 Ressarcir eventuais encargos e valores porventura cobrados ou antecipados pelo cliente na contratação, no caso de cancelamento do contrato ao qual o empreendimento é vinculado.

28.1.3. Pagamento de possíveis indenizações, custas e demais despesas correlatas por eventual(is) ação(ões) judicial(is) ajuizada(s) pelo(s) promitente(s) comprador(es) ou seu(s) herdeiro(s), não implicando qualquer obrigação ou responsabilidade à CAIXA e à Seguradora.

29 Não ocorrendo a efetivação da presente contratação, a CAIXA não restituirá ao(s) DEVEDOR(ES) quaisquer valores por ele pagos e relativos a despesas incorridas em razão deste Contrato.

30 **CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS** - O(s) DEVEDOR(ES) declara(m)-se ciente(s) que a tolerância no cumprimento das obrigações contratuais não acarretará cancelamento das penalidades e poderes ora conferidos, que poderão ser exercidos a qualquer tempo, sendo as obrigações extensivas aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes cessionários dos contratantes.

31 **COMUNICAÇÃO COM O(S) DEVEDOR(ES)** - O(s) DEVEDOR(ES) 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 à 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

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

33 **DISPENSA DE CERTIDÕES** - O(s) DEVEDOR(ES) 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.

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

35 **OUTORGA DE PROCURAÇÕES** - Havendo dois ou mais DEVEDOR(ES), todos se declaram solidariamente responsáveis pelas obrigações assumidas perante a CAIXA e constituem-se procuradores recíprocos, até o cumprimento de todas as obrigações deste contrato com poderes irrevogáveis para foro em geral e os especiais para requerer, concordar, recorrer, transigir, receber e dar quitação, desistir, receber citações, notificações, intimações, inclusive de penhora, leilão ou praça, embargar, enfim, praticar todos os atos necessários ao bom e fiel desempenho do presente mandato.

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

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

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

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

36.4 A INCORPORADORA/CONSTRUTORA/ENTIDADE ORGANIZADORA/EMPREENDEDOR outorga à CAIXA plenos poderes para representá-la junto ao INSS para levantar os valores devidos no CEI da obra, bem como para 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/ENTIDADE ORGANIZADORA/EMPREENDEDOR autoriza o débito do valor necessário, em qualquer conta, crédito ou aplicação financeira de sua titularidade existentes na CAIXA, independentemente de aviso ou notificação, sem prejuízo do direito de ação regressiva pela CAIXA, no caso de não haver valor disponível e/ou suficiente para o pagamento da dívida.

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

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

39 **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.

39.1 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, a Tarifa de Administração do contrato, se houver.

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

40.1 As custas e emolumentos decorrentes do registro e demais atos relativos ao primeiro imóvel residencial adquirido ou financiado, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida são reduzidos de acordo com as disposições da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023.

41 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 de 1973, conforme redação dada pelo Art. 19 da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023.

42 **FORO** - Seção Judiciária da Justiça Federal da localidade do imóvel objeto da garantia.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS/ RESSALVAS:

Em consonância com os artigos 26, 26A e 27 da Lei nº 14.711/2023, ficam ressalvados os seguintes itens do presente instrumento contratual:

QUADRO RESUMO: LetraB.5.1, onde se lê Valor Total da Dívida (Financiamento + Despesas Acessórias) ou Financiamento, leia-se Valor da Dívida (Financiamento + Despesas Acessórias) ou Financiamento.

20 PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO, onde se lê 30 (trinta) dias, leia-se 15 (quinze) dias.

23.2 onde lê 30 (trinta) leia-se 60 (sessenta) dias:

21 INTIMAÇÃO - Decorrido o prazo estipulado no 20, o oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento da CAIXA, expedirá intimação pessoal ao(s) DEVEDOR(ES) ou a seu representante legal ou procurador regularmente constituído, com prazo de 15 (quinze) dias para purgação da mora no Registro de Imóveis e neste ato serão cientificados de que, se a mora não for purgada no prazo legal, a propriedade será consolidada no patrimônio da CAIXA e o imóvel será levado a leilão. Após purgada, convalescerá a alienação fiduciária, cabendo ao(s) DEVEDOR(ES) o pagamento das despesas de cobrança e intimação, sendo que eventual diferença entre o valor pago a título da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pelo(s) DEVEDOR(ES) juntamente com o encargo vincendo.

22 CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - 30 (trinta) dias após a expiração do prazo que trata o 21 sem purgação da mora, será averbada no registro de imóveis a consolidação da propriedade do imóvel em nome da CAIXA.

