

Cláusulas Gerais do Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel Residencial, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no PMCMV – Entidades, Recursos do FDS, com caráter de escritura pública, na forma do art. 61 da Lei 4380/64, dos Art. 26 e 27 da Lei 9514/97 e da Lei 11977/09

**1 - VENDA E COMPRA** – O(s) VENDEDOR(ES) declara(m)-se proprietário(s) e possuidor(es) do imóvel descrito na Letra D, livre de ônus e o vende(m) pelo preço e na forma constantes da Letra B das cláusulas específicas do Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel Residencial, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no PMCMV - Entidades, recursos do FDS. **1.1 - Satisfeito o preço da venda, o(s) VENDEDOR(ES) dá(ão) ao(s) DEVEDOR(ES) plena e irrevogável quitação e transmite(m) ao(s) DEVEDOR(ES) toda a posse, domínio, direito e ação sobre o imóvel vendido, aceitando por si, seus herdeiros e sucessores a presente compra e venda nos termos efetivados e respondendo pela evicção de direito (perda do direito à posse e/ou propriedade em decorrência de decisão judicial).** **2 - FINANCIAMENTO** – O(s) DEVEDOR(ES) contrata(m) financiamento junto ao FDS para a aquisição do imóvel identificado na Letra D, no valor constante na Letra B.2.2, das citadas cláusulas específicas, e confessa(m) dever a referida importância. **2.1 -** 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. **2.2 -** Nos termos do art. 73-A da Lei 11977/09, o presente contrato pode ser firmado pela mulher chefe de família, sem necessidade de outorga do cônjuge, não se lhe aplicando o disposto nos art. 1.647 a 1.649 da Lei 10406/02 – Código Civil. **3 - DESTINAÇÃO DOS RECURSOS** – O valor da presente operação de compra e venda é destinado integralmente para amortização do saldo devedor do contrato identificado na Letra D.1, das citadas cláusulas específicas. **3.1 -** O imóvel objeto deste contrato encontra-se alienado fiduciariamente (*transferido sob condição resolutiva, qual seja pagamento da dívida*) em favor do FDS, constituído em garantia da dívida contraída pelo(s) VENDEDOR(ES) por força do instrumento descrito na referida letra D.1. **3.2 -** O(s) DEVEDOR(ES) autorizam que o valor especificado na letra B.2.2, destinado à quitação daquela dívida, seja neste ato repassado ao FDS, o qual autoriza o cancelamento do ônus aludido, para que a garantia alienação fiduciária ora constituída, possa ser registrada em favor do FDS. **4 - CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO** – São as estabelecidas na Letra C das cláusulas específicas acima referidas. **5 - ENCARGOS MENSIS – COMPOSIÇÃO, CÁLCULO E FORMA DE PAGAMENTO** – O encargo mensal é composto pela prestação de amortização do saldo devedor calculada conforme o sistema de amortização indicado na Letra C.5, das referidas cláusulas específicas, sem incidência de juros, devendo o pagamento ser realizado até a data de vencimento indicada na Letra C.8. **5.1 -** A data de vencimento dos encargos mensais poderá ser alterada, por acordo entre as partes, a partir de requerimento específico do(s) DEVEDOR(ES). **5.2 -** As parcelas de amortização são calculadas anualmente na data de contratação, pelo índice de atualização dos depósitos em poupança no dia 1º (primeiro) do mês. **5.3 -** O valor do pagamento pelo(s) DEVEDOR(ES) referente ao encargo mensal é deduzido do valor do subsídio concedido mensalmente pelo FDS no valor indicado na Letra C.10.3. **5.4 - O(s) DEVEDOR(ES) não poderá(o) 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. 5.5 - Na impossibilidade de remessa do boleto de pagamento para a residência do(s) DEVEDOR(ES) ou a pedido deste(s), fica expressamente autorizada a entrega os boletos à ENTIDADE ORGANIZADORA. 5.6 - O(s) DEVEDOR(ES) autorizam debitar o encargo mensal, na conta indicada na Letra C.10.5 das citadas cláusulas específicas, de sua(s) titularidade(s), bem como o débito em folha de pagamento, se for o caso. 6 - **JUROS REMUNERATÓRIOS** – Não há incidência de juros sobre a quantia mutuada. 7 - **ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR E DA GARANTIA** – Ocorre anualmente, no dia correspondente à data da contratação, pelo índice de atualização da poupança. 7.1 - Para qualquer evento, será aplicada a atualização do saldo devedor, proporcional ao dia, no período entre a data equivalente à assinatura do contrato ou à da última atualização contratual do saldo devedor, se já ocorrida, e a data do evento. 7.2 - A garantia poderá ser reavaliada a pedido do DEVEDOR(ES) ou do FDS. 7.3 - Na data de vencimento do último encargo mensal, eventual saldo residual apurado será assumido pelo FDS. 8 - **ENCARGOS FISCAIS** – Os impostos, taxas, tarifas, multas e outros tributos incidentes sobre o imóvel deverão ser pagos pelo(s) DEVEDOR(ES) nas épocas próprias, podendo o FDS, exigir a comprovação. 