

Contrato por Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/1964 de venda e compra de imóvel residencial, mutuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida com uso dos recursos da conta vinculada do FGTS do(s) devedor(es)

A - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

A1 - VENDEDOR(ES): JULIANA NOGUEIRA REBONATO, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 28/09/1983, administrador, filho de: LUIZA ROSA SILVA NOGUEIRA e JOAO NOGUEIRA, e-mail: RICARDOREBINATTO@GMAIL.COM, portador(a) de Carteira de Identidade nº 62391510, expedida por Secretaria de Segurança Pública/PR em 14/02/2013 e do CPF 035.973.069-85, casado(a) no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, e seu cônjuge **RICARDO FERNANDO REBONATO**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 21/11/1982, administrador, filho de: MARIA APARECIDA ALEXANDRE REBONATO e LUIZ CARLOS REBONATO, e-mail: JULIANAREBONATORI@GMAIL.COM, portador(a) de CNH nº 03116842053, expedida por Órgão de Trânsito/PR em 08/04/2019 e do CPF 037.415.609-36, residentes e domiciliados em R Pepira Da Taoca, 48, Jardim Casa Grande em Arapongas/PR.

A2 - COMPRADOR(ES) E DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S), doravante denominado(s) DEVEDOR(ES): VANESSA DE FREITAS BATISTA LEITE, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 07/01/1996, recepcionista, filho de: JURACI JOSE DE FREITAS BATISTA e PAI DESCONHECIDO, e-mail: VANESSAFBATISTA07@GMAIL.COM, portador(a) de Carteira de Identidade nº 134087056, expedida por Secretaria de Segurança Pública/PR em 03/06/2022 e do CPF 100.849.359-79, casado(a) no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, e seu cônjuge **JONATTA THIAGO LEITE**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 04/08/1999, auxiliar de escritório e assemelhados, filho de: ROSELI APARECIDA LACERDA LEITE e JOEL LEITE, e-mail: JONATTA@GMAIL.COM, portador(a) de CNH nº 06999518512, expedida por Órgão de Trânsito/PR em 15/09/2022 e do CPF 109.220.419-97, residentes e domiciliados em R Nadja Regina Marquenze Felipe, 134, Q16 L09, Loteamento Residencial Veneza em Apucarana/PR.

A3 - CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/1969, 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 00.360.305/0001-04, neste ato representada por **ANA FLÁVIA REUSING DE CAMPOS**, brasileira, casada, bancária, RG 4.120.897 SSP/SC, CPF 036.828.149-30, residente e domiciliado em Arapongas/PR, conforme Procuração lavrada em 17/11/2023 pelo 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília/DF, Livro 3583-P, Folha 079/080, e Substabelecimento de Procuração lavrado em 22/04/2024 no 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília/DF, Livro 3598-P, Folha 032/033 e Substabelecimento de Procuração lavrado em 25/04/2024 no 1º Tabelionato de Notas de Londrina/PR Livro 0043-S, folhas 11/13v, e Substabelecimento de Procuração lavrado em 06/05/2024 no 1º Tabelionato de Notas de Apucarana/PR, Livro 0019-S, folhas 265/268., doravante denominada CAIXA.

Agência responsável pelo contrato: 380 ARAPONGAS, PR

QUADRO RESUMO**B - CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO**

B1 - Origem dos Recursos: FGTS

Modalidade: AQUISIÇÃO DE IMÓVEL NOVO

B2 - Sistema de Amortização: PRICE

B2.1 - Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR

B3 - Enquadramento: SFH

B4 - Valor de Venda e Compra e Composição dos Recursos:

O valor destinado ao pagamento da venda e compra do imóvel objeto deste contrato é de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), composto pelos valores:

Financiamento CAIXA	R\$ 200.000,00
Recursos Próprios	R\$ 40.383,70
Recursos da conta vinculada do FGTS	R\$ 9.616,30

B4.1 - Conta para crédito dos recursos ao vendedor:

Conta de titularidade de RICARDO FERNANDO REBONATO na CAIXA - Agência: 0380
Operação: 1288 Conta: 8127789087

B5 - Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI):

Não se aplica

B6 - Valor da Dívida - Financiamento:

R\$ 200.000,00

B7 - Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público leilão:

R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)

B8 - Prazo Total (meses): 420

B8.1 - Amortização (meses): 420

B.9 - Taxa de Juros:

B9.1 Sem Desconto:	B9.2 Com Desconto:	B9.3 Com Redutor de 0,5%:	B9.4 Taxa Contratada:
Nominal % (a.a.) 8.1600	Nominal % (a.a.) Não se aplica	Nominal % (a.a.) 7.6600	Nominal % (a.a.) 7.6600
Efetiva % (a.a.) 8.4722	Efetiva % (a.a.) Não se aplica	Efetiva % (a.a.) 7.9347	Efetiva % (a.a.) 7.9347
Nominal e Efetiva % (a.m.) 0.6800	Nominal e Efetiva % (a.m.) Não se aplica	Nominal e Efetiva % (a.m.) 0.6383	Nominal e Efetiva % (a.m.) 0.6383
B10 - Encargo Mensal Inicial (Parcela):			B10.1
Prestação (a+j):			Taxa Contratada:
Prêmios de Seguros MIP e DFI:			R\$ 1.371,40
Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA:			R\$ 34,46
Total:			R\$ 25,00
			R\$ 1.430,86



B11 - Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 10/09/2024		B12 - Reajuste dos Encargos: Conforme item 4
B13 - Forma de Pagamento na Data da Contratação: Débito em Conta Corrente		
B14 - Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012):		
B14.1 - Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: R\$ 0,00	B14.2 - Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 0,00	
B15 - Data do Habite-se: 21/06/2024		
C - COMPOSIÇÃO DE RENDA		
Nome(s) do(s) Devedor(es)	Renda (R\$)	% Composição de Renda para fins de Indenização Securitária
JONATTA THIAGO LEITE	2.600,00	47,61
VANESSA DE FREITAS BATISTA LEITE	2.860,66	52,39
D - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTES CONTRATO "DESCRIÇÃO RESUMIDA PERMITIDA PELA LEI 7433/85": Lote de Terras sob nº 09, da Quadra nº 03, situado no Jardim Metropolitano, nesta Cidade e Comarca de Arapongas, com área de 130,80m², com todas as suas benfeitorias, descrito e caracterizado na matrícula nº 53.385 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Arapongas/PR		
E - ELEMENTOS IDENTIFICADORES DO DÉBITO ORIGINÁRIO Não se aplica		
F - TARIFAS DEVIDAS: Constantes na Tabela de Tarifas da CAIXA em www.caixa.gov.br , relacionadas abaixo: - Tarifa de Avaliação de Bens Recebidos em Garantia: 1,5% sobre o valor de financiamento, conforme determina a Resolução CCFGTS nº 702, de 04/10/2012, cobrada em duas parcelas sendo a primeira na data de entrega da documentação, no valor de R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais), e a segunda na data de assinatura do contrato, no valor remanescente da tarifa junto com os primeiros prêmios de seguro e, caso não sejam pagos, serão acrescidos ao encargo mensal como diferença de prestação. - Tarifa de Administração de contrato mensal: R\$ 25,00 (vinte e cinco reais).		
G - ENCARGOS DEVIDOS POR ATRASO: item 7.	H - LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA: item 8.	
I - PORTABILIDADE: é permitida a portabilidade do crédito, observadas as disposições da 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		

K - IMPOSTOS E DEMAIS ENCARGOS INCIDENTES SOBRE ESTE CONTRATO
Os DEVEDORES apresentarão ao Cartório de Registro de Imóveis competente o comprovante de pagamento do ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis quando do registro do presente instrumento.