22.1 Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária em favor da CAIXA, é assegurado ao(s) DEVEDOR(ES), pagar as parcelas da dívida vencida 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 convalescerá o contrato de alienação fiduciária.

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

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

23.5 Se no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no item 23.3, a dívida será considerada extinta com recíproca quitação, hipótese em que a CAIXA ficará investida da livre disponibilidade e exonerada da obrigação de restituição ao(s) DEVEDOR(ES) de qualquer quantia, a que título for.

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

Itens Incluídos: 23.1 IV - encargos do imóvel: os prêmios de seguro e os encargos legais, inclusive tributos e contribuições condominiais.

23.6 Os leilões e a publicação dos respectivos editais poderão ser realizados por meio eletrônico. (Conforme alteração incluída pela Lei 14.620/2023).

EM TEMPO - NO CONTRATO – NA CLAUSULA 5.4 – ONDE SE LE “EMPREENDEDOR” LEIA SE CORRETAMENTE “CONSTRUTORA” E NÃO COMO CONSTOU ANTERIORMENTE.

EM TEMPO – NESTE CONTRATO – DESCONSIDERAR AS PALAVRAS “ENTIDADE ORGANIZADORA” E “EMPREENDEDOR”.

EM TEMPO: NO CONTRATO

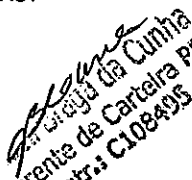
A CEF AUTORIZA EXPRESSAMENTE O CANCELAMENTO DAS CONDIÇÕES SUSPENSIVAS OBJETO NA AV-2-221.367 DA MATRÍCULA 221.367 DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE/RS.

EM TEMPO – NO CONTRATO – NO QUADRO D - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA AQUISIÇÃO E DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

AV-3-221.367 de janeiro de 2024. Conforme AV-9 da Matrícula nº 219.755, foi dito que o terreno sobre o qual será construído o empreendimento, conforme disposto no art. 27 da Resolução CONAMA nº 420/2009, está classificado ambientalmente como **Área em Processo de Monitoramento para Reabilitação - AMR**, sem necessidade de remediação, apenas necessitando monitoramento e restrição do uso da água subterrânea para consumo.

Conforme matrícula 221.367 da 3ª ZONA de Porto Alegre/RS.