8.1 – O atraso no cumprimento dessas obrigações poderá ensejar o vencimento antecipado da dívida ou pagamento pelo FDS para posterior reembolso com atualização pelo mesmo índice de atualização dos depósitos em poupança no dia 1º (primeiro) do mês. 9 - **IMPONTUALIDADE** – Ocorrendo impontualidade em qualquer obrigação de pagamento, a quantia devida será atualizada monetariamente desde a data de vencimento, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive, pelo critério proporcional ao dia e acrescida de juros moratórios à razão de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso. 9.1 - O pagamento de quaisquer encargos mensais enquanto não pagos e quitados aqueles já vencidos será imputado na liquidação ou amortização do primeiro encargo vencido e não pago. 9.2 - **O pagamento do encargo mensal mais recente não presume quitação do anterior, nem exonera a responsabilidade do(s) DEVEDOR(ES) de liquidar as obrigações, permanecendo em mora para efeitos legais e contratuais.** 9.3 - O recibo de pagamento da última prestação vencida não presume quitação da anterior. 9.4 - Independente da garantia adotada, a falta de pagamento por parte do(s) DEVEDOR(ES) ensejará a sua inserção nos cadastros restritivos. 9.5 - Na hipótese de ajuizamento de ação para cobrança dos débitos em atraso ou liquidação de obrigações vencidas, incidirá, além dos encargos acima referidos, a cobrança de honorários de advogados nos termos do artigo 395 do Código Civil. 10 - **AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA** – A amortização do saldo devedor do financiamento pelo DEVEDOR(ES) adimplente(s) não implica em redução do valor do encargo mensal inicial informado na Letra C.10.4 das citadas cláusulas específicas, e/ou do prazo de amortização. 11 - **LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA** – A liquidação antecipada implicará a perda integral do subsídio/subvenção já concedido(a) nas prestações vencidas, pagas ou não, e a vencer e implicará o pagamento do valor integral da dívida contratual do imóvel, sem a subvenção econômica informada na Letra C.10.3 das citadas cláusulas específicas, devidamente atualizado e acrescido de eventuais débitos em atraso. 12 - **TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL** – Não é permitida a transferência *inter vivos* (entre pessoas vivas) do imóvel objeto deste contrato sem a respectiva quitação do saldo devedor do financiamento. 13 - **DECLARAÇÕES DAS PARTES** - O(S) DEVEDOR(ES) declara(m) que: a) são autênticos os comprovantes, documentação e declarações pessoais sobre o seu estado civil, nacionalidade, profissão, identificação, renda e despesas, apresentados em função dos requisitos e condições impostas pela Lei 11977/09; b) não é(são) titular(es), em qualquer parte do País, de

outro financiamento habitacional ativo e que não é(são) proprietário(s), promitente(s) comprador(es), usufrutuário(s), arrendatário(s) no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial – PAR de imóvel residencial, construído ou em construção, em qualquer localidade do país; **c)** não recebeu(ram), em qualquer época, subsídios diretos ou indiretos com recursos orçamentários da União e/ou de Fundos tais como o FGTS, FDS, FAR, FNHIS para aquisição de moradia e que não recebeu(ram), a qualquer época, lote oriundo de programas habitacionais, salvo se a modalidade requerida for para edificação no mesmo. **d)** assume(m) a obrigação de comunicar à CAIXA, representante do FDS, eventual impugnação a este contrato de financiamento, bem como quaisquer ocorrências que possam, direta ou indiretamente, afetar o imóvel alienado, notadamente a mudança de sua numeração ou identificação, na vigência do presente contrato de financiamento; **e)** sobre o imóvel objeto deste contrato inexistente débito ou ação que comprometa a presente transação e a alienação fiduciária constituída em favor do FDS; **f)** tomou(aram) conhecimento de que está(ão) impedido(s), pelo prazo de 15 (quinze) anos contados da presente data, de promover o remembramento do lote sobre o qual está construído o imóvel objeto do presente contrato conforme art. 36 da Lei 11977/09; **g)** têm ciência de que a redução de custas e emolumentos prevista na Lei 11977/09 incidirá unicamente sobre o registro e demais atos relativos ao primeiro imóvel residencial adquirido ou financiado no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV; **h)** tomaram conhecimento das condições, procedimentos e prazos fixados para concessão de garantias de MIP e DFI; **i)** têm ciência de que a veracidade das informações prestadas é verificada por meio do cruzamento de seus dados fiscais e bancários, assegurado o sigilo constitucional dos dados informados; e, **j)** no