

CAIXA

VAPI VUPT ARAGUAIA

03 111 2012

CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E CONSTRUÇÃO E MÚTUO COM OBRIGAÇÕES E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – PROGRAMA CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL - FGTS- PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA COM UTILIZAÇÃO DO FGTS DO(S) COMPRADOR(ES)

“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, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, as partes adiante mencionadas e qualificadas têm, entre si, justo e contratado a presente operação de compra e venda de terreno e mútuo para obras com obrigações e alienação fiduciária, no âmbito do programa Carta de Crédito FGTS e do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009, alterada pela Lei 12.424 de 16 junho de 2011, mediante cláusulas, termos e condições seguintes:

A – QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

VENDEDOR(ES): GUSTAVO SABINO SILVA, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 20/01/1986, desenhista industrial, portador(a) da carteira de identidade RG n.º 03372790643, expedida por DETRAN/GO em 02/09/2004 e do CPF 001.283.141-76, casado(a) no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, e seu cônjuge CINTIA CRISTINA PIRES SABINO, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 08/04/1986, gerente, portador(a) da carteira de identidade RG n.º 4110688, 2ª via, expedida por SSP/GO em 19/03/2003 e do CPF 011.546.971-00, residente e domiciliado(a) em R T-37 Ed Joao Paulo I, 3569, Ap 2207, Setor Bueno, em Goiania/GO.

COMPRADOR(ES) E DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S): RAFAEL VINICIUS VIANA, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 16/10/1982, desenvolvedor de sistemas, portador(a) da carteira de identidade RG n.º 4003071, expedida por DGPC/GO em 11/10/1996 e do CPF 710.846.731-34, solteiro(a), residente e domiciliado(a) em R Con Evaristo, 100, Ap 201, Crimeia Oeste em Goiania/GO.

CREDORA - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA - 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 PEDRO ROOSEVELT JUNIOR, economiário, portador(a) da carteira de identidade CI 1690504, expedida por SSP /GO em 26/11/1984 e do CPF 392.179.571-00 e substabelecimento lavrado às folhas 03 do Livro 2523, em 27/10/2006 no 2.º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO Ofício de Notas de BRASILIA/DF procuração lavrada às folhas 007 do Livro 0065, em 13/04/2009 no 3.º TABELIONATO DE NOTAS Ofício de Notas de ANAPOLIS/GO, doravante designada CAIXA.

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

01/02/2012

8.4444.0057447-1

1 / 29

Devedor	Comprovada R\$	Não comprovada R\$
RAFAEL VINICIUS VIANA	1.925,00	1.100,00

2 – COMPOSIÇÃO DE RENDA PARA FINS DE COBERTURA DO FUNDO GARANTIDOR DA HABITAÇÃO-FGHAB

Devedor RAFAEL VINICIUS VIANA	Percentual 100,00
----------------------------------	----------------------

B- DESTINAÇÃO DOS RECURSOS OBJETO DESTE CONTRATO

1 – **Destinação dos recursos:** Os recursos correspondentes ao somatório dos valores relativos ao financiamento R\$ 113.998,58 e dos valores do desconto R\$ 2.000,00, acrescido do valor dos recursos próprios R\$ 26.718,99 e dos recursos da conta vinculada do FGTS R\$ 3.483,20, destinam-se ao pagamento do preço do terreno e da construção do imóvel residencial a ser nele erigido, localizado na RUA AB 5, QD 04 LT 02, RESIDENCIAL ALICE BARBOSA, GOIANIA/GO, destinado à moradia do(s) DEVEDOR(ES) e de seus familiares.

2 – **Valor da compra e venda do terreno, valor da construção e forma de pagamento:** O valor da operação R\$ 146.200,77 composto pelo valor da compra e venda do terreno de R\$ 70.000,00, e o valor da construção de R\$ 76.200,77, será integralizado conforme parcelas abaixo, e será pago em conformidade com o disposto na Cláusula QUARTA deste instrumento:

Recursos próprios já pagos R\$ 26.718,99

Recursos da conta Vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS: R\$ 3.483,20

Recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS, como desconto R\$ 2.000,00

Financiamento concedido pela CREDORA para pagamento do terreno R\$ 70.000,00 e para construção R\$ 43.998,58 totalizando R\$ 113.998,58.

C - MÚTUO/RESGATE/PRESTAÇÕES/DATAS/DEMAIS VALORES/CONDIÇÕES

1 - Origem dos Recursos: FGTS/UNIÃO		2 - Norma Regulamentadora: HH.156.050 - 07/03/2012 - GECRI	
3 - Valor da Operação: R\$ 115.998,58	4 - Desconto: R\$ 2.000,00	5 - Valor da Dívida: R\$ 113.998,58	
6 - Valor da Garantia: R\$ 147.000,00		7 - Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante	
8 - Prazos, em meses	9 - Taxa Anual de Juros (%) :		
de construção 5	de amortização: 360	Nominal: 5.5000	Efetiva: 5.6407
10 - Encargo Inicial - Prestação (a+j): R\$ 839,15		Taxa de Administração: R\$ 0,00	de FGHAB: R\$ 17,11 TOTAL: R\$ 856,26

CAIXA

SECRETARIA DE FINANÇAS
VAPT VUP TARAGUAIA

03 JUN 2012

11 - Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 10/06/2012	12 - Época de Recalculo dos Encargos: DE ACORDO COM A CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA
13 - Forma de pagamento do encargo mensal na data da contratação DEBITO EM CONTA CORRENTE	

CLÁUSULA PRIMEIRA - COMPRA E VENDA - O(s) VENDEDOR(ES) declara(m) -se senhores e legítimos possuidores do imóvel no final descrito e caracterizado, livre e desembaraçado de qualquer ônus, e, assim, o vendem pelo preço constante da letra "B" deste contrato, cujo pagamento é satisfeito na forma igualmente referida na letra "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, transmitem 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 E CONFISSÃO DE DÍVIDA - O(s) COMPRADOR(ES), doravante denominado(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), declara(m) que, necessitando de um financiamento destinado a completar o preço de venda do imóvel, ora adquirido para sua residência e preenchendo todos os requisitos previstos legalmente para o devido enquadramento no programa Carta de Crédito FGTS, recorreram à CAIXA e dela obtiveram um mútuo de dinheiro, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH segundo as normas do Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - CCFGTS e condições do Programa Minha Casa, Minha Vida, no valor constante no campo "3" da letra "C" deste instrumento, que corresponde ao somatório dos valores constantes dos campos 4 e 5 da mesma Letra "C" deste contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O valor constante do campo 4 citado no caput desta Cláusula, calculado em conformidade com as regras estabelecidas pelo Conselho Curador do FGTS, é concedido uma única vez e para aquisição de único imóvel, sendo integralmente suportado pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço e pela União.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) declara(m)-se ciente(s) dos fluxos referentes aos pagamentos e recebimentos considerados no cálculo do Custo Efetivo Total - CET, para a presente operação de financiamento, bem como da taxa percentual anual com valores em sua forma nominal, demonstrados em planilha arquivada na CAIXA, de cujo teor o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) previamente tomou(aram) conhecimento, aceitou(aram) e anuiu(ram), nos termos do que determina a Resolução BACEN nº 3.517, de 06 de dezembro de 2007, que produziu seus efeitos a partir de 3 de março de 2008.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) declara(m)-se ciente(s), ainda, de que a taxa percentual anual constante da planilha mencionada no Parágrafo Segundo desta Cláusula, cuja cópia lhe(s) foi previamente entregue, representa as condições vigentes na data de assinatura deste instrumento e que o saldo devedor e os encargos mensais serão atualizados de acordo com as condições pactuadas neste contrato.

01/02/2012

8.4444.0057447-1

A presente cópia CONFERE com o original apresentado
Mário Luís de Almeida Poreira - Escrivão

3 / 29



PARÁGRAFO QUARTO - DECLARAÇÃO DE ENQUADRAMENTO NO PROGRAMA - A CAIXA atesta que o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) comprovou(aram) mediante documentação e declarações pessoais, o atendimento aos requisitos e às condições exigidas pela Lei nº. 11.977, de 07 de julho de 2009, alterada pela Lei 12.424 de 16 junho de 2011, para enquadramento da presente operação ao Programa Minha Casa, Minha Vida, tanto no que se refere às características do tomador quanto às características do imóvel.

PARÁGRAFO QUINTO - CONFISSÃO DA DÍVIDA - O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) confessa (m) dever à CAIXA a importância referida no campo "5" da letra "C" deste contrato, e autoriza (m) a mesma CAIXA a efetuar o pagamento desse valor diretamente ao(s) VENDEDOR(ES).

CLAUSULA TERCEIRA - ABERTURA DA CONTA-POUPANÇA E ATUALIZAÇÃO DOS RECURSOS - Na utilização de recursos da conta vinculada do FGTS e/ou de recursos próprios em espécie para a composição do valor do imóvel, o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) autoriza(m) a abertura da conta-poupança habitacional operação 012, destinada ao crédito desses recursos.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O valor da conta vinculada do FGTS, se houver, é creditado, automaticamente, na data da contratação da operação, devendo o valor dos recursos próprios em espécie ser depositado, até a mesma data, pelo(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), sendo liberados conforme disposto nas cláusulas seguintes.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) outorga(m) à CAIXA mandato para movimentação dos recursos vinculados exclusivamente à operação, constantes da referida conta-poupança habitacional.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Sobre os recursos existentes na conta-poupança habitacional, mensalmente, em data coincidente com a de assinatura deste contrato, incidirão juros e atualização monetária com base no coeficiente aplicado aos depósitos da caderneta de poupança no mesmo dia deste contrato.

PARÁGRAFO QUARTO - Alternativamente ao previsto no *caput* desta Cláusula, quando for o caso, o valor dos recursos próprios pode ser integralizado, total ou parcialmente, por meio de obras já executadas até a data da contratação, desde que não componham o valor do mútuo.

PARÁGRAFO QUINTO - Na impossibilidade de integralização pelo(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) dos recursos próprios nesta data e/ou inexistindo obra executada até a data da contratação, a liberação das parcelas do mútuo somente ocorrerá após a aplicação, na obra, da totalidade dos recursos próprios exigidos para a operação.

CLÁUSULA QUARTA - LEVANTAMENTO DOS RECURSOS E EXECUÇÃO DA OBRA - Os recursos discriminados na letra "B" deste contrato, relativos ao pagamento do terreno, serão repassados ao(s) VENDEDOR(ES), na forma indicada pela CAIXA e por ele(s), mediante apresentação deste contrato registrado no Registro de Imóveis.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Aos valores mencionados no *caput* desta cláusula e devidos ao(s) VENDEDOR(ES) serão acrescidos juros e atualização monetária, calculados às mesmas taxas aplicadas aos depósitos de poupança, prevista nos arts. 12 da Lei nº 8.177, de 1º de março de 1991, e 7º da Lei nº 8.660, de 28 de maio de 1993, correspondente ao período compreendido entre a data da contratação e a data da liberação dos recursos.