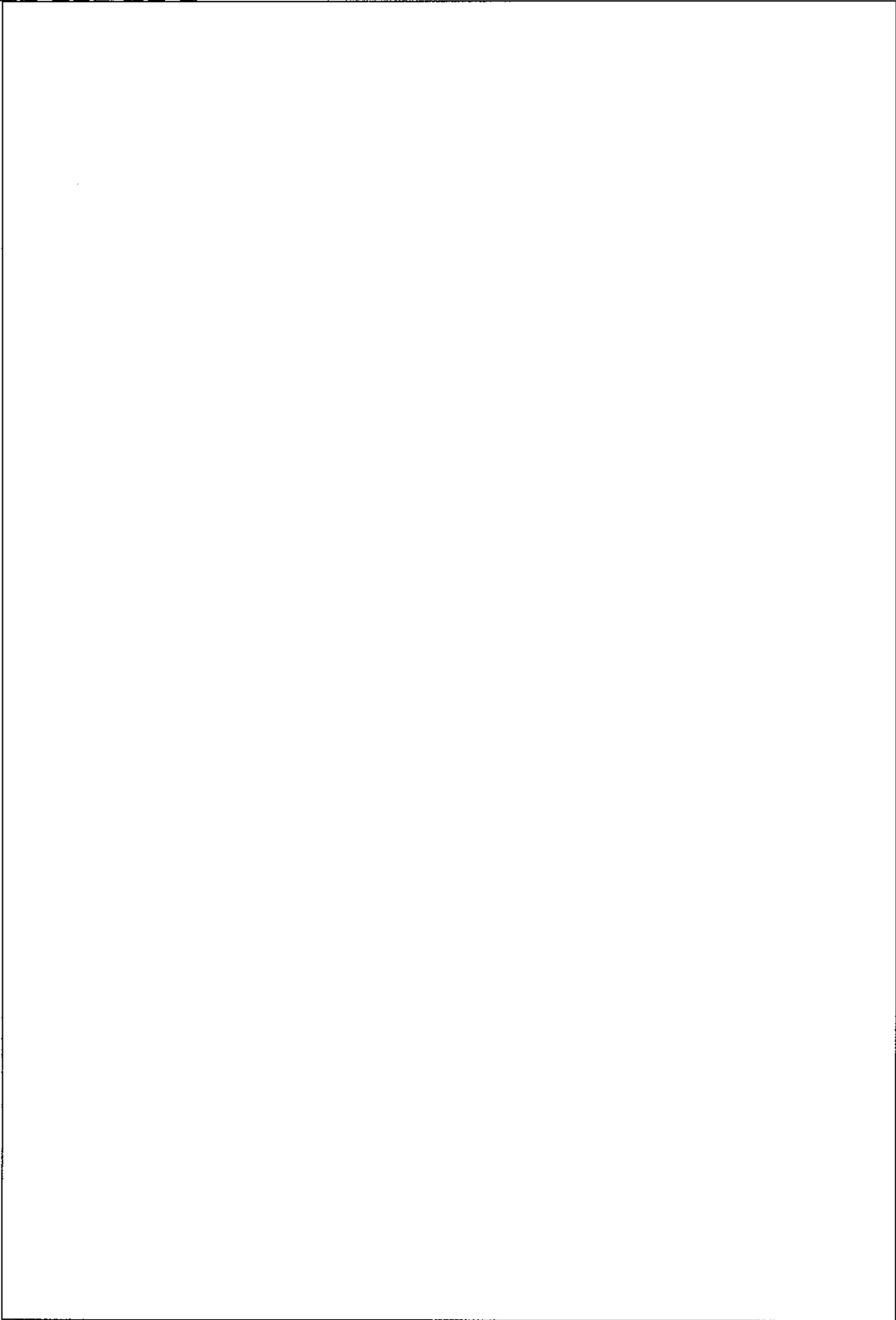
Amé de Jesus


Ana Lígia da Cunha
Gerente de Carteira PR
Matr.: C108495



152

CAIXA



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten marks]



E por estarem de acordo com os termos e condições deste contrato, as partes assinam o presente em 03(três) vias de igual teor, na forma que se segue.

PORTO ALEGRE, RS 15 de Fevereiro de 2024

ADQUIRENTE(S)/DEVEDOR(ES)

Andre de Jesus
ANDRE DE JESUS - CPF/CNPJ: 600.931.120-92

ALIENANTE(S) / INTERVENIENTE INCORPORADORA

Angela Cecília Lavratti
CPF: 979.244.740-72
RG: 13.049.137

Marilyni Schneider Poncio
Analista de Repasse I
CPF: 033.038.850-95

TENDA NEGOCIOS IMOBILIARIOS S/A - 09.625.762.0001-58

INTERVENIENTE CONSTRUTORA E FIADORA

Angela Cecília Lavratti
CPF: 979.244.740-72
RG: 13.049.137

Marilyni Schneider Poncio
Analista de Repasse I
CPF: 033.038.850-95

CONSTRUTORA TENDA S/A - 71.476.527.0001-35



Registro de Imóveis - 3ª Zona Porto Alegre-RS
Registrador Moyses Marcelo de Sillos
Lançado nos Ind. Real e Pessoal - 08/03/2024
Lv.2-M-221.367: Av4, R5, R6
Protocolo: 953.877. Total de Emolumentos: R\$ 919,40
Escrevente Autorizado [] Luan A. Rocha [] Wander E. Viegas

CREDORA FIDUCIÁRIA – CAIXA

Jaceli Braga da Cunha
CAIXA - JACELI BRAGA DA CUNHA

Jaceli Braga da Cunha
Corrente de Carteira PF
Matr.: C109495



REGISTRO DE IMÓVEIS - 3ª ZONA
PORTO ALEGRE-RS
LIVRO 1-AS

Protocolo nº 953.877 28/02/2024
Paula Regina Santos Nunes – Escrevente Autorizada

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

Pelo presente Termo, ficam as partes contratantes cientes do inteiro teor dos artigos 26, 26A, 27 e 27A Lei nº 9.514/97, com redação atual que lhes dá a Lei nº 14.711/2023, cuja transcrição segue abaixo:

Art. 26. Vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, e constituídos em mora o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante, será consolidada, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023).

§ 1º Para fins do disposto neste artigo, o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante serão intimados, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do registro de imóveis competente, a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e aquelas que vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive os tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel e as despesas de cobrança e de intimação. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023).

§ 1º-A Na hipótese de haver imóveis localizados em mais de uma circunscrição imobiliária em garantia da mesma dívida, a intimação para purgação da mora poderá ser requerida a qualquer um dos registradores competentes e, uma vez realizada, importa em cumprimento do requisito de intimação em todos os procedimentos de excussão, desde que informe a totalidade da dívida e dos imóveis passíveis de consolidação de propriedade. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023).

§ 2º O contrato poderá estabelecer o prazo de carência, após o qual será expedida a intimação. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023).

§ 2º-A Quando não for estabelecido o prazo de carência no contrato de que trata o § 2º deste artigo, este será de 15 (quinze) dias. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023).

§ 3º A intimação será feita pessoalmente ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, que por esse ato serão cientificados de que, se a mora não for purgada no prazo legal, a propriedade será consolidada no patrimônio do credor e o imóvel será levado a leilão nos termos dos arts. 26-A, 27 e 27-A desta Lei, conforme o caso, hipótese em que a intimação poderá ser promovida por solicitação do oficial do registro de imóveis, por oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento, situação em que se aplica, no que couber, o disposto no art. 160 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos). (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023).

§ 3o-A. Quando, por duas vezes, o oficial de registro de imóveis ou de registro de títulos e documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o intimando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos arts. 252, 253 e 254 da Lei no 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil). (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).

§ 3o-B. Nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o § 3o-A poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).

§ 4º Quando o devedor ou, se for o caso, o terceiro fiduciante, o cessionário, o representante legal ou o procurador regularmente constituído encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao oficial de registro de imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado pelo período mínimo de 3 (três) dias em jornal de maior circulação local ou em jornal de comarca de fácil acesso, se o local não dispuser de imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023).

§ 4º-A É responsabilidade do devedor e, se for o caso, do terceiro fiduciante informar ao credor fiduciário sobre a alteração de seu domicílio. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023).

§ 4º-B Presume-se que o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante encontram-se em lugar ignorado quando não forem encontrados no local do imóvel dado em garantia nem no endereço que tenham fornecido por último, observado que, na hipótese de o devedor ter fornecido contato eletrônico no contrato, é imprescindível o envio da intimação por essa via com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023).

§ 4º-C Para fins do disposto no § 4º deste artigo, considera-se lugar inacessível: (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023).

I - aquele em que o funcionário responsável pelo recebimento de correspondência se recuse a atender a pessoa encarregada pela intimação; ou (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023).

II - aquele em que não haja funcionário responsável pelo recebimento de correspondência para atender a pessoa encarregada pela intimação. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023).

§ 5º Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalida-se o contrato de alienação fiduciária.

§ 6º O oficial do Registro de Imóveis, nos três dias seguintes à purgação da mora, entregará ao fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação.

§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004).

§ 8º O fiduciante pode, com a anuência do fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no art. 27. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004).

Art. 26-A. Os procedimentos de cobrança, purgação de mora, consolidação da propriedade fiduciária e leilão decorrentes de financiamentos para aquisição ou construção de imóvel residencial do devedor, exceto as operações do sistema de consórcio de que trata a Lei nº 11.795, de 8 de outubro de 2008, estão sujeitos às normas especiais estabelecidas neste artigo. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023).

§ 1º A consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário será averbada no registro de imóveis trinta dias após a expiração do prazo para purgação da mora de que trata o § 1º do art. 26 desta Lei. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).

§ 2º Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas de que trata o inciso II do § 3º do art. 27 desta Lei, hipótese em que convalida-se o contrato de alienação fiduciária. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023).

§ 3º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária mais antiga vigente sobre o bem, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023).

§ 4º Se no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no § 3º deste artigo, a dívida será considerada extinta, com recíproca quitação, hipótese em que o credor ficará investido da livre disponibilidade. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023).

§ 5º A extinção da dívida no excedente ao referencial mínimo para arrematação configura condição resolutiva inerente à dívida e, por isso, estende-se às hipóteses em que o credor tenha preferido o uso da via judicial para executar a dívida. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023).

Art. 27. Consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário promoverá leilão público para a alienação do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023).

§ 1º Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do art. 24 desta Lei, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes. (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017).

§ 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pelo credor fiduciário, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023).

§ 2º-A Para fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, os horários e os locais dos leilões serão comunicados ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023).

§ 2º-B Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive os valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão, hipótese em que incumbirá também ao fiduciante o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive das custas e dos emolumentos. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023).

§ 3º Para os fins do disposto neste artigo, entende-se por:

I - dívida: o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais;

II - despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e às custas de intimação e daquelas necessárias à realização do leilão público, compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro; e (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023);

III - encargos do imóvel: os prêmios de seguro e os encargos legais, inclusive tributos e contribuições condominiais. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023).

§ 4º Nos 5 (cinco) dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao fiduciante a importância que sobejar, nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida, das despesas e dos encargos de que trata o § 3º deste artigo, o que importará em recíproca quitação, hipótese em que não se aplica o disposto na parte final do art. 516 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

§ 5º Se no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no § 2º, o fiduciário ficará investido na livre disponibilidade do imóvel e exonerado da obrigação de que trata o § 4º deste artigo. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023).

§ 5º-A Se o produto do leilão não for suficiente para o pagamento integral do montante da dívida, das despesas e dos encargos de que trata o § 3º deste artigo, o devedor continuará obrigado pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais garantias da dívida, ressalvada a hipótese de extinção do saldo devedor remanescente prevista no § 4º do art. 26-A desta Lei. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023).

§ 6º (Revogado). (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023).

§ 6º-A Na hipótese de que trata o § 5º, para efeito de cálculo do saldo remanescente de que trata o § 5º-A, será deduzido o valor correspondente ao referencial mínimo para arrematação do valor atualizado da dívida, conforme estabelecido no § 2º deste artigo, incluídos os encargos e as despesas de cobrança. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023).

§ 7º Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do fiduciário, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade no fiduciário, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004).

§ 8º Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitido na posse. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004).

§ 9º O disposto no § 2º-B deste artigo aplica-se à consolidação da propriedade fiduciária de imóveis do FAR, na forma prevista na Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 10 Os leilões e a publicação dos respectivos editais poderão ser realizados por meio eletrônico. (Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023).

§ 11. Os direitos reais de garantia ou constrições, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre o direito real de aquisição do fiduciante não obstam a consolidação da propriedade no patrimônio do credor fiduciário e a venda do imóvel para realização da garantia. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023).

§ 12. Na hipótese prevista no § 11 deste artigo, os titulares dos direitos reais de garantia ou constrições sub-rogam-se no direito do fiduciante à percepção do saldo que eventualmente restar do produto da venda. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023).

Art. 27-A. Nas operações de crédito garantidas por alienação fiduciária de 2 (dois) ou mais imóveis, na hipótese de não ser convencionada a vinculação de cada imóvel a 1 (uma) parcela da dívida, o credor poderá promover a excussão em ato simultâneo, por meio de consolidação da propriedade e leilão de todos os imóveis em conjunto, ou em atos sucessivos, por meio de consolidação e leilão de cada imóvel em sequência, à medida do necessário para satisfação integral do crédito. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023).

§ 1º Na hipótese de excussão em atos sucessivos, caberá ao credor fiduciário a indicação dos imóveis a serem executados em sequência, exceto se houver disposição em sentido contrário expressa no contrato, situação em que a consolidação da propriedade dos demais ficará suspensa. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023).

§ 2º A cada leilão, o credor fiduciário promoverá nas matrículas dos imóveis não leiloados a averbação do demonstrativo do resultado e o encaminhará ao devedor e, se for o caso, aos terceiros fiduciantes, por meio de correspondência dirigida aos endereços físico e eletrônico informados no contrato. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023).

§ 3º Na hipótese de não se alcançar a quantia suficiente para satisfação do crédito, a cada leilão realizado, o credor recolherá o imposto sobre transmissão inter vivos e, se for o caso, o laudêmio, relativos ao imóvel a ser executado em seguida, requererá a averbação da consolidação da propriedade e, no prazo de 30 (trinta) dias, realizará os procedimentos de leilão nos termos do art. 27 desta Lei. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023).





§ 4º Satisfeito integralmente o crédito com o produto dos leilões realizados sucessivamente, o credor fiduciário entregará ao devedor e, se for o caso, aos terceiros fiduciários, o termo de quitação e a autorização de cancelamento do registro da propriedade fiduciária de eventuais imóveis que restem a ser desonerados. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023).