caso de o sistema construtivo da unidade residencial ser alvenaria estrutural, declara ter ciência da existência de placa metálica permanente contemplando orientações sobre os riscos e/ou ônus inerentes às alterações efetuadas na estrutura do imóvel. **13.1** - O VENDEDOR declara, sob pena de responsabilidade civil e penal, que inexistem ações reais e pessoais reipersecutórias ou outros ônus reais relativas ao imóvel (art. 1º, IV, § 3º do Decreto 93240/86). **13.2** - O VENDEDOR declara que não existe débito ou qualquer outra obrigação do alienante para com o respectivo condomínio (parágrafo único do art. 4º da Lei 4591/64 c/c art. 2º, §2º da Lei 7433/85). **13.3** - O VENDEDOR declara que manterá em seus arquivos toda a documentação pertinente ao empreendimento, incluído o contrato, peças técnicas, projetos, orçamentos, cronogramas, notas fiscais, recibos, faturas, comprovantes de recolhimentos de tributos, taxas e impostos, correspondências e atas de assembleia e/ou de reunião. **13.4** - As Partes Contratantes declaram que estão cientificadas da possibilidade de obtenção prévia no site do [www.tst.jus.br](http://www.tst.jus.br) da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), nos termos do art. 642-A, da CLT. **13.5** - As partes contratantes declaram que o imóvel objeto da garantia não possui restrição ao uso, incluindo restrições relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio arqueológico e histórico, restrição de atividades devido a inserção em APA (Área de Preservação Ambiental) ou APP (Área de Preservação Permanente), que atende às exigências impostas pelos órgãos competentes, nem está localizado em terras de ocupação indígena ou quilombola, assim definidas pela autoridade competente. **13.6 - AUTORIZAÇÃO DO(S) DEVEDOR(ES) – Autoriza(m) à CAIXA a fornecer todas as informações vinculadas à presente contratação, inclusive os seus dados pessoais e bancários sempre que solicitado pelos seguintes órgãos e independentemente de autorização judicial: Polícia Civil e Federal, Ministério Público Estadual e Federal, Controladoria Geral da União e Tribunal de Contas da União, Conselho Curador do FDS e Ministério das Cidades. 13.6.1 - O(s) DEVEDOR(ES) também autoriza(m) a CAIXA a enviar-lhe(s)**

as informações necessárias, referentes a este contrato, aos endereços e números de telefone que constam em suas informações cadastrais, por quaisquer meios de comunicação, inclusive SMS, sendo de responsabilidade deste(s) informar(em) imediatamente à CAIXA, eventual alteração referente à titularidade, número do aparelho celular, cancelamento do contrato de telefonia junto à operadora, e outras referentes a seus dados. **14 - DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL** – Em caso de utilização diversa do previsto no Programa Minha Casa Minha Vida – Entidades, o(s) DEVEDOR(ES) devolverá(ão) integralmente os valores concedidos a título de subsídio/subvenção, acrescidos de atualização monetária apurada pela variação da taxa SELIC, sem prejuízo das penalidades previstas na lei. **14.1** - Dentre as hipóteses de descumprimento contratual, está a cessão ou o aluguel do imóvel antes do final do prazo de amortização. **15 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** – Por este instrumento, o FDS autoriza o cancelamento do registro de alienação fiduciária instituída na forma do contrato identificado na Letra D.1, das citadas cláusulas específicas. **15.1** - O(s) DEVEDOR(ES) aliena(m) ao FDS o imóvel ora transacionado, em garantia do cumprimento das obrigações deste contrato, conforme a Lei 9514/97, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. **15.2** - A propriedade fiduciária é constituída com o registro deste contrato, tornando o(s) DEVEDOR(ES) possuidor(es) direto(s) e o FDS possuidor indireto do imóvel. **15.3** - Ao(s) DEVEDOR(ES) adimplentes é assegurada a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária. **16 - VALOR DA GARANTIA** – O valor é o indicado na Letra C.4, das citadas cláusulas específicas. **17 - BENFEITORIAS, CONSERVAÇÃO E OBRAS** – O(s) DEVEDOR(ES) obriga(m)-se a manter o imóvel alienado (*dado em garantia do empréstimo*) em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade e executar as obras para sua preservação, inclusive as solicitadas pela CAIXA, representando o FDS, para preservação da garantia, no prazo notificado. **17.1** - É expressamente vedada a realização de obras de demolição, alteração ou acréscimo, sem prévio e expresse consentimento do FDS. Para constatação do exato cumprimento desta cláusula, fica assegurada à CAIXA, representando o FDS, a faculdade de, em qualquer tempo, vistoriar o imóvel alienado. **17.2** - O descumprimento da presente cláusula poderá ensejar o vencimento antecipado da dívida, sem prejuízo da obrