

04
10/08/12

CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL QUITADO, MÚTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, CARTA DE CRÉDITO COM RECURSOS DO SBPE – FORA DO SFH – NO ÂMBITO DO SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO – SFI

“As partes contratantes declaram-se cientificadas 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, com a redação dada pela Lei nº 12.440/2011.”

Por este Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, nos moldes da Lei nº 9.514, de 20.11.1997, as partes adiante mencionadas e qualificadas têm, entre si, justo e contratada a presente operação de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia, mediante cláusulas, termos e condições seguintes:

A – QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

A1 – VENDEDOR(ES): ANTONIO FERNANDO DOMINGUES BATISTA, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 22/08/1950, engenheiro civil, portador(a) da carteira de identidade nº 1512/D, expedida por CREA/GO em 23/10/2006 e do CPF 149.170.761-53, casado(a) no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, e seu cônjuge JANICE TEIXEIRA SOUZA BATISTA, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 25/09/1959, psicóloga, portador(a) da carteira de identidade nº 884618, expedida por DGPC/GO em 07/12/2001 e do CPF 212.366.311-53, residentes e domiciliados na Rua Gv 28, Qd 24, Lt 21, Res.Granville, em Goiânia/GO.

A2 – COMPRADOR(ES) E DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S): VANESSA DE OLIVEIRA SANTOS CAIXETA, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 26/12/1978, farmacêutico, portador(a) da carteira nacional de habilitação nº 01960544591, expedida por DETRAN/GO em 14/09/2006 e do CPF 889.460.531-00, casado(a) no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, e seu cônjuge CESAR JOSE CAIXETA, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 13/09/1969, proprietário de microempresa, portador(a) da carteira nacional de habilitação nº 00367558118, expedida por DETRAN/GO em 30/07/2009 e do CPF 269.518.861-72, residentes e domiciliados na Rua C 42, Qd65, Lt09, Jd América, em Goiânia/GO.

A3 – CREDORA/FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº. 759, de 12/08/1969, alterado pelo Decreto-Lei nº. 1.259 de 19/02/1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília – DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº. 00.360.305/0001-04, neste ato representada por THIAGO ASSIS PIRES DE ARAUJO, nacionalidade brasileira, casado, nascido(a) em 10/02/1983, economiário, portador(a) da carteira de identidade nº 3.598.446, expedida por DGPC/GO e do CPF 725.094.061-91, conforme procuração lavrada às folhas 145/146, do livro 2878, em 02/06/2011, no 2º Ofício de Notas de BRASÍLIA/DF e substabelecimento lavrado às folhas 075/078, do livro 49S, em 10/02/2012, no 4º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS de GOIÂNIA/GO., doravante denominada simplesmente CAIXA.

B – VALOR DA OPERAÇÃO, DESTINAÇÃO DOS RECURSOS OBJETO DESTE CONTRATO, VALOR DA COMPRA E VENDA DO IMÓVEL E PAGAMENTO



B1 – VALOR DA OPERAÇÃO E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS: O valor destinado ao pagamento da compra e venda do imóvel residencial urbano caracterizado neste instrumento é de R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais), sendo composto mediante a integralização das parcelas abaixo:

Recursos próprios, se houver	R\$ 350.000,00
Recursos da conta vinculada de FGTS, se houver.	R\$ 0,00
Financiamento concedido pela CAIXA	R\$ 500.000,00

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\$ 980.000,00 (novecentos e oitenta mil reais)

D – MÚTUO/RESGATE/PRESTAÇÕES/DATAS/DEMAIS VALORES/CONDIÇÕES

D1 – Origem dos Recursos: SBPE		D2 – Norma Regulamentadora: HH125/SUHAM/GEMPF	
D3 – Valor da Dívida/ Financiamento: R\$ 500.000,00	D4 – Valor da Garantia/ Fiduciária: R\$ 980.000,00	D5 – Sistema de Amortização: SAC	
D6 – Prazo de Amortização (em meses) 360		D7 – Taxa de Juros (%) ao ano Nominal 9,5690 Efetiva 10,0000	
D8 – Encargo Inicial Prestação (a+j): R\$ 5.375,96		Prêmios de Seguros: R\$ 204,23	Total: R\$ 5.580,19
D9 – Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 04/07/2012		D10 – Reajuste dos Encargos: DE ACORDO COM A CLÁUSULA SEXTA	
D11 - Forma de pagamento do encargo mensal na data da contratação DEBITO EM CONTA CORRENTE			