PORTO ALEGRE, RS 15 de Fevereiro de 2024

ADQUIRENTE(S)/DEVEDOR(ES)

Andre de Jesus
ANDRE DE JESUS - CPF/CNPJ: 600.931.120-92

ALIANTE(S) / INTERVENIENTE INCORPORADORA

Angela Cecília Lavratti
Angela Cecília Lavratti
CPF: 979.241.740-72
RG: 11.754.915

Marilyn Schneider Poncio
Marilyn Schneider Poncio
Analista de Repasse I
CPF: 033.038.850-07

TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A - 09.625.762.0001-58

INTERVENIENTE CONSTRUTORA E FIADORA

Angela Cecília Lavratti
Angela Cecília Lavratti
CPF: 979.241.740-72
RG: 11.754.915

Marilyn Schneider Poncio
Marilyn Schneider Poncio
Analista de Repasse I
CPF: 033.038.850-07

CONSTRUTORA TENDA S/A - 71.476.527.0001-35

CREDORA FIDUCIÁRIA – CAIXA

Jaceli Braga da Cunha
CAIXA - JACSELI BRAGA DA CUNHA

Jaceli Braga da Cunha
Gerente de Carteira PF
Mat.: C108495

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



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

Cliente(s):

Nome(s) do(s) DEVEDOR(ES) participante(s) na composição da renda	CPF	Contrato nº
ANDRE DE JESUS	600.931.120-92	8.7877.1895703-6

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 3.811/2009, 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 e Apólice de Danos Físicos ao Imóvel (DFI) nº 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 2,6160%, 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 taxa sempre que a idade do segurado atingir nova faixa;

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

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. 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, quando contratado, o DFC (Dano Físico ao Conteúdo), a indenização corresponderá ao valor da importância segurada (IS) para cada cobertura, considerados os limites máximos, mínimos e percentuais de importância segurada (IS) e de franquia detalhados na apólice 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, 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, se optado pela contratação deste seguro, 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".

Se optado pelo Seguro Residencial de Danos Físicos ao Conteúdo (DFC) terei à disposição os serviços ofertados por este seguro, cuja consulta está disponível no Guia de Assistências 24h no Portal do Cliente na página <https://www.caixaseguridade.com.br/>, opção "Residencial e Habitacional", link "Área do Cliente" e aba "Condições Gerais".

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.



6) Declaro(amos), ainda:

Nome do Participante 1: ANDRE DE JESUS

- ☒ 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.



PORTO ALEGRE, RS 15 de Fevereiro de 2024

ADQUIRENTE(S)/DEVEDOR(ES)

Andre de Jesus

ANDRE DE JESUS - CPF/CNPJ: 600.931.120-92

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

ANEXO II - Direitos e Deveres do seu Contrato

Cliente: ANDRE DE JESUS

CPF: 600.931.120-92

Contrato: nº 8.7877.1895703-6

CONHEÇA OS DIREITOS E DEVERES DO SEU CONTRATO

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

A GARANTIA DA DÍVIDA É O SEU IMÓVEL

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

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

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

SUA CASA NOVA DEVE POSSUIR COBERTURA SECURITÁRIA

Os financiamentos habitacionais do Programa Minha Casa, Minha Vida, com recursos do FGTS, contam com cobertura securitária contratada pelo(s) devedor(es) prevendo:

- Quitação total ou parcial do saldo devedor do financiamento habitacional em caso de Morte e Invalidez Permanente (MIP) do (s) devedor(es);
- Pagamento de despesas para recuperação de Danos Físicos no Imóvel (DFI);

O devedor, seu sucessor ou herdeiro pode solicitar a quitação do imóvel nos seguintes casos:

- Morte do devedor;
- Invalidez permanente que impeça o desempenho de trabalho habitual de forma definitiva, desde que não esteja recebendo auxílio-doença.

Atenção:

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



Como acionar a cobertura securitária:

Em caso de MIP ou DFI, a CAIXA deve ser informada para acionar o pedido de cobertura junto à Seguradora.

ATRASO NO PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES

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

REAJUSTE DO CONTRATO

O contrato prevê a correção mensal do saldo devedor pelo mesmo índice de correção monetária das contas vinculadas do FGTS e o recálculo mensal da prestação de amortização.

É importante informar que os reajustes do contrato não dependem do reajuste dos rendimentos do(s) devedor(es).

PROBLEMAS NA CONSTRUÇÃO

O imóvel é escolhido diretamente pelo(s) devedor(es), a responsabilidade pelos vícios construtivos é da construtora e não da CAIXA. Caso você entre em contato com a construtora e não obtenha resposta, procure a CAIXA.

Se você adquiriu um Imóvel Novo, verifique se o seu imóvel tem cobertura do seguro Responsabilidade Civil, Profissional e Material – RCPM.

Este seguro foi contratado pelo VENDEDOR, no momento da contratação do seu financiamento e cobre vícios no imóvel, relacionados a danos materiais e corporais, decorrentes de ações ou omissões culposas do responsável pela prestação de serviços (execução das obras e/ou materiais de construção utilizados), pelo prazo de até 60 (sessenta) meses, a partir da expedição do “Habite-se”.

AVISOS FINAIS

Quando tiver dúvidas sobre o seu contrato habitacional procure uma Agência da CAIXA preferencialmente a agência do seu financiamento habitacional.

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



2

100

100

100

100

221.367

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
CNM: 099267.2.0221367-70

FLS.

MATRÍCULA

PORTO ALEGRE/RS, 25 de janeiro de 2023

01

221.367

IMÓVEL: APARTAMENTO 401, a ser construído, do BLOCO 19, do IPANEMA RESIDENCE, localizado no quarto pavimento, de frente e à direita de quem de frente olhar o Bloco 19 pelo seu acesso, com área real privativa de 41,195m², área real de uso comum de divisão proporcional de 26,96935458537010m² e área real total de 68,1643545853701m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002077880756327410, no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento. **O TERRENO SOBRE O QUAL SERÁ CONSTRUÍDO O CONDOMÍNIO** assim se descreve: Um terreno urbano lotado sob nº459 da Estrada Campo Novo, com área superficial de 15.852,49m² no quarteirão formado pela Estrada Campo Novo, Rua. Dr. Marino dos Santos, Rua Morro Alto, Limite de Propriedade, Rua Myriam Benz, Rua Dr. Pitrez, Rua Hubert Otto Krause e Limite de Propriedade, Bairro Ipanema, e com as seguintes medidas e confrontações; ao noroeste, no alinhamento projetado da estrada Campo Novo, em segmento curvo que mede 41,11m; ao sudoeste, por três segmentos, no primeiro confrontando com o terreno que é ou foi de Lancheria Chopal Ltda, medindo 132,80m, no sentido noroeste-sudeste, no segundo confronta com terreno que ou foi de Lancheria Chopal Ltda e em parte com imóvel que é ou foi de Jose Ivo Munhoz, medindo 60,00m, no sentido nordeste-sudoeste, e no terceiro confrontando com terras que são ou foram de Candido Lessa Cirne, medindo 108,20m, no sentido noroeste-sudeste; ao sudeste, confronta com os imóveis da rua Doutor Pitrez, medindo 100,00m; ao nordeste, confrontando com imóvel que é ou foi de Manoel Fraga da Silva por dois segmentos, no primeiro medindo 109,00m, no sentido sudeste-noroeste, e no segundo medindo 120,72m; retornando assim ao ponto inicial e fechando o perímetro.

PROPRIETÁRIA/INCORPORADORA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo/SP.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-RG, Matrícula nº 219.755 do 3º Registro de Imóveis desta Capital.

OBS. 1: A presente matrícula foi aberta em virtude de INCORPORAÇÃO E INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO.

OBS. 2: O presente empreendimento encontra-se enquadrado no âmbito do PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA, nos termos da Lei nº 14.118, de 12/01/2021.

OBS. 3: Em conformidade com a documentação arrolada no art. 32, da Lei nº 4.591/64, o processo de incorporação, devidamente lançado no R.3-219.755 - Livro 2-Registro Geral, encontra-se arquivado nesta Serventia.

PROTOCOLO: 913.064 de 19/01/2023. Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 13,30. Selo 0471.03.2200073.03915: R\$ 3,60.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 3,20. Selo 0471.01.2200080.04011: R\$ 1,80.

AV-1-221.367, de 25 de janeiro de 2023. AFETAÇÃO: Conforme AV-4 da matrícula nº 219.755, a incorporação encontra-se submetida ao REGIME DE AFETAÇÃO, nos termos do art. 31-A da Lei nº 4.591/64.

PROTOCOLO: 913.065 de 19/01/2023. Escrevente: Fabiano

Continua no verso





REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

01v

221.367

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2300006.00098: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2200080.05314: (Isento).

AV-2-221.367, de 17 de outubro de 2023. ÔNUS HIPOTECA – NOTÍCIA: Conforme R.7-219.755, o imóvel da presente matrícula encontra-se hipotecado em 1ª e especial hipoteca a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, de acordo com o Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, de 25/08/2023, pelo valor de R\$17.945.384,61, sob condições suspensivas estabelecidas na cláusula 1.7 do mesmo contrato. (Valor juntamente com outros 119 imóveis).

PROTOCOLO: 939.203 de 02/10/2023. Auxiliar de Escrevente: Jonatan

Escrevente Autorizado(a): *Karen Trein*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2300059.04348: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2300061.00757: (Isento).

