



CONTRATO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, MÚTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO SFH - SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

Por este Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4380/64, as partes adiante mencionadas e qualificadas contratam a presente operação de venda e compra de imóvel, mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH, nas condições seguintes:

A – QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

A1 - VENDEDOR(ES): R R CONSTRUTORA COMPRA E VENDE LTDA, inscrita no CNPJ 14.481.869/0001-00, situada em R Alfredo Botelho, 409, Slj Sup, Vila Julietaem Resende/ RJ com seus atos constitutivos arquivados na JUNTA COMERCIAL, registrada sob NIRE nº 332.0910424-1, representada na conformidade da clausula quarta de seu Contrato Social registrado em 12/02/2014 na JUNTA COMERCIAL sob nº 332.091.0424-1, em sessão de 04/02/2014, pela sócia RUBIA SIQUEIRA MORAES, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 30/09/1981, administrador, portador(a) de CNH nº 01064689424, expedida por Órgão de Trânsito/RJ em 09/04/2015 e do CPF 055.307.117-31, casado(a) no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliada na Av Darci Carvalho, 238, Lt 24 Qd B, Morada Da Colina em Resende/RJ.

A2 - COMPRADOR(ES) E DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S), doravante denominado(s) DEVEDOR(ES): FLAVIA BORCHERT PEREIRA, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 22/05/1977, servidor publico municipal, portador(a) de Carteira de Identidade nº 111306957, expedida por Polícia Civil/RJ em 26/07/1994 e do CPF 083.848.017-97, casado(a) no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, e seu cônjuge REGINALDO DA SILVA DE SIQUEIRA, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 05/10/1976, administrador, portador(a) de Carteira de Identidade nº 105460430, expedida por Polícia Civil/RJ em 05/01/1993 e do CPF 069.722.157-14, residentes e domiciliados na R Maria Candida Vianna Moraes, 233, Morada Colina em Resende/RJ.

A3 - CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por PAULA CRISTINA LEITE DA ROCHA, brasileira economiária divorciada, residente e domiciliado em Rua A, nº 127, casa 68, Jardim Belvedere, Volta Redonda/RJ, portador da carteira de identidade nº 10827992-8, expedida pela SECC/RJ, e CPF nº 077.066.877-16, conforme procuração lavrada às folhas 092, do livro 3202-P, em 30/05/2016, no 2º Tabelião de Notas e Protesto, de Brasília, Distrito Federal e substabelecimento lavrado às folhas 138-140, do livro 219-P, em 24/06/2016, no Serviço Notarial do 1º Ofício, de Volta Redonda, Rio de Janeiro, doravante denominada CAIXA.

Agência responsável pelo contrato: 3551 MANEJO, RJ

B - CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO:

B1 - Modalidade:

AQUISIÇÃO DE IMÓVEL USADO

B2 - Origem dos Recursos:

SBPE

B3 - Sistema de Amortização:

SAC

B4 - Enquadramento:

SFH

B5 - Valor de Venda e Compra e Composição dos Recursos:

O valor destinado ao pagamento da venda e compra do imóvel objeto deste contrato é



R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo:

Financiamento concedido pela CAIXA

R\$ 99.409,72

Recursos próprios

R\$ 150.590,28

Recursos da conta vinculada do FGTS (operações no SFH)

R\$ 0,00

B6 - Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI):

R\$ 0,00

B7 - Valor Total da Dívida (Financiamento + Despesas Acessórias):

R\$ 99.409,72

B8 - Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público leilão:

R\$ 269.184,06 (duzentos e sessenta e nove mil , cento e oitenta e quatro reais e seis centavos)

B9 - Prazo Total (meses)

420

B9.1 - Carência (meses)

0

B9.2 - Amortização (meses)

420

B10 - Taxa de Juros % (a.a)

B10.1 - Taxa de Juros Balcão

B10.2 - Taxa de Juros Reduzida

Nominal

10,4815

Não se aplica

Efetiva

11,00

Não se aplica

B11 - Encargo Mensal Inicial

B11.1 - Taxa de Juros Balcão

B11.2 - Taxa de Juros Reduzida

Prestação (a+j):

R\$ 1.104,99

Não se aplica

Prêmios de Seguros:

R\$ 44,25

Não se aplica

Taxa de Administração - TA:

R\$ 25,00

Não se aplica

Total:

R\$ 1.174,24

Não se aplica

B12 - Vencimento do Primeiro Encargo Mensal:

23/01/2017

B13 - Reajuste dos Encargos:

De acordo com item 4.

B14 - Forma de Pagamento na data da contratação:

BOLETO DE COBRANCA

C - COMPOSIÇÃO DE RENDA

Nome(s) do(s) Devedor(es)

Renda (R\$)

% Composição de Renda para fins de Indenização Securitária

FLAVIA BORCHERT PEREIRA

3.914,17

100,00

D - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTE CONTRATO:

APARTAMENTO Nº 101 DO PREDIO MULTIFAMILIAR SITUADO NA AVENIDA BRASILIA Nº 173, COM ÁREA PRIVATIVA (CONSTRUÍDA) DE 73,51M², EQUIVALÊNCIA NA ÁREA COMUM DE 18,67M², TOTALIZANDO 92,18M² E SUA CORRESPONDENTE FRAÇÃO IDEAL DE 0,19548 DO RESPECTIVO TERRENO, COM SUAS MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES BEM DESCRITAS E CARACTERIZADAS NA MATRICULA Nº38.289 DO CARTÓRIO DO 2º OFICIO DO SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DE RESENDE. REF CADASTRAL 24.5.10.25.25.000

E - ELEMENTOS IDENTIFICADORES DO DÉBITO ORIGINÁRIO:

Não se aplica

F - IMPOSTOS E DEMAIS ENCARGOS INCIDENTES SOBRE ESTE CONTRATO:**G - CONDIÇÕES ESPECÍFICAS APLICÁVEIS:**

Não se aplica

H - IMPOSTO SOBRE OPERAÇÕES FINANCEIRAS - IOF:

Não se aplica.

1 VENDA, COMPRA E FINANCIAMENTO - O(s) VENDEDOR(ES) declara(m)-se proprietário(s) e possuidor(es) do imóvel descrito na letra 'D', livre de ônus, exceto se identificado na letra 'E', e o vende(m) pelo preço constante na letra 'B5'. Satisfeita a venda o(s) VENDEDOR(ES) dá(ão) ao(s) DEVEDOR(ES) plena e irrevogável quitação e, transmite(m) ao(s) mesmo(s) toda posse, domínio, direito e ação sobre o imóvel vendido, aceitando por si, seus herdeiros e sucessores a presente venda e compra nos termos efetivados, respondendo pela evicção de direito.

1.1 O(s) DEVEDOR(ES) contrata(m) financiamento no valor constante na letra 'B7', junto à CAIXA, para a aquisição do imóvel descrito na letra 'D' 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 com valores na forma nominal e que está(ão) ciente(s): (I) dos fluxos considerados no cálculo do CET, (II) de que a taxa de juros anual é a vigente na data da contratação, (III) que o saldo devedor e encargos serão atualizados na forma contratual.

2 DESTINAÇÃO DOS RECURSOS - Os recursos do financiamento concedido pela CAIXA e, se for o caso, da conta vinculada do FGTS, serão pagos a(os) VENDEDOR(ES), após a entrega do contrato registrado, mediante Cheque Administrativo emitido em nome de R R CONSTRUTORA COMPRA E VENDE LTDA, com o que o(s) VENDEDOR(ES) dá(dão) integral quitação à CAIXA.

3 **2.1** Ao valor a ser pago ao(s) VENDEDOR(ES) serão acrescidos juros e atualização monetária, ao índice aplicado aos depósitos de poupança, da data da assinatura deste contrato, inclusive, até a liberação dos recursos, exclusive, incidindo sobre os rendimentos auferidos Imposto de Renda na fonte à alíquota definida para aplicações financeira de renda fixa em função do prazo de permanência, de acordo com a legislação vigente e, se financiadas as despesas acessórias a liberação ao(s) DEVEDOR(ES) deste valor será efetuada em sua conta de livre movimentação após a entrega do contrato registrado.

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

4 ENCARGO MENSAL - COMPOSIÇÃO, CÁLCULO E FORMA E LOCAL DE PAGAMENTO - O encargo mensal é composto pela parcela de Amortização, Juros, Prêmios de Seguro e Taxa de Administração, cujo pagamento deve ser realizado até a data do vencimento independentemente de qualquer aviso ou notificação sendo que, se não existir o dia do vencimento nos meses subseqüentes, 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 subseqüente, sem acréscimo.

4.1 No caso de débito dos encargos em conta de livre movimentação ou poupança (OP 001 ou OP 013) dos DEVEDOR(ES), este(s) autoriza(m) a CAIXA a debitar o encargo mensal, em conta indicada de sua titularidade, bem como o débito em folha de pagamento, se for o caso.

4.1.1 Na impossibilidade do débito, por qualquer motivo, independente de aviso ou notificação, o(s) DEVEDOR(ES) deve(m) solicitar a emissão da segunda via da prestação e efetuar o pagamento.

4.1.2 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, inclusive toda e qualquer despesa relativa à cobrança e execução da dívida.

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

4.2.1 Na alteração da data do vencimento do encargo mensal, o valor devido será atualizado, pro rata die, do período compreendido entre a data do vencimento do último encargo, inclusive, até a nova

data do vencimento, exclusive.

4.3 O valor das 12 (doze) primeiras parcelas de amortização é estabelecido na contratação, com base no valor de financiamento, taxas de juros, sistema e prazo de amortização contratados.

4.4 As parcelas de Amortização são recalculadas anualmente, na data correspondente a do vencimento do encargo mensal e as de Juros mensalmente, com base no saldo devedor atualizado.

4.5 Os Prêmios de Seguro são recalculados mensalmente com base nos valores do saldo devedor e da garantia, atualizados na forma do item 6, aplicados aos referidos valores os coeficientes relativos às taxas de prêmios vigentes na data do vencimento do encargo e deverão ser pagos independentemente de haver encargo com vencimento no respectivo mês.

4.6 A Taxa de Administração não é reajustada e deverá ser paga independente de haver encargo com vencimento no respectivo mês.

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

6 ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR E DA GARANTIA – Ocorre mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, pelo índice de atualização aplicável aos depósitos de poupança.

6.1 A atualização do saldo devedor será mensal, independente da periodicidade da atualização dos depósitos de poupança, inclusive na hipótese de extinção desse coeficiente, quando passará a ser efetuada pelos índices determinados em legislação específica.

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 da última atualização contratual do saldo devedor, se já ocorrida, e a data do evento.

6.3 A garantia poderá ser reavaliada, a pedido do(s) DEVEDOR(ES) ou da CAIXA.

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

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

7.1 Sobre o valor atualizado incidirão: I) juros remuneratórios calculados pelo método de juros compostos, com capitalização mensal à taxa de juros prevista na Letra "B10.1"; II) juros moratórios razão de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso; III) multa moratória de 2% (dois por cento), nos termos da legislação vigente.

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

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

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

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

8 AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA – O(s) DEVEDOR(ES) adimplente(s) pode(m) amortizar a dívida para redução do valor dos encargos ou do prazo do financiamento, sendo o abatimento do valor a ser amortizado precedido da cobrança de juros remuneratórios na forma do item 5.

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

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

10.1 O(s) DEVEDOR(ES) e VENDEDOR(ES)/EXEQUENTE declaram, ainda que:
a) inexistente a seu encargo, responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária, não respondendo pessoalmente a ações reais, pessoais, reipersecutórias, possessórias, reivindicatórias, arrestos, embargos, depósitos, seqüestros, protestos, falências, concordatas e/ou concursos de credores, dívidas fiscais, penhoras ou execuções que possam comprometer o imóvel objeto desta transação e a garantia fiduciária ora constituída;
b) estão cientificados da possibilidade de obtenção prévia no site do www.tst.jus.br da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), nos termos do art. 642-A, da CLT;
c) não possui(em) débitos decorrentes de tributos e contribuições federais;
d) não está(ão) vinculado(s) à Previdência Social como contribuintes na qualidade de empregadores ou como produtores rurais, em caso contrário, ou no caso de VENDEDOR(ES) pessoa(s) jurídica(s), será apresentada, no ato de registro deste contrato no Registro de Imóveis, a Certidão Negativa de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União - CND.

10.2 O(s) DEVEDOR(ES) declaram, ainda que:

a) autoriza(m) a CAIXA e, se utilizado recursos da conta vinculada do FGTS, o Agente Operador do FGTS a divulgar informações vinculadas à presente contratação, necessárias ao acompanhamento das operações com recursos do FGTS pelo Conselho Curador do FGTS, Ministério do Trabalho e Emprego, Ministério das Cidades, Agente Operador e órgãos de controle interno e externo da União;
b) autoriza(m) a CAIXA a fornecer seus dados pessoais e bancários sempre que solicitado pelos seguintes órgãos, independente de autorização judicial: Polícia Civil e Federal; Ministério Público Estadual e Federal; Controladoria Geral da União e Tribunal de Contas da União;

c) TEM(TÊM) 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;
d) TEM(TÊM) CIÊNCIA DE QUE A RESTRIÇÃO ESPECIAL INDICADA NA LETRA 'c' ACIMA É NECESSÁRIA À SOLIDEZ E À SEGURANÇA DO IMÓVEL, BEM COMO QUE A SUA INOBSERVÂNCIA PODERÁ ACARRETAR PERIGO DE DESABAMENTO, PELO QUE RESPONDERÁ(ÃO) NOS TERMOS DA LEI E DESTE CONTRATO;

e) são autênticos os comprovantes e informações de renda e despesas apresentados;
f) está(ao) regular(res) os pagamentos de todos os tributos e encargos incidentes nesta operação;

g) assume(m) subsidiariamente a responsabilidade pelo pagamento dos débitos sobre o imóvel, caso o(s) VENDEDOR(ES) não o faça(m);

h) assume(m) a obrigação de comunicar à CAIXA eventuais impugnações feitas ao presente contrato, bem como quaisquer ocorrências que possam, direta ou indiretamente, afetar o imóvel, notadamente a mudança de sua numeração ou identificação, durante a vigência do presente contrato;

10.3 O(s) VENDEDOR(ES) declara(m), ainda que:
a) inexistente em seu(s) nome(s), com referência ao imóvel transacionado, ônus judiciais ou extrajudiciais,

ações ou débitos de natureza real, pessoal, reipersecutórias, fiscal ou condominial, assumindo, em caráter irrevogável, a responsabilidade por eventuais débitos de tais natureza que possam ser devidos até a presente data;

b) não está(ão) vinculado(s) ao Instituto Nacional de Seguro Nacional - INSS - como empregador(es), não constituiu(iram) firma individual, nem participa(m) de sociedade que assuma o risco de atividade econômica urbana ou rural, com fins lucrativos ou não, estando, portanto, isento(s) das obrigações constantes das legislações que regem a matéria previdenciária;

c) no caso de pessoa jurídica que exerce exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de prédios destinados à venda, declara(m), sob penas da lei, que o imóvel objeto da presente transação não faz, nem nunca fez, parte integrante do seu ativo permanente, estando contabilmente lançado em seu ativo circulante e enquadrado na dispensa da Certidão Negativa de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União - CND.

11 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - O(s) DEVEDOR(ES) aliena(m) à CAIXA, o imóvel objeto deste instrumento, em garantia do cumprimento das obrigações contratuais, conforme Lei nº 9.514/97, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações.

11.1 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.

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

12 ENFEITORIAS, CONSERVAÇÃO E OBRAS - O(s) DEVEDOR(ES) obriga(m)-se 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.