E – RENDA

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

DEVEDOR	COMPROVADA R\$	NÃO COMPROVADA R\$
CESAR JOSE CAIXETA	9.628,33	0,00
VANESSA DE OLIVEIRA SANTOS CAIXETA	17.045,00	0,00

2 – COMPOSIÇÃO DE RENDA PARA FINS DE INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA	
Devedor	Percentual
CESAR JOSE CAIXETA	36,10
VANESSA DE OLIVEIRA SANTOS CAIXETA	63,90



14
10 08 20

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUARTA – OUTORGA DE PROCURAÇÕES – Havendo dois ou mais DEVEDORES/FIDUCIANTES, todos estes se declaram solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas perante a CAIXA e constituem-se procuradores recíprocos, até o pagamento integral do saldo devedor, com poderes irrevogáveis para foro em geral e os especiais para requerer, concordar, recorrer, transigir, receber e dar quitação, desistir, receber citações, notificações, intimações, inclusive de penhora, leilão ou praça, embargar, enfim, praticar todos os atos necessários ao bom e fiel desempenho do presente mandato.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA – DISPENSA DE CERTIDÕES – O(s) COMPRADOR(ES) e VENDEDOR(ES), em comum acordo, declara(m) que dispensam a apresentação dos documentos enumerados no Decreto nº 93.240/86, inclusive as certidões fiscais e de feitos ajuizados, substituindo-as pela Certidão Atualizada de Inteiro Teor da Matrícula, apresentando-se, neste ato, o comprovante de recolhimento do ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis.

PARÁGRAFO ÚNICO - Quando for expressamente previsto pela Legislação Estadual, as certidões fiscais e de feitos ajuizados deverão ser apresentadas para o registro, sem prejuízo de outras exigidas pelo Registro de Imóveis.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA – REGISTRO – O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) entregará(ão) à CAIXA 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 CAIXA 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

SOBRADO RESIDENCIAL, com a seguinte divisão interna: Pavimento Inferior: 02 salas, 01 lavabo, cozinha, área de serviço, dependência completa de empregada, garagem e varanda; Pavimento Superior: 03 suítes, e 01 sala de televisão, com 391,42 de área total construída no **Lote nº 21**, da **Quadra 24**, sito à **Rua GV-28**, do **Residencial Granville**, com área de **722,18m²**, medindo 14,32m de frente; 27,44m de fundos com os lotes 01 e 02; 36,53 do lado direito com a Área Pública Municipal nº 45; e 34,25m do lado esquerdo com o lote 20, registrado sob a matrícula nº 130.692 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO.

CAIXA

CLÁUSULA TRIGÉSIMA – DESAPROPRIAÇÃO – No caso de desapropriação do imóvel dado em garantia, a CAIXA 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 CAIXA 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 CAIXA, independentemente de notificação ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S).

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A CAIXA 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 interveniência 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 CAIXA 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) tem 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 CAIXA, 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 – AQUIESCÊNCIA 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.

CAIXA

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 04 de Junho de 2012



COMPRADOR(ES)

Vanessa de Oliveira Santos Caixeta

VANESSA DE OLIVEIRA SANTOS CAIXETA - 889.460.531-00

Cesar Jose Caixeta

CESAR JOSE CAIXETA - 269.518.861-72

VENDEDOR(ES)

Antonio Fernando Domingues Batista

ANTONIO FERNANDO DOMINGUES BATISTA - 149.170.761-53

Janice Teixeira Souza Batista

JANICE TEIXEIRA SOUZA BATISTA - 212.366.311-53

Thiago Assis Pires de Araujo

CAIXA - THIAGO ASSIS PIRES DE ARAUJO

Testemunha



Testemunha

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE GOIÁS - COMARCA DA CAPITAL

Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia

Protocolo: 487277 - Livro: 1U - Folha: 61F

SAC

Atos Praticados
R10 - 130.692 - Compra e Venda
R11 - 130.692 - Alienação Fiduciária

Em 11/06/2012 O Suboficial
Emol: 3.531,10 Tx.Jud: 9,64
FUNDESP: 353,11 Total: 3.893,85

REG. DE IMÓV. DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO

Maria Schlag Durães
Sub-Oficial

HH

es, sugestões e elogios)

fala: 0800 726 2492

328-0

24 / 26