AV-3-221.367, de 16 de janeiro de 2024. Conforme AV-9 da Matrícula nº 219.755, foi dito que o terreno sobre o qual será construído o empreendimento, conforme disposto no art. 27 da Resolução CONAMA nº 420/2009, está classificado ambientalmente como **Área em Processo de Monitoramento para Reabilitação - AMR**, sem necessidade de remediação, apenas necessitando monitoramento e restrição do uso da água subterrânea para consumo.

PROTOCOLO: 947.888 de 21/12/2023. Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.03.2300080.01641: (Isento).

Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2300081.04337: (Isento).

AV-4-221.367, de 08 de março de 2024. CANCELAMENTO: Conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional - Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida – Recursos do FGTS, de 15/02/2024, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** autorizou o cancelamento das condições suspensivas e da hipoteca objeto da Av-2.

PROTOCOLO: 953.877 de 28/02/2024. Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 98,80. Selo 0471.04.2400007.02705: R\$ 4,90.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 6,60. Selo 0471.01.2400006.09103: R\$ 2,00.

continua na fl. 02

221.367
MATRÍCULA -

CNM: 099267.2.0221367-70

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE/RS, 08 de março de 2024

FLS.

02

MATRÍCULA

221.367

R-5-221.367, de 08 de março de 2024. COMPRA E VENDA

Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional - Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS, de 15/02/2024. **VALOR:** R\$191.606,45. **AVALIAÇÃO:** R\$191.606,45. **TRANSMITENTE(S):** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo/SP.

ADQUIRENTE(S): ANDRE DE JESUS, CPF 600.931.120-92, brasileiro, solteiro, maior, supervisor, inspetor e agente de compras e vendas, residente e domiciliado nesta Capital.

Obs.: Recursos concedidos pelo FGTS/União na forma de desconto de R\$11.048,00.

PROTOCOLO: 953.877 de 28/02/2024. Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 477,50. Selo 0471.08.2300084.00396: R\$ 72,60.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 3,30. Selo 0471.01.2400006.09105: R\$ 2,00.

R-6-221.367, de 08 de março de 2024. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional - Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS, de 15/02/2024. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$119.118,79. **AVALIAÇÃO:** R\$194.500,00. **PRAZO:** 420 meses, em parcelas mensais no valor inicial de R\$625,16, vencendo-se a primeira em 15/03/2024. **JUROS:** Taxa Anual Nominal de 5,00% e Taxa Anual Efetiva de 5,1161%. **DEVEDOR(ES) (Fiduciante(s)):** ANDRE DE JESUS, CPF 600.931.120-92, brasileiro, solteiro, maior, supervisor, inspetor e agente de compras e vendas, residente e domiciliado nesta Capital. **INTERVENIENTE CONSTRUTORA e FIADORA:** CONSTRUTORA TENDA S/A, CNPJ 71.476.527/0001-35, com sede em São Paulo/SP. **INTERVENIENTE INCORPORADORA:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ 09.625.762/0001-58, com sede em São Paulo/SP.

CREDORA (Fiduciária): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.

PROTOCOLO: 953.877 de 28/02/2024. Escrevente: Fabiano

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 343,10. Selo 0471.07.2300074.01609: R\$ 53,70.

Proc. eletrônico de dados: R\$ 3,30. Selo 0471.01.2400006.09108: R\$ 2,00.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE

Certidão do conteúdo da Matrícula nº 221.367 do Livro 02-Reg. Geral. (Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0221367-70

Atos: Certidão: R\$ 24,40 - 0471.03.2400015.01930 - R\$ 4,00, Busca: R\$ 12,50 - 0471.03.2400015.01931 - R\$ 4,00, Proc. Eletrônico: R\$ 6,60 - 0471.01.2400011.05535 - R\$ 2,00. Total: R\$ 55,79
Porto Alegre, 08/03/2024

[] Moyses Marcelo de Sillos - Registrador

[] Carlos Antônio L. Verfe - Registrador Substituto

[] Maria Goretti Framil - Registradora Substituta

[] Carlos Eduardo R. Oliveira - Registrador Substituto

[] André Luis Araujo Soares - Escrevente Autorizado

[] Luan Amorim Rocha - Escrevente Autorizado

[] Vitor Orides Pereira Jr. - Escrevente Autorizado

[] Wander Escalante Viegas - Escrevente Autorizado

A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta:
099267 53 2024 00028506 16