L - CONDIÇÕES ESPECÍFICAS APLICÁVEIS
Para o(s) DEVEDOR(ES) titular(es) de Conta Vinculada do FGTS com no mínimo 36 meses de trabalho sob o regime do FGTS, somados os períodos trabalhados, consecutivos ou não, conforme regras estabelecidas pelo Conselho Curador do FGTS, a taxa de juros constante na letra 'B9.4' contempla a aplicação do redutor de 0,5%, que será cancelado no descumprimento desta condição.

1 VENDA, COMPRA E FINANCIAMENTO - O(s) VENDEDOR(ES) proprietário(s) e possuidor(es) do imóvel descrito na letra 'D', livre de ônus o vende(m) ao(s) DEVEDOR(ES) pelo preço constante na letra 'B4', dando quitação, lhe(s) transmitindo a posse, domínio, direito e ação sobre o imóvel vendido, aceitando por si, seus herdeiros e sucessores esta venda e compra e respondendo pela evicção de direito.

1.1 O(s) DEVEDOR(ES) contrata(m) o presente financiamento no valor constante na letra 'B6', para aquisição do imóvel descrito na letra 'D', confessando dever esse valor.

1.2 O(s) DEVEDOR(ES) declara(m) o recebimento prévio:

a) da planilha de cálculo do Custo Efetivo Total - CET nominal e ciência:

(I) dos fluxos considerados no cálculo; (II) 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; (III) que o saldo devedor/encargos serão atualizados na forma contratual;

b) do extrato do laudo de avaliação (Demonstrativo com a discriminação dos custos e das despesas efetivamente incorridos na estimação de valor de um bem imóvel).

1.2.1 Declara(m), ainda, ciência que:

a) em conformidade com as regras do Conselho Curador do FGTS e do Programa Minha Casa, Minha Vida, o valor desconto complemento, especificado na letra 'B4' 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 juros e no pagamento da Tarifa de Administração de Contrato Mensal, nas letras 'B9' e 'B10', respectivamente, 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.

2 DESTINAÇÃO DOS RECURSOS - O valor do financiamento e recursos da conta vinculada do FGTS serão pagos ao(s) VENDEDOR(ES), após a apresentação do contrato registrado por meio de depósito na conta descrita na letra 'B4.1' do quadro resumo, com o que todos os VENDEDORES dão integral quitação à CAIXA e declara(m) que os recursos próprios referente ao pagamento do imóvel, foi quitada pelo(s) DEVEDOR(ES).

2.1 Ao valor pago ao(s) VENDEDOR(ES) serão acrescidos juros e atualização monetária, ao índice aplicado aos depósitos de poupança, da data da assinatura deste contrato, inclusive, até a da liberação dos recursos, exclusive, incidindo sobre os rendimentos Imposto de Renda à alíquota definida para aplicações financeiras de renda fixa em função do prazo de permanência.

3 CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO - São as estabelecidas na letra "B".

4 ENCARGO MENSAL - COMPOSIÇÃO, CÁLCULO E FORMA DE PAGAMENTO -

Composto pela parcela de Amortização, Juros, Prêmios de Seguro e Tarifa de Administração de Contrato Mensal, e deve ser pago até o vencimento, independentemente de aviso ou notificação. Caso não exista nos meses subsequentes, o dia indicado para o vencimento ou se coincidir com dia não útil, o pagamento deve ser realizado no primeiro dia útil subsequente, sem acréscimo.

4.1 Não havendo recursos para débito dos encargos em conta corrente na CAIXA, o(s) DEVEDOR(ES) ficará(ão) em mora com a cobrança dos valores previstos no contrato para esta situação, inclusive as despesas para cobrança e execução da dívida.

4.2 O pagamento dos encargos mensais será efetuado por débito em conta PF CAIXA, corrente ou poupança, de livre movimentação do(s) DEVEDOR(ES), ou boleto de cobrança.

4.3 Se débito dos encargos mensais em conta PF CAIXA, corrente ou poupança, de livre movimentação do(s) DEVEDOR(ES), este(s) autoriza(m) a CAIXA a efetuar o débito e, não ocorrendo, independente de aviso ou notificação, deve(m) solicitar a emissão da segunda via da prestação e pagá-la.

4.4 O(s) DEVEDOR(ES) pode(m) solicitar a alteração da data de vencimento do encargo e, na alteração, o valor devido será atualizado *pro rata die*, da data do vencimento do último encargo mensal, inclusive, até a nova data, exclusive.

4.5 A prestação (A+J) estabelecida no item 'B10' é recalculada mensalmente, atualizada pelo índice da letra 'B2.1', na forma do item 6, na data correspondente a do vencimento do encargo mensal, sendo que a parcela de juros obtida pela aplicação da taxa de juros mensal vigente, com base no saldo devedor atualizado e a parcela de amortização obtida pela diferença entre a prestação e a parcela de juros.

4.6 Os Prêmios de Seguro são recalculados mensalmente com base nos valores do saldo devedor e da garantia, atualizados na forma do item 6, aplicando aos referidos valores os coeficientes relativos às taxas de prêmios vigentes na data do vencimento do encargo e devem ser pagos mesmo que não haja encargo com vencimento no respectivo mês.

4.6.1 No ato da contratação é cobrado do(s) DEVEDOR(ES) o valor relativo aos primeiros prêmios de seguro.

4.6.2 Caso os primeiros prêmios de seguro não tenham sido pagos no momento estipulado no item anterior, esses valores serão acrescidos ao valor do primeiro encargo mensal, lançados como diferença de prestação.

4.7 A Tarifa de Administração de Contrato Mensal no valor de R\$ 25,00, disponível na Tabela de Tarifas da CAIXA em www.caixa.gov.br, deve ser paga mesmo que não haja encargo com vencimento no respectivo mês.

5 JUROS REMUNERATÓRIOS - Incidem sobre a quantia mutuada, até o fim da dívida, às taxas fixadas neste contrato e sobre as importâncias gastas pela CAIXA, para preservação de seus direitos e as necessárias à manutenção e realização da garantia.

6 ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR E DA GARANTIA - A atualização do saldo devedor é mensal, na data de vencimento do encargo, pelo índice de atualização aplicável às contas vinculadas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS. Na extinção do índice aplicado, a atualização será efetuada por outro índice, determinado em legislação específica.

6.1 A atualização do valor da garantia é mensal, no vencimento do encargo, pelo índice de atualização das contas vinculadas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

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

CAIXA

E por estarem de acordo com os termos e condições deste contrato, as partes assinam o presente em 3 (três) vias.

ARAPONGAS, PR 05 de Agosto de 2024

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DILAOFRANCO NORONHA - OFICIAL
R. Uirapuru, 550 - S. 03 - Térreo - Cep: 86701-010 - Arapongas - PR
3312-2524 - atendimento@2riarapongas.com.br

Prenotação: 155504 Lv.1-O - 08/08/2024.
Registrado(s) sob nº. R.6/53.385, R.6/53.385 Lv.2
EMOL. R\$ 926,89 FUNREJUS 25% R\$ 1,18 ISS R\$ 22,61 FUNDEP R\$ 45,00
3.251,00
Arapongas, 10 de Agosto de 2024
Edimara Piveta Plassi - Escrevente

COMPRADOR(ES)

Vanessa de Freitas Batista Leite
VANESSA DE FREITAS BATISTA LEITE - CPF/CNPJ: 100.849.359-79

Jonatta Thiago Leite
JONATTA THIAGO LEITE - CPF/CNPJ: 109.220.419-97

VENDEDOR(ES)

Juliana Nogueira Rebonato
JULIANA NOGUEIRA REBONATO - CPF/CNPJ: 035.973.069-85

Ricardo Fernando Rebonato
RICARDO FERNANDO REBONATO - CPF/CNPJ: 037.415.609-36

Ana Flávia Reusing
ANA FLÁVIA REUSING
MAT. 097841-5
Gerente de Relacionamento PF
REPRESENTANTE CAIXA - ANA FLÁVIA REUSING DE CAMPOS

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 - Direitos e Deveres do seu Contrato

Cliente: VANESSA DE FREITAS BATISTA LEITE.

CPF: 100.849.359-79.

Contrato: 8.4444.3509414-0.

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 de renda pactuado;

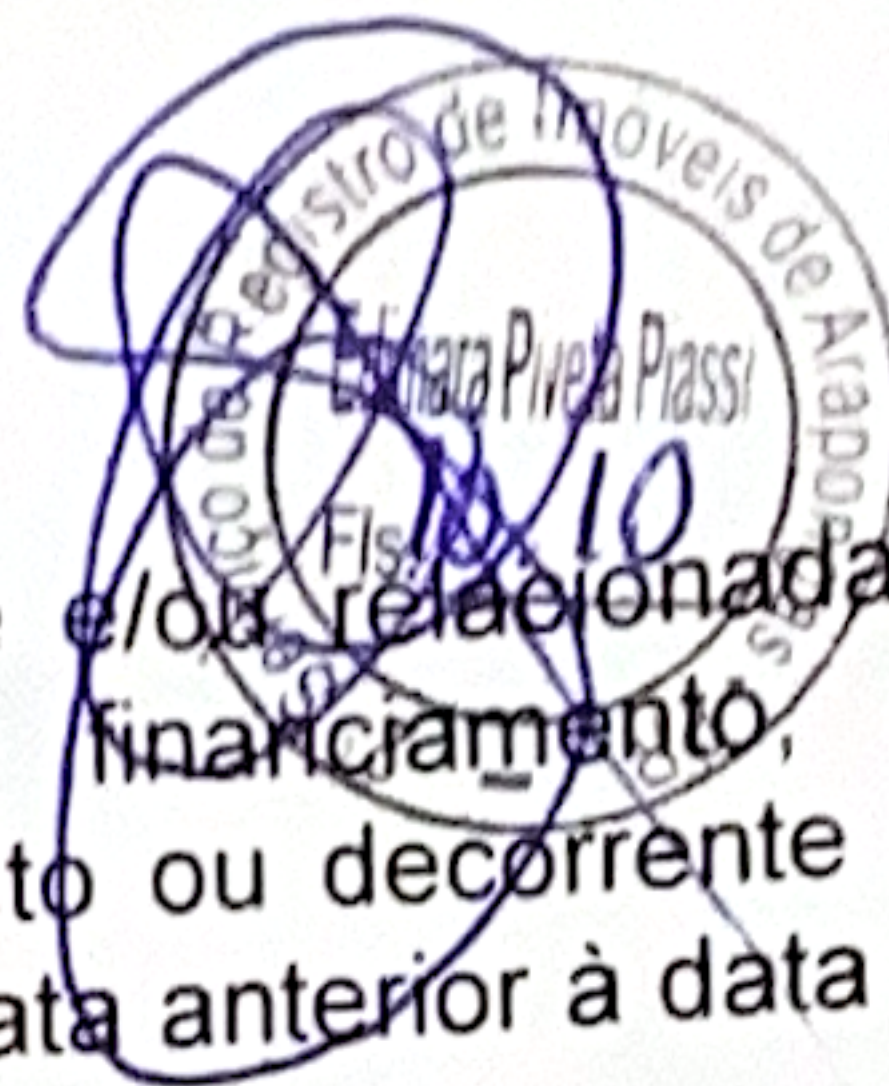
SAC CAIXA: 0800 726 0101 (informações, reclamações, sugestões e elogios)

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



- 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'.

Em caso de sinistro, você deve, imediatamente, entrar em contato com a Central de Gestão de Danos e Reparos, telefone 4020-5845 (todo o país).

AVISOS FINAIS

Quando tiver dúvidas sobre o contrato 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