12.1 A realização de outras obras deve ser precedida de expresso consentimento da CAIXA, ficando à mesma assegurada quanto à faculdade de, a qualquer tempo, vistoriar o imóvel alienado.

13 VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA - A dívida será considerada antecipadamente vencida, nas hipóteses:

- a) inexistência das coberturas de seguros previstas;
- b) atraso a partir de 30 (trinta) dias no pagamento das obrigações ou falta de pagamento de quaisquer tributos incidentes sobre o imóvel;
- c) transferência ou cessão a terceiros, no todo ou em parte, dos direitos e obrigações decorrentes deste contrato, sem autorização da CAIXA;
- d) destinação do imóvel diversa da declarada;
- e) falta de manutenção do imóvel que deprecie a garantia;
- f) constituição sobre o imóvel, no todo ou em parte, de outro ônus real;
- g) incidência de ato de constrição judicial ou decretação de medida judicial/administrativa que afete a garantia;
- h) declaração/informação falsa prestada pelo(s) DEVEDOR(ES);
- i) propositura de ação, contra qualquer um do(s) DEVEDOR(ES), que ameace ou afete o imóvel em garantia;
- j) não registro do contrato em até 30 (trinta) dias após a sua assinatura;
- k) desapropriação do imóvel dado em garantia;
- l) descumprimento das obrigações estipuladas em lei ou neste contrato;

13.1 Ocorrendo o vencimento antecipado da dívida para operações com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS o(s) DEVEDOR(ES) fica(m) obrigado(s) a devolver por meio de recursos próprios os referidos recursos, atualizados na forma estabelecida pela CAIXA.

14 PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO – A carência para expedição da intimação é de 30 (trinta) dias, contados a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, prazo a partir do qual o(s) DEVEDOR(ES) está(ão) constituído em mora.

15 INTIMAÇÃO – Decorrido o prazo estipulado no item 14, o oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, a requerimento da CAIXA, expedirá intimação pessoal ao(s) DEVEDOR(ES) ou a seu representante legal ou procurador regularmente constituído, com prazo de 15 (quinze) dias para purgação da mora.

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

15.2 Eventual diferença entre o valor pago a título da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pelo(s) DEVEDOR(ES) juntamente com o encargo vincendo.

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

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

17 CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE – Decorrido o prazo de que trata o item 15 sem purgação da mora, a propriedade do imóvel será consolidada em nome da CAIXA mediante o pagamento de tributos devidos pela transmissão.

18 LEILÃO EXTRAJUDICIAL - Consolidada a propriedade em nome da CAIXA, o imóvel será alienado a terceiros, conforme art. 27 da Lei 9.514/97.

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

I – Valor do imóvel: valor da avaliação constante na letra “B8”, acrescidos os valores das benfeitorias existentes e que lhe integrem, atualizado monetariamente até a data do leilão, reservando-se a CAIXA o direito de reavaliar o imóvel;

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

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

18.2 O 1º leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados do registro da consolidação da propriedade em nome da CAIXA, pelo valor do imóvel.

18.3 Não havendo oferta em valor no mínimo igual ao fixado no 1º leilão o imóvel será ofertado em 2º leilão, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro público leilão no qual será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior à soma dos valores da dívida e das despesas, assim conceituadas no item 18.1.

18.4 Alienado o imóvel, nos 05 (cinco) dias subseqüentes ao registro do contrato na matrícula do imóvel junto ao cartório competente a CAIXA entregará ao(s) DEVEDOR(ES) a importância que sobrar, nela compreendendo o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos, importando em recíproca quitação.

18.5 No 2º leilão, na ausência de lance maior ou igual ao valor da dívida ou, na ausência de licitante, será considerada extinta a dívida e exonerada a CAIXA da obrigação de restituição ao(s) DEVEDOR(ES) de qualquer quantia, a que título for.

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

18.7 Consolidada a propriedade em nome da CAIXA, o(s) DEVEDOR(ES) lhe entregará(ão) o imóvel, livre e desimpedido, sob pena de pagamento à CAIXA, ou àquele que tiver adquirido o imóvel em leilão,

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

23 DISPENSA DE CERTIDÕES – O(s) DEVEDOR(ES) e VENDEDORES(ES) declaram que dispensam os documentos enumerados no Decreto 93.240/86, inclusive as certidões fiscais e de feitos ajuizados, substituindo-as pelas Certidões de Inteiro Teor da Matrícula Atualizada e de Ônus Reais, apresentando, neste ato, o comprovante de recolhimento do ITBI - Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis.

24 CESSÃO E CAUÇÃO DE DIREITOS E EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – O crédito fiduciário resultante deste instrumento poderá ser caucionado ou cedido no todo ou em parte, pela CAIXA, inclusive para fins de securitização prevista na Lei nº 9.514/97, independentemente de notificação ao(s) DEVEDOR(ES), subsistindo todas as cláusulas deste contrato em favor do cessionário.

24.1 O(s) DEVEDOR(ES) declara(m) ter plena ciência de que este contrato constitui o lastro para emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) nos termos da Lei 10.931/04.

24.2 A quitação do crédito representado pela CCI e consequente cancelamento da garantia da alienação fiduciária será outorgada pelo Investidor, que na ocasião será o Credor do Crédito e detentor da CCI.

24.3 Para fins de execução do Crédito Imobiliário representado pela CCI, bem como das obrigações dela oriundas, considera-se a CCI como o título executivo extrajudicial, de acordo com o artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro de 2015, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas neste Instrumento.

24.4 A CCI emitida nos termos acima deste Instrumento poderá servir de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, como previsto na Lei 9.514/97.

25 NOVAÇÃO – Não configurará NOVAÇÃO a regularização de débitos em atraso.

26 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.

27 AQUISIÇÃO DO CONTEÚDO CONTRATUAL – O(s) DEVEDOR(ES) declara(m), que teve(tiveram) prévio conhecimento, leu(ram) e entendeu(ram) o contrato, concordou(aram) com as estipulações previstas, e está(ão) ciente(s) dos direitos e obrigações contratuais.

28 LIBERAÇÃO DA GARANTIA – Em até 30 (trinta) dias após a 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 deste ato de responsabilidade do(s) DEVEDOR(ES).

29 REGISTRO – O(s) DEVEDOR(ES) apresentará(ão) à CAIXA o contrato registrado em até 30 (trinta) dias da sua assinatura, sendo que após este prazo é facultado à CAIXA considerar vencida antecipadamente a dívida ou registrar o contrato, para posterior reembolso pelo(s) DEVEDOR(ES).

30 FORO DE ELEIÇÃO – Seção Judiciária da Justiça Federal da localidade do imóvel objeto da garantia.



INFORMAÇÕES ADICIONAIS/RESSALVAS

MO30173v034 - 200.

CONTRATO Nº 1.4444.0988520-0



E por estarem de acordo com os termos e condições deste contrato, as partes assinam o presente em 04(quatro) vias com as testemunhas.

RESENDE, RJ 23 de Dezembro de 2016

COMPRADOR(ES)

Flávia Borchert Pereira

FLAVIA BORCHERT PEREIRA - 083.848.017-97

Reginaldo da Silva de Siqueira

REGINALDO DA SILVA DE SIQUEIRA - 069.722.157-14

VENDEDOR(ES)

[Signature]

R R CONSTRUTORA COMPRA E VENDE LTDA - 14.481.869/0001-00

[Signature]

Paula Cristina Leite da Rocha
Gerente Geral

REPRESENTANTE CAIXA - PAULA CRISTINA LEITE DA ROCHA

[Signature]
Testemunha THIAGO DE ABREU PEREIRA

092.732.077-54

[Signature]
Testemunha ANA CRISTINA S S FOUZA

000.132.537-50

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

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

De Olho na Qualidade (exclusivo Minha Casa, Minha Vida): 0800 721 6268

Ouvidoria: 0800 725 7474

caixa.gov.br

MO30173v034 - 200.

CONTRATO Nº 1.4444.0988520-0

[Signature]