



**CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL, MÚTUO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA - SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - SFH - CARTA DE CRÉDITO SBPE - UTILIZAÇÃO DO FGTS DO(S) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S)**

Por este Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21.08.1964, alterada pela Lei 5.049, de 29.06.1966, as partes adiante mencionadas e qualificadas têm, entre si, justo e contratado a presente operação de compra e venda de imóvel e mútuo com alienação fiduciária em garantia no Sistema Financeiro da Habitação - SFH, mediante cláusulas, termos e condições seguintes:

**A - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES**

**A1 - VENDEDOR(ES):** LANA MARA MENDES LEAO, nacionalidade brasileira, solteira, nascida em 21/10/1959, relações públicas, portadora da carteira de identidade RG 1673155, expedida por SSP/PE em 10/08/1977 e do CPF 188.989.554-72, residente e domiciliada em Avenida C8 Q87 L17, ST SUDOESTE, em GOIANIA/GO

**A2 - COMPRADOR(ES) E DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S):** LINDEMBERG CAVALCANTI GUIMARÃES, nacionalidade brasileira, casado no regime de comunhão de bens, nascido em 16/11/1958, chefe administrativo financeiro, portador da carteira de identidade RG 832506, expedida por SSP/GO em 20/04/1977 e do CPF 196.019.301-59, sua esposa CLEIDE FERREIRA CAVALCANTI GUIMARÃES, nacionalidade brasileira, nascida em 26/03/1964, do lar, portadora da carteira de identidade RG 1479876-2VIA, expedida por SPTC/GO em 20/03/2006 e do CPF 315.543.771-53 residentes e domiciliados em Avenida C 205, QD 33 L13, JD AMERICA, em GOIANIA/GO

**A3 - CREDORA/FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF - Instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12.08.1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1259 de 19.02.1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, representada por seu procurador ADORILIA LOURENCO DA SILVA BUENO, economiário, portador(a) da carteira de identidade RG 794762, expedida por SSP / GO em 09/01/1987 e do CPF 234.167.771-15 conforme procuração lavrada às folhas 132 do Livro 2318, em 31/05/2004 no 2º Ofício de Notas de BRASÍLIA/DF e substabelecimento lavrado às folhas 45 do Livro 16-S, em 23/03/2006 no 4º Registro Civil e Tabelionato de Notas Ofício de Notas de GOIANIA/GO, doravante designada CEF.

**B - VALOR DA OPERAÇÃO, DESTINAÇÃO DOS RECURSOS OBJETO DESTES CONTRATOS, VALOR DA COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E FORMA DE PAGAMENTO**

**B1 - VALOR DA OPERAÇÃO E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS:**

O valor destinado ao pagamento de compra e venda do imóvel residencial urbano caracterizado neste instrumento é de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais), sendo composto mediante a integralização das parcelas abaixo:

Recursos próprios: R\$ 10.554,95

Recursos da conta vinculada de FGTS: R\$ 29.445,05

Financiamento concedido pela CEF: R\$ 100.000,00

**B2 - VALOR DA COMPRA E VENDA E FORMA DE PAGAMENTO:** O valor da compra e venda do imóvel será pago em conformidade com o disposto neste instrumento.

**C - VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO**

R\$ 138.595,40 (cento e trinta e oito mil e quinhentos e noventa e cinco centavos)

**D - MÚTUO/RESGATE/PRESTAÇÕES/DATAS/DEMAIS VALORES/CONDIÇÕES**

D1 - Origem dos Recursos:

SBPE

D2 - Norma Regulamentadora:

HH.118.3 - 18/05/2006 - SUHAB/GECRI

D3 - Valor da

Dívida/ Financiamento:

R\$ 100.000,00

D4 - Valor da Garantia Fiduciária:

R\$ 138.595,40

D5 - Sistema de Amortização:

SAC-SISTEMA DE AMORTIZACAO CONSTANTE NOVO

D6 - Prazo de Amortização, em meses

150

D7 - Taxa de Juros (%)

Mensal

0,948879

Anual (Efetiva)

12,0000

D8 - Encargo Inicial

ANEXO XI

CONTRATO Nº 122340040430 - FLS. 1

*[Handwritten signatures and initials]*

Prestação (a+j): R\$ 1.614,99	Prêmios de Seguros: R\$ 132,05	TOM: R\$ 25,00	Total: R\$ 1.772,04
D9 – Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: DE ACORDO COM O DISPOSTO NA CLÁUSULA QUINTA		D10 – Reajuste dos Encargos: DE ACORDO COM A CLÁUSULA SEXTA	
<b>E – RENDA FAMILIAR</b>			
E1 – COMPOSIÇÃO DE RENDA INICIAL PARA PAGAMENTO DO ENCARGO MENSAL			
Devedor(es)/Fiduciante(s): LINDEMBERG CAVALCANTI GUIMARÃES		Comprovada R\$ 6.046,87	Não Comprovada R\$ 0,00
E2 – COMPOSIÇÃO DE RENDA PARA FINS DE INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA			
Devedor(es)/Fiduciante(s): LINDEMBERG CAVALCANTI GUIMARÃES		Percentual: 100,00	



**CLÁUSULA PRIMEIRA – COMPRA E VENDA** - O(s) VENDEDOR(ES) declara(m)-se senhor(es) e legítimo(s) possuidor(es) do imóvel no final descrito e caracterizado, livre e desembaraçado de qualquer ônus, e, assim, o vende pelo preço constante do item "B" deste contrato, cujo pagamento é satisfeito na forma igualmente referida no item "B". Assim, satisfeito o preço da venda, o(s) VENDEDOR(ES) dá(ão) ao(s) COMPRADOR(ES) plena e irrevogável quitação e, por força deste instrumento e da cláusula constituti, transmite(m) ao(s) COMPRADOR(ES) toda a posse, domínio, direito e ação sobre o imóvel ora vendido, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores, a fazer a presente venda sempre firme, boa e valiosa e, ainda, a responder pela evicção de direito. O(s) COMPRADOR(ES) declara(m) aceitar a presente compra e venda nos termos em que é efetivada.

**CLÁUSULA SEGUNDA - FINANCIAMENTO** - O(s) COMPRADOR(ES), doravante denominados DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) declara(m) que, necessitando de um financiamento destinado a atender a finalidade declarada no subitem "B1" deste contrato, recorreu(recorreram) à CEF e dela obteve(obtiveram) um mútuo de dinheiro, segundo as normas do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, no valor constante no subitem "D3" deste instrumento.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) confessa(m) dever à CEF a importância referida no subitem "D3", que será resgatada nos prazos e condições estabelecidos neste instrumento contratual, e autoriza(m) a mesma CEF a efetuar o pagamento desse valor diretamente ao(s) VENDEDOR(ES).

**CLÁUSULA TERCEIRA – LEVANTAMENTO DOS RECURSOS** - O valor constante do subitem "D3" bem como, se houver, o valor do FGTS do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) citados no subitem "B1", serão pagos ao(s) VENDEDOR(ES), mediante crédito em conta de depósitos em Agência da CEF, ficando o levantamento respectivo condicionado à entrega à CEF de exemplar deste instrumento com a respectiva certidão de seu registro no competente Registro de Imóveis e ao cumprimento das demais exigências nele estabelecidas.

**CLÁUSULA QUARTA – CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO** - O prazo de amortização, bem como a taxa de juros, a data de vencimento do primeiro encargo mensal e o sistema de amortização para o saldo devedor, convencionados para o presente financiamento, são os constantes do item "D" deste contrato. Juntamente com as parcelas mensais de amortização e juros, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) pagará(ão) os acessórios, também descritos no item "D", quais sejam, os prêmios de seguro, no valor e nas condições previstas nas cláusulas da Apólice de Seguro, e a Taxa Operacional Mensal - TOM.

**CLÁUSULA QUINTA – FORMA E LOCAL DE PAGAMENTO DOS ENCARGOS MENSAIS** - As amortizações do financiamento serão feitas por meio de encargos mensais e sucessivos, os quais são compostos pela parcela de amortização e juros (a+j), dos Prêmios de Seguro - Morte e Invalidez Permanente (MIP) e Danos Físicos no Imóvel (DFI) e TOM conforme indicado no subitem "D8".

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - O vencimento dos encargos mensais iniciar-se-á no mês subsequente e no mesmo dia correspondente ao de assinatura deste instrumento contratual.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** - O pagamento dos encargos mensais será realizado até a data de seu vencimento, independentemente de qualquer aviso ou notificação, na forma indicada pela CEF.

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

**PARÁGRAFO QUARTO** - No caso de débito em conta de depósitos de titularidade do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), este(s) autoriza(m) a CEF a efetuar a operação, outorgando-lhe, por este instrumento, mandato irrevogável e irretroatável para a efetivação do procedimento, obrigando-se a manter saldo disponível suficiente para o pagamento dos encargos mensais, admitindo-se para esta

**CAIXA**

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

finalidade, a utilização, com preferência, de qualquer recurso nela disponível.

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

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

**PARÁGRAFO SÉTIMO** – Durante a vigência do prazo de amortização, previsto no subitem "D6" deste contrato, poderá ocorrer alteração da data de vencimento dos encargos mensais, por acordo entre as partes, a partir de requerimento específico do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S).

**PARÁGRAFO OITAVO** – Na hipótese de alteração da data de vencimento dos encargos mensais, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) se obriga(m) a pagar os juros diários apurados no período compreendido entre a data de vencimento do último encargo, inclusive, e a data escolhida para o próximo vencimento, exclusive. No caso de postecipação da data de vencimento, será exigido do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), o pagamento do valor relativo à atualização pro rata, bem como dos juros diários apurados sobre o saldo devedor atualizado pro rata, do período compreendido entre o dia correspondente ao da assinatura do contrato, no mês do evento, inclusive, e a nova data de vencimento do encargo, exclusive.

**PARÁGRAFO NONO** – O valor da primeira prestação, após a alteração da data de vencimento, será obtido mediante a composição da parcela de amortização e da parcela de juros calculados conforme descrito no Parágrafo anterior.

**PARÁGRAFO DÉCIMO** – Os prêmios de seguro devidos no mês serão pagos independentemente de haver encargo com vencimento no respectivo mês, sem prejuízo do disposto na Cláusula Vigésima Primeira.

**PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO** – A partir da alteração da data de vencimento dos encargos mensais, a evolução do saldo devedor, bem como a atualização do valor da garantia, de que tratam a Cláusula Oitava e a Cláusula Décima Quarta, serão feitas obedecendo a nova data de vencimento definida.

**CLÁUSULA SEXTA – ENCARGO MENSAL** – A quantia mutuada será restituída pelo(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) à CEF, por meio de pagamento de encargos mensais e sucessivos, devidos a partir do mês subsequente ao da contratação, conforme constante no subitem "D9".

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – O valor das doze primeiras parcelas de amortização é estabelecido no ato da contratação, sendo calculado pela divisão do valor financiado pelo prazo de amortização contratado.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – A cada período de doze meses, na data de aniversário do contrato, o valor das parcelas de amortização da prestação é recalculado pela divisão do saldo devedor apurado pelo prazo remanescente.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** – O recálculo da prestação de amortização e juros é realizado em função do saldo devedor atualizado, taxa de juros, sistema de amortização e prazo remanescente.

**PARÁGRAFO QUARTO** – Os prêmios de seguro são recalculados a cada período de doze meses, considerando a garantia atualizada pelo índice de atualização da caderneta de poupança do dia do vencimento do encargo mensal e o saldo devedor vigente à época do recálculo do seguro, aplicando aos referidos valores os coeficientes relativos às taxas de prêmios vigentes na data de recálculo.

**PARÁGRAFO QUINTO** – A partir do terceiro ano de vigência do contrato, os valores da prestação de amortização e juros e dos prêmios de seguro poderão ser recalculados trimestralmente, no dia correspondente ao da sua assinatura, caso venha a ocorrer o desequilíbrio econômico-financeiro do mesmo.

**PARÁGRAFO SEXTO** – O recálculo do valor do encargo mensal previsto neste instrumento não está vinculado ao salário ou vencimento da categoria profissional do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), tampouco a planos de equivalência salarial.

**CLÁUSULA SÉTIMA – JUROS REMUNERATÓRIOS** – O valor do financiamento será restituído à CEF acrescido dos juros remuneratórios cobrados às taxas estipuladas no subitem "D7" deste contrato.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – Sobre as importâncias despendidas pela CEF para a preservação de seus direitos decorrentes do presente contrato, tais como pagamento de taxas e impostos, prêmios de seguro, débitos condominiais e cartorários, despesa com execução e as necessárias à manutenção e realização da garantia, de responsabilidade do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), incidirão, também, juros à taxa referida no *caput* desta Cláusula.

**CLÁUSULA OITAVA – SALDO DEVEDOR** – O saldo devedor do financiamento é reajustado, mensalmente, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – Na apuração do saldo devedor para qualquer evento, especialmente para amortizações extraordinárias ou liquidação antecipada da dívida, serão cobrados juros remuneratórios



com base no critério *pro rata die* definido em legislação específica vigente à época do evento, pelo período compreendido entre a data da assinatura do contrato ou da última data de evolução contratual do saldo devedor, se já ocorrida, inclusive, e a data do evento, exclusive.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – Qualquer outro valor vinculado a este contrato e que vier a ser apurado até a sua quitação, quando não previsto em cláusula própria, será atualizado na forma prevista no Parágrafo anterior e pago pelo(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S).

**PARÁGRAFO TERCEIRO** – Na hipótese de extinção do índice de atualização dos depósitos em caderneta de poupança, os valores passarão a ser atualizados pelo índice que vier a substituí-lo ou que for determinado em legislação específica.

**CLÁUSULA NONA – LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA** - É facultada ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) a liquidação antecipada da dívida.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – A apuração do valor para liquidação será composto pelo saldo devedor acrescido dos juros remuneratórios referente ao período compreendido entre a data da assinatura do contrato ou da última atualização contratual, se já ocorrida, e a data do evento, adicionado de eventuais débitos em atraso.

**CLÁUSULA DÉCIMA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA** – É assegurada ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) em dia com suas obrigações, a realização de amortizações extraordinárias, para redução do valor dos encargos ou para a redução do prazo do financiamento.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – O abatimento do montante oferecido para amortização será precedido da cobrança de juros remuneratórios, na forma disposta na Cláusula Sétima.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – Os novos valores dos encargos mensais e/ou prazo remanescente resultantes da amortização extraordinária serão apurados em função do saldo devedor já amortizado, da taxa de juros, do sistema de amortização e do prazo remanescente, não se interrompendo a contagem do período para efeito de recálculo do encargo mensal de que trata a Cláusula Sexta.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – SALDO DEVEDOR RESIDUAL** – Na eventual ocorrência de saldo devedor residual ao término do prazo de amortização, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) se obriga (m) a pagá-lo, com recursos próprios, de uma só vez, na data de vencimento da última prestação prevista para este contrato, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – Será admitido o elastecimento do prazo em até 50% do inicialmente contratado, desde que não ultrapassado o prazo máximo de financiamento de amortização previsto para a operação, findo o qual, qualquer saldo residual remanescente deve ser pago com recursos próprios, na data de vencimento do último encargo mensal.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – IMPONTUALIDADE NO PAGAMENTO DAS OBRIGAÇÕES** – Ocorrendo impontualidade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento, principal ou acessória, o valor apurado será atualizado, monetariamente, desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento pelo critério “pro rata die”, com a aplicação do índice utilizado para a atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança mantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE, em igual período, desde a data do vencimento, inclusive, até a data do pagamento, exclusive, na forma da legislação em vigor, ou por qualquer índice que vier a ser adotado para a finalidade desta cláusula pelo órgão competente do Governo Federal, com vigência na época de vencimento de cada prestação.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – Juros Remuneratórios sobre as obrigações em Atraso: sobre o valor da obrigação em atraso, atualizada monetariamente nos termos do *caput* desta cláusula, incidirão juros remuneratórios pela mesma taxa constante no subitem “D7” deste instrumento.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – Juros de Mora sobre obrigações em Atraso: sobre o valor das obrigações em atraso, atualizadas conforme *caput* desta cláusula, além dos juros remuneratórios, apurados conforme Parágrafo antecedente, incidirão os juros moratórios à razão de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** – Multa moratória sobre obrigações em Atraso: sobre o valor das obrigações em atraso, atualizadas monetariamente conforme *caput* desta cláusula, além dos juros remuneratórios e moratórios, apurados conforme parágrafos primeiro e segundo desta cláusula, haverá a incidência de multa moratória de 2% (dois por cento), nos termos da legislação em vigor.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** – Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) aliena(m) à CEF, em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste financiamento, ao final descrito e caracterizado, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – A garantia fiduciária, ora contratada, abrange o imóvel identificado no final deste instrumento e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, permanecendo íntegra até que o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) cumpra(m) integralmente todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio.



230921

**CAIXA**

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – Mediante o registro deste contrato no competente Registro de Imóveis estará constituída a propriedade fiduciária em nome da CEF, efetivando-se o desdobramento da posse, tomando o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) possuidor(es) direto(s) e a CEF possuidor indireto do imóvel objeto da garantia fiduciária.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** – Enquanto permanecer(em) adimplente(s) com as obrigações ora pactuadas, ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) fica assegurada a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto deste contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA** - Concordam as partes que o valor do imóvel ora alienado fiduciariamente, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, é o expresso em moeda corrente nacional, assinalado no subitem "D4" deste contrato, sujeito à atualização monetária a partir da data de contratação deste instrumento contratual pelo mesmo índice utilizado mensalmente na atualização da caderneta de poupança do dia de aniversário deste instrumento, reservando-se à CEF o direito de pedir nova avaliação a qualquer tempo.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – Na hipótese de extinção do índice de atualização dos depósitos em caderneta de poupança, os valores passarão a ser atualizados pelo índice que vier a substituí-lo ou que for determinado em legislação específica.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – BENFEITORIAS** – Qualquer acessão ou benfeitorias, sejam úteis, voluptuárias ou necessárias, que o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) deseje(m) efetuar, às suas expensas, deverá ser notificada à CEF, obrigando-se o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) a obter (em) as licenças administrativas necessárias, a CND/INSS e a promover as necessárias averbações perante o Registro Imobiliário, sendo que, em quaisquer hipóteses, integrarão o imóvel e seu valor para fins de realização de leilão extrajudicial.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – Nos termos do disposto nos § 4º e 5º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela CEF.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – A indenização por benfeitorias integrará o saldo que sobejar da venda do imóvel em leilão, após a dedução dos valores da dívida e demais despesas e encargos contratualmente fixados e decorrentes de lei, não podendo, em qualquer hipótese, ser superior a tal quantia.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** – Nos termos do disposto no § 5º do art. 27 da Lei nº 9.514/97, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) não terá(ão) direito a indenização por benfeitorias quando for considerada extinta a dívida em razão da inexistência de lance oferecido em leilão em valor suficiente para o pagamento da dívida e demais despesas e encargos contratualmente fixados e decorrentes de lei.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – OBRAS E CONSERVAÇÃO DA GARANTIA** – É vedada a realização de obras de demolição, alteração ou acréscimo no imóvel objeto da garantia, sem prévio e expresso consentimento da CEF.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – Fica(m) o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) obrigado(s) a manter o imóvel alienado fiduciariamente em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, bem como a fazer às suas expensas as obras e reparos necessários para preservação da garantia, inclusive as solicitadas pela CEF, dentro do prazo de notificação.

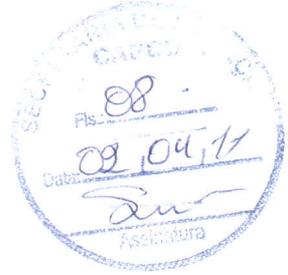
**PARÁGRAFO SEGUNDO** – Para a constatação do exato cumprimento desta Cláusula, fica assegurada à CEF a faculdade de, em qualquer tempo, vistoriar o imóvel objeto da garantia.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA** – A dívida decorrente deste financiamento, acrescida de todos os encargos e demais acessórios, bem como quaisquer importâncias de responsabilidade do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), atualizados na forma da Cláusula Oitava, será considerada antecipadamente vencida e imediatamente exigível pela CEF, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, podendo ensejar a execução do contrato e de sua respectiva garantia, em razão de quaisquer dos motivos previstos em lei, em especial o contido no art. 1.425 do Código Civil, e, ainda, na ocorrência de quaisquer das seguintes hipóteses:

- a) atraso de 60 (sessenta) dias ou mais no pagamento de qualquer um dos encargos mensais e/ou outras obrigações de pagamento previstas neste instrumento;
- b) transferência ou cessão a terceiros, a qualquer título, no todo ou em parte, dos direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, sem prévio e expresso consentimento da CEF;
- c) quando a destinação do imóvel for outra que não residencial;
- d) falta de manutenção no imóvel oferecido em garantia que não o deixe em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realização no mesmo, sem prévio e expresso consentimento da CEF, de obras de demolição/alteração/acréscimo;
- e) constituição sobre o imóvel oferecido em garantia fiduciária, no todo ou em parte, de qualquer outro ônus real;
- f) falta de pagamento e apresentação, quando solicitado pela CEF, de recibos de impostos, taxas ou outros tributos, bem como os encargos previdenciários, securitários e condominiais que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel e que sejam de responsabilidade do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S);

ANEXO XI

CONTRATO Nº 122340040430 – FLS. 5



- g) desfalque ou perda da garantia fiduciária, inclusive em virtude de depreciação ou deterioração, desde que o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) 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 superveniência de desapropriação do imóvel dado em garantia fiduciária;
- j) comprovação de declaração falsa prestada pelo(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) ou da qual tenha(m) conhecimento e que de algum modo possa afetar a validade das obrigações e deveres decorrentes do presente instrumento;
- k) insolvência do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S);
- l) quando contra qualquer um dos DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) for movida alguma ação que ameace ou afete o imóvel dado em garantia da dívida;
- m) quando não for providenciado o registro do contrato dentro do prazo estipulado na Cláusula Trigésima Sexta; e
- n) descumprimento de qualquer das obrigações estipuladas neste instrumento e nas normas que lhe são aplicáveis.



**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO, MORA E INADIMPLENTO** – Para fins previstos no artigo 26, parágrafo 2º da lei 9.514/97, fica estabelecido o prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - Decorrida a carência de 60 (sessenta) dias, de que trata o *caput* desta cláusula, a CEF, ou seu cessionário poderá iniciar o procedimento de intimação e, mesmo que não concretizada, o(s) DEVEDOR(ES)/ FIDUCIANTE(S) que pretender(em) purgar a mora deverá(ao) fazê-lo mediante o pagamento dos encargos mensais vencidos e não pagos e os que se vencerem até a data do efetivo pagamento, atualizados monetariamente, incluindo os encargos contratuais e legais, além de despesas de cobrança e de intimação e tributos, contribuições condominiais e associativas, apurados consoante disposições contidas na Cláusula Décima Segunda.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – A mora do(s) DEVEDOR(ES)/ FIDUCIANTE(S) será ratificada mediante intimação com prazo de 15 (quinze) dias para sua purgação.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** – O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) não poderá(ão) pagar qualquer encargo mensal do financiamento enquanto não tiverem sido pagos e quitados aqueles já vencidos anteriormente, sendo que, se tal fato ocorrer, o pagamento efetuado será imputado na liquidação ou amortização do primeiro encargo vencido e não pago.

**PARÁGRAFO QUARTO** – O recibo de pagamento da última prestação vencida não presume quitação da anterior e o simples pagamento dos encargos, sem atualização monetária, acréscimos moratórios e demais encargos contratuais e legais não exonerará o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais e contratuais.

**PARÁGRAFO QUINTO** – Havendo mais de um encargo em atraso somente será permitida a purgação da mora caso ocorra, simultaneamente, o pagamento de todos os encargos em atraso, salvo deliberação da CEF autorizando o pagamento parcelado.

**PARÁGRAFO SEXTO** – O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos:

I. a intimação será requerida pela CEF ou seu cessionário ao Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago e penalidades moratórias;

II. a diligência da intimação será realizada pelo Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o imóvel, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por meio do Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Serviço de Correios e Telégrafos, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) ou por quem deva receber a intimação;

III. a intimação será feita pessoalmente ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído;

IV. se o destinatário da intimação encontrar-se em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital com prazo de 15 (quinze) dias, contados da primeira divulgação, publicado por 03 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel ou noutro de comarca de fácil acesso, se, no local do imóvel, não houver imprensa de circulação diária;

V. se ocorrer recusa do(s) destinatário(s) em dar-se regularmente intimado(s), em função da não aceitação da intimação, ou por se furta(r)em) a ser encontrado(s), ou ainda, por se recusar(em) a assinar a intimação, fica autorizado o Oficial do Registro de Imóveis correspondente, após certificação da não consecução da intimação pessoal, a fazer a publicação de editais, conforme previsto no § 4º do art. 26, da Lei nº 9.514/97.

**PARÁGRAFO SÉTIMO** – Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalescerá a alienação

fiduciária, cabendo ao DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) o pagamento das despesas de cobrança e de intimação.

**PARÁGRAFO OITAVO** – Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pelo(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) juntamente com o primeiro ou com o segundo encargo que se vencer após a purgação da mora.

**PARÁGRAFO NONO** – Se a CEF vier a pagar algum dos encargos inerentes ao imóvel ou à garantia, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) deverá(ão) reembolsá-la dentro de 30 (trinta) dias, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis, a essa hipótese, as mesmas penalidades para casos de inadimplemento.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** – Decorrido o prazo de 15 (quinze) dias sem purgação da mora, o Oficial do competente Registro de Imóveis, certificará este fato e, à vista da prova do pagamento pela CEF do Imposto de Transmissão *Inter Vivos* – ITBI, e, se for o caso, do laudêmio, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome da CEF.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) entregará(ão) o imóvel à CEF, no dia seguinte ao da consolidação da propriedade em nome da CEF, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, sob pena de pagamento à CEF ou a quem vier sucedê-la, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, o valor correspondente a 1% (um por cento) do valor do imóvel, atualizado na forma definida neste contrato, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento de todas as despesas de condomínio, tributos, mensalidades associativas, água, luz, gás, e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, incorridos após a data da realização do público leilão até a data em que a CEF ou sucessores vier a ser reintegrado/imitido na posse do imóvel, bem como todas as despesas necessárias à reposição do imóvel ao estado em que o recebeu.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – A taxa de ocupação do imóvel incide desde a data da alienação em leilão, perpetuando-se até a data em que a CAIXA ou seus sucessores virem a ser imitados na posse do imóvel.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** – Não ocorrendo a desocupação do imóvel no prazo e forma ajustados, a CEF, seus cessionários ou sucessores poderão requerer a reintegração da posse do imóvel, cabendo ao adquirente do imóvel, quer tenha adquirido no leilão ou posteriormente, o direito de pleitear a imissão de posse, declarando-se o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) ciente(s) de que, nos termos do art. 30 da Lei nº 9.514/97, a reintegração/imissão poderá ser concedida liminarmente, por ordem judicial, para desocupação do imóvel no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, sem prejuízo da cobrança da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste instrumento.

**PARÁGRAFO QUARTO** – Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito da CEF ou seus sucessores, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade na CEF ou seus sucessores.

**PARÁGRAFO QUINTO** – Será considerada ineficaz, e sem qualquer efeito perante a CEF ou seus sucessores, a contratação ou a prorrogação de locação do imóvel alienado fiduciariamente por prazo superior a um ano sem concordância por escrito da CEF.

**PARÁGRAFO SEXTO** – Não se aplica ao imóvel objeto do presente instrumento, o direito de preferência em favor do locatário, estabelecido pelo art. 27 da Lei nº 8.245/91.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA – LEILÃO EXTRAJUDICIAL** – Uma vez consolidada a propriedade em nome da CEF, em virtude da mora não purgada e transformada em inadimplemento absoluto, deverá o imóvel ser alienado pela CEF a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514/97.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – A alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente.

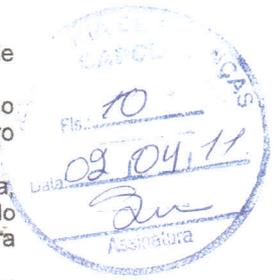
**PARÁGRAFO SEGUNDO** – O público leilão (primeiro e/ou segundo) será anunciado mediante edital único com prazo de 10 (dez) dias, contados da primeira divulgação, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel ou noutro de comarca de fácil acesso, se, no local do imóvel, não houver imprensa com circulação diária.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** – Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes conceitos:

I – Valor do imóvel é o valor da avaliação constante no item "C" deste contrato, ao qual ficam acrescidos os valores correspondentes aos melhoramentos, construções, acessões, instalações e benfeitorias existentes e que lhe integrem, atualizado monetariamente até à data do leilão na forma da Cláusula Décima Quarta, reservando-se a CEF o direito de pedir nova avaliação;

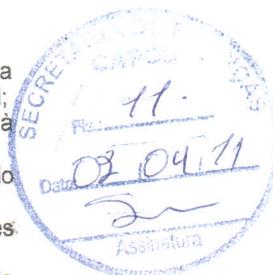
II – Valor da dívida é o equivalente a soma das seguintes quantias:

- valor do saldo devedor apurado na forma citada na Cláusula Oitava;
- valor das prestações e dos prêmios de seguro vencidos e não pagos, bem como qualquer outro encargo contratual, acrescido das penalidades moratórias;
- comissão do leiloeiro;
- despesas com intimação do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) e editais de publicação;
- despesas com a consolidação da propriedade em favor da CEF, inclusive o Imposto de



Transmissão *Inter Vivos* – ITBI;

- f) contribuições devidas ao condomínio, abrangendo valores vencidos e não pagos até a data do leilão, na hipótese de o imóvel ser unidade autônoma integrante de condomínio especial;
- g) mensalidades, abrangendo valores vencidos e não pagos até a data do leilão, devidas à associação de moradores ou entidade assemelhada, se for o caso;
- h) despesas de água, luz e gás, abrangendo valores vencidos e não pagos até a data do leilão, se for o caso;
- i) IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes, abrangendo valores vencidos e não pagos até a data do leilão, se for o caso;
- j) taxa de ocupação devida ao mês ou fração, fixada em 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel, atualizado pelo mesmo índice aqui pactuado, reservando-se a CEF o direito de pedir nova avaliação, e devida desde a data de alienação do imóvel em público leilão;
- k) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela CEF em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S);
- l) custeio dos reparos necessários à reposição do imóvel em idêntico estado de quando foi entregue ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), salvo se ele já o tenha devolvido em tais condições à CEF ou aos adquirentes no leilão extrajudicial, e
- m) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela CEF, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S).



**PARÁGRAFO QUARTO** – O valor da dívida, apurado de acordo com o Parágrafo anterior, é atualizado monetariamente, conforme a Cláusula Oitava, da data da consolidação da dívida até a data do segundo leilão.

**PARÁGRAFO QUINTO** – O primeiro público leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da propriedade em nome da CEF, devendo ser ofertado pelo valor do imóvel indicado no item I do Parágrafo Terceiro desta Cláusula, atualizado monetariamente conforme Cláusula Oitava, reservando-se a CEF o direito de pedir nova avaliação.

**PARÁGRAFO SEXTO** – Não havendo oferta no montante igual ou superior ao valor do imóvel indicado no item I do Parágrafo Terceiro desta Cláusula, o imóvel será ofertado em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro público leilão, quando deverá ser ofertado pelo valor da dívida.

**PARÁGRAFO SÉTIMO** – No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida apurada na forma do Parágrafo Quarto desta Cláusula.

**PARÁGRAFO OITAVO** – Se, em decorrência de primeiro ou segundo leilão, sobejar importância a ser restituída ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), a CEF colocará a diferença a sua disposição, ou efetuará depósito em conta de livre movimentação do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, considerando nela incluído o valor da indenização pelas benfeitorias, se for o caso, o que importará em recíproca quitação.

**PARÁGRAFO NONO** – No segundo leilão, na ausência de lance maior ou igual ao valor da dívida, será considerada extinta a dívida e exonerada a CEF da obrigação de restituição ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) de qualquer quantia, a que título for.

**PARÁGRAFO DÉCIMO** – Também será extinta a dívida se no segundo leilão não houver licitante.

**PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO** – Extinta a dívida e exonerados o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) da obrigação, dentro de cinco 5 (cinco) dias a contar da data da realização do segundo leilão, a CEF disponibilizará ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) termo de extinção da obrigação.

**PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO** – A CEF manterá, à disposição do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), a correspondente prestação de contas pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do(s) leilão(ões).

**PARÁGRAFO DÉCIMO TERCEIRO** – A CEF, já como seu titular de domínio pleno do imóvel, transmitirá o domínio e a posse, indireta e/ou direta, do imóvel ao licitante vencedor.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – SEGURO** – Durante a vigência deste contrato e até a amortização definitiva da dívida, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) concorda(m), e assim se obriga(m), em manter e pagar o seguro contra morte, invalidez permanente e danos físicos no imóvel, conforme estabelecido na Apólice de Seguro, figurando a CEF como Estipulante e Mandatária do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S).

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – A cobertura do seguro se dará a partir da assinatura deste instrumento, regendo-se pelas cláusulas e condições constantes da Apólice, as quais são neste ato entregues ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S).

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) declara(m) que recebeu(ram), juntamente com o presente instrumento, devidamente rubricadas pelas partes, cópia das condições especiais da Apólice de seguro estipulada pela CEF, tomando ciência de todas as condições

# CAIXA

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

pactuadas, especialmente a que estabelece os parâmetros de recálculo dos prêmios de seguro, com o conseqüente enquadramento na tabela de faixa etária contida nas condições especiais da Apólice, e as exclusões de cobertura.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – SINISTRO** – Em caso de sinistro de qualquer natureza, fica a CEF autorizada a receber diretamente da companhia seguradora o valor da indenização, aplicando-o na solução ou na amortização da dívida e colocando o saldo, se houver, à disposição do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S).

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) declara(m) estar ciente(s) de que, nos 12 (doze) primeiros meses de vigência deste contrato, contados a partir de sua data de assinatura, não contará(ão) com as coberturas dos seguros por morte ou por invalidez permanente quando tais sinistros resultarem de acidente ocorrido ou doença adquirida, comprovadamente, em data anterior à assinatura deste instrumento, conforme estipulado na Apólice de Seguro Habitacional.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) declara(m), ainda, estar ciente(s) de que não contará(ão) com a cobertura de danos materiais, quando estes resultarem, comprovadamente, de vício construtivo, de responsabilidade do construtor do imóvel, conforme previsão das condições especiais da Apólice de seguro.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** – Acorda(m) o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), desde já, e em conformidade com a legislação pertinente, que a indenização do seguro que vier a ser devida, no caso de morte ou invalidez permanente, será calculada proporcionalmente à composição de renda, cuja alteração só será considerada, para efeitos indenizatórios, se expressamente obedecidos os requisitos estabelecidos na Apólice de Seguro, observados os referentes a nomes, valores e percentuais, indicados no item "E" deste instrumento e constantes na ficha de cadastro, integrante do processo de financiamento respectivo, a qual faz parte complementar deste contrato.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – COMUNICAÇÃO DO SINISTRO** – O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) declara(m) estar ciente(s) e, desde já, se compromete(m) a informar a seu(s) beneficiário(s) que, em caso de ocorrência de sinistro de morte ou invalidez permanente, o(s) mesmo(s) beneficiário(s) deverá(ão) comunicar o evento à CEF, por escrito e imediatamente.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) declara(m) estar ciente(s), ainda, de que deverá(ão) formalizar comunicação imediata à CEF de danos físicos ocorridos no imóvel objeto deste instrumento.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – A indenização de seguro de natureza pessoal corresponderá à dívida sob a responsabilidade do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), sendo aplicada na amortização ou liquidação da dívida e/ou seus acessórios.

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

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

**PARÁGRAFO QUINTO** – Caso venha a seguradora, na indenização de seguro de natureza material, optar pelo pagamento em espécie, a CEF não assumirá qualquer obrigação de financiar possível diferença entre o custo orçado da nova obra e o valor da indenização recebida.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA – ENCARGOS FISCAIS** – Todos os tributos, impostos e taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos, inclusive tributários, fiscais e condominiais que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel oferecido em garantia deverão ser pagos, nas épocas próprias, pelo(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), reservando-se a CEF o direito de, a qualquer tempo, exigir a respectiva comprovação.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – Na hipótese de atraso do (s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) no cumprimento dessas obrigações de sua responsabilidade e, caso não prefira a CEF considerar vencida a dívida, fica-lhe reservado o direito de efetuar o pagamento de qualquer dos encargos referidos nesta Cláusula, obrigando-se, neste caso, o (s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), a reembolsá-la de todas as quantias assim despendidas, atualizadas monetariamente, e acrescidas dos juros estipulados neste Contrato.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - DECLARAÇÕES DO(S) VENDEDOR(ES)** – O(s) VENDEDOR(ES) declara(m), solenemente, para todos os efeitos de direito civil e penal, que:

- inexiste a seu encargo responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária, e que não responde(m) 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, nada existindo que possa comprometer o imóvel objeto da presente transação e garantia em alienação fiduciária constituída em favor da CEF.
- até o presente momento, inexiste em seu(s) nome(s), com referência ao imóvel transacionado,

ANEXO XI

CONTRATO Nº 122340040430 – FLS. 9



qualquer débito de natureza fiscal ou condominial, bem como impostos, taxas e tributos, assumindo, em caráter irrevogável, a responsabilidade exclusiva por eventuais débitos de tal natureza que possam ser devidos até a presente data;

- c) no caso de pessoa(s) física(s), não estar(em) vinculado(s) à Previdência Social, quer como contribuinte(s) na qualidade de empregador(es), quer como produtor(es) rural(is), caso contrário, ou no caso de VENDEDOR(ES) pessoa(s) jurídica(s), será apresentada, no ato de registro deste instrumento junto ao Registro de Imóveis, a Certidão Negativa de Débito – CND;
- d) não possuir débitos decorrentes de tributos e contribuições federais.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – O(s) VENDEDOR(ES), 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), solenemente sob as penas da lei, que o imóvel objeto da presente transação não faz, nem nunca fez, parte integrante do seu ativo permanente, e que o imóvel objeto da presente transação está contabilmente lançado em seu ativo circulante estando, pois, enquadrado na dispensa da apresentação da Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais e da CND do INSS.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA – COMUNICAÇÕES E DECLARAÇÕES DE RESPONSABILIDADE DO(S) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S)** – O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) assume(m) a obrigação de comunicar à CEF 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 instrumento, declarando, também, sob as penas da lei:

- a) a inexistência, a seu encargo, de responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária, e que não respondem 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 da presente transação e garantia fiduciária constituída em favor da CEF;
- b) a autenticidade das indicações sobre o seu estado civil, nacionalidade, profissão e identificação;
- c) autenticidade das declarações que consubstanciaram as condições prévias à assinatura deste instrumento, dos comprovantes e/ou informações de renda e despesas apresentados no ato da proposta;
- d) a ausência de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais incidentes sobre o imóvel, ressalvada a alienação fiduciária em garantia ora constituída em favor da CEF, e de qualquer débito de natureza fiscal ou condominial, bem como impostos, taxas e tributos, assumindo, em caráter irrevogável, a responsabilidade exclusiva por eventuais débitos de tal natureza que possam ser devidos até a presente data;
- e) regular pagamento de todos os tributos e encargos incidentes nesta operação; e
- f) não possuir débitos decorrentes de tributos e contribuições federais.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – Declara(m) ainda, não estar(em) vinculado(s) à Previdência Social, quer como contribuinte(s) na qualidade de empregador(es), quer como produtor(es) rural(is), caso contrário, será apresentada, no ato de registro deste instrumento junto ao Registro de Imóveis, a Certidão Negativa de Débito- CND.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – No caso de utilização dos recursos do FGTS, o(s) DEVEDOR/FIDUCIANTE(ES) titulares da(s) conta(s) vinculada(s) declara(m) não ser proprietário(s), promitente(s) comprador(es) de imóvel residencial concluído ou em construção, em qualquer município do território nacional, financiado nas condições do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, bem como não ser promitente(s) comprador(es) ou proprietário(s) de imóvel residencial concluído ou em construção no município onde exerça(m) sua ocupação principal, nos municípios limítrofes e na região metropolitana, e nem no atual município de residência.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** – Na hipótese de não serem verídicas as declarações mencionadas no caput e no Parágrafo anterior, o fato implicará no disposto na Cláusula Décima Sétima, inclusive na devolução dos recursos, devidamente atualizados, à(s) conta(s) vinculada(s) do FGTS, sem prejuízo da aplicação do disposto na referida Cláusula.

**PARÁGRAFO QUARTO** - No tocante aos débitos de natureza fiscal ou condominial a que se refere a Cláusula Vigésima Quinta, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) declara(m)-se subsidiariamente responsável(is) pelo pagamento de quaisquer débitos apurados, assumindo, perante a CEF, a responsabilidade pelo pagamento, caso o(s) VENDEDOR(ES) não cumpra(m) com a obrigação de pagar diretamente conforme estipulado neste instrumento, ressalvando o seu direito de cobrança em regresso, observando-se, sempre, o que a respeito dispõe o presente instrumento contratual

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS** – Declara(m) o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) estar(em) ciente(s) de que:

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – 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,



*[Handwritten signatures]*

a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – Qualquer tolerância que venha admitir atrasos maiores do que o pactuado neste instrumento, será mera opção da CEF, e não se constituirá em fato gerador de direitos do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S).

**PARÁGRAFO TERCEIRO** – As obrigações constituídas por este instrumento são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes cessionários dos contratantes.

**PARÁGRAFO QUARTO** – O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) se obriga(m) a comunicar à CEF qualquer mudança de seu estado civil.

**PARÁGRAFO QUINTO** – O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) responde(m) por todas despesas decorrentes da presente compra e venda e do financiamento com alienação fiduciária em garantia, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas e de Serviço de Registro de Imóveis, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação que venha a ser cobrado ou criado.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA – NOVAÇÃO** – Não configurará NOVAÇÃO a simples tolerância, por parte da CEF, à inobservância pelo(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) de obrigações legais e/ou contratuais, assim como as eventuais transigências tendentes a facilitar a regularização de débitos em atraso.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA – TRANSFERÊNCIA DE DÍVIDA** – O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) poderá(ão) transmitir os direitos e obrigações de que sejam titulares sobre o imóvel aqui objetivado a terceiro, desde que haja prévia e expressa anuência da CEF ou de seus sucessores, e que o novo adquirente assumam integralmente as obrigações previstas neste instrumento.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA – DESAPROPRIAÇÃO** – No caso de desapropriação do imóvel dado em garantia, a CEF receberá do poder expropriante a indenização correspondente, imputando-a na solução da dívida e liberando o saldo, se houver, ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S).

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – Se a indenização de que trata o *caput* desta Cláusula for inferior ao saldo da dívida, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) suportará(ão) a diferença apurada, sob pena da cobrança judicial da importância remanescente.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) declara(m)-se ciente(s) de que eventual desapropriação do imóvel não gera direito a qualquer indenização securitária.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA – DA QUITAÇÃO DA DÍVIDA** – No prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data da liquidação da dívida, a CEF fornecerá o respectivo termo de quitação, sob pena de multa em favor do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato de financiamento.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) deverá(ão) apresentar ao Registro de Imóveis o termo de quitação para o fim de tornar plena a propriedade em seu favor, estando cientes de que as despesas/emolumentos decorrentes do referido ato serão de sua inteira responsabilidade, comprometendo-se, ainda, a informar o seu endereço de correspondência atualizado.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA – CESSÃO E CAUÇÃO DE DIREITOS** – O crédito fiduciário resultante do presente instrumento poderá ser cedido ou caucionado, no todo ou em parte, pela CEF, independentemente de notificação ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S).

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – A CEF poderá ainda, a seu critério, promover a cessão, parcial ou total do crédito aqui constituído, inclusive mediante securitização de créditos imobiliários, independentemente de anuência ou intervenção do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), em conformidade com o disposto na Lei 9.514/97.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – Ocorrendo a alienação e a securitização de créditos imobiliários, a CEF poderá ceder a uma companhia securitizadora os créditos originados do presente contrato.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** – Os créditos imobiliários poderão lastrear a emissão, pela companhia securitizadora, de um título de crédito denominado Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI, que será livremente negociado por meio de sistemas centralizados de custódia e liquidações financeiras de títulos privados.

**PARÁGRAFO QUARTO** – Assim, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) têm ciência que a operação de financiamento imobiliário da qual é (são) tomador(es), representa um dos elos de uma corrente de negócios jurídicos que se inicia com a captação dos recursos, pela CEF, prossegue com a concessão de financiamento ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), passa pela securitização desses créditos e pela negociação dos certificados de recebíveis imobiliários – CRI, lastreados em tais créditos.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCEIRA – QUIESCÊNCIA DO CONTEÚDO CONTRATUAL** – O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) declara(m), para todos os fins de direito, que teve(tiveram) prévio conhecimento das cláusulas contratuais, por período e modo suficientes para o pleno conhecimento das estipulações previstas, as quais reputa(m) claras e desprovidas de ambigüidade, dubiedade ou contradição, estando ciente(s) dos direitos e das obrigações previstas neste contrato.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUARTA – OUTORGA DE PROCURAÇÕES** – Havendo dois ou mais DEVEDORES/FIDUCIANTE(S), todos estes se declaram solidariamente responsáveis por todas as

ANEXO XI

CONTRATO Nº 122340040430 – FLS. 11



A handwritten signature in black ink.



obrigações assumidas perante a CEF e constituam os procuradores recíprocos, até o pagamento integral do saldo devedor, com poderes inrogáveis para foro em geral e de especial para requerer, concordar, recorrer, transigir, receber e dar quitação, decidir, 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.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA – DISPENSA DE CERTIDÕES** – Foram apresentados a certidão negativa de ônus reais e o comprovante de pagamento do ITBI, os quais se encontram apensada ao processo e arquivados na CEF, deixando de serem transcritos de acordo com a Lei 7.433/85; regulamentada pelo Decreto 93.240/86.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – No caso em que não for exigida a apresentação das certidões de débitos fiscais e de feitos ajuizados, as partes declaram que dispensam a apresentação dos demais documentos enumerados no Decreto nº. 93.240/86, que regulamenta a Lei 7.433/85, inclusive as certidões fiscais e de feitos ajuizados, respondendo o adquirente, nos termos da Lei, pelo pagamento dos débitos fiscais existentes.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA – REGISTRO** – O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) entregará(ão) à CEF exemplar deste instrumento com a respectiva certidão de seu registro no competente Registro Imobiliário, no prazo máximo de até 30 (trinta) dias, a contar da data de assinatura deste contrato.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – Na hipótese de não ser comprovado pelo(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), o registro do presente contrato no prazo estipulado no *caput* desta Cláusula, fica facultado à CEF promover tal registro, imputando ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) as despesas inerentes ao ato, ou considerar vencida antecipadamente a dívida.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉTIMA – FORO** – As partes elegem o foro da sede da Seção Judiciária da Justiça Federal com jurisdição da localidade onde estiver situado o imóvel, que será o único competente para dirimir as dúvidas e as questões decorrentes deste contrato, renunciando, desde já, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

**IMPOSTOS E DEMAIS ENCARGOS INCIDENTES SOBRE ESTE CONTRATO**

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTES CONTRATO**

LOTE 12, da QUADRA 483, situado na Rua C-202, Jardim América, em Goiânia/GO, com a área de 483,00 metros quadrados, com as medidas e confrontações constantes da matrícula n.º 22.393 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO, nele edificada UMA CASA RESIDENCIAL, contendo: abrigo, sala, 03 (três) quartos, cozinha e uma unidade sanitária, com a área total construída de 70,00 metros quadrados.

**INFORMAÇÕES ADICIONAIS/RESSALVAS**

# CAIXA

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

E por estarem assim de pleno acordo com as cláusulas, termos e condições deste contrato, as partes assinam o presente em 04 (quatro) vias de igual teor, juntamente com as testemunhas abaixo, de tudo cientes.

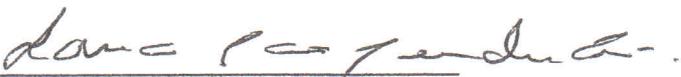
GOIANIA/GO, 23 de maio de 2006

## COMPRADORES

  
LINDEMBERG CAVALCANTI GUIMARÃES - 196.019.301-59

  
CLEIDE FERREIRA CAVALCANTI GUIMARÃES - 315.543.771-53

## VENDEDORES

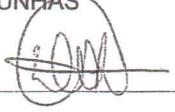
  
LANA MARA MENDES LEAO - 188.989.554-72

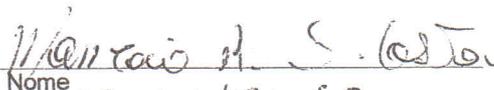


## REPRESENTANTE CAIXA

  
ADORILIA LOURENCO DA SILVA BUENO - 234.167.771-15

## TESTEMUNHAS

  
Nome \_\_\_\_\_  
CPF 939.900.651-49

  
Nome \_\_\_\_\_  
CPF 590201481-68

## REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE GOIÁS - COMARCA DA CAPITAL

Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia

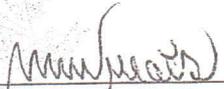
Protocolo: 360.233 - Livro: 1H - Folha: 188V

### Atos Praticados:

R14 - 22.393 - Compra e Venda  
R15 - 22.393 - Alienação Fiduciária

Em 30/05/2006. O Suboficial \_\_\_\_\_  
Emolumento/TX.Fisc. - R\$ 1.104,20

REG. DE IMÓV. DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO

  
Maria Schlag Durães  
Sub-Oficial

ANEXO XI

CONTRATO Nº 122340040430 - FLS. 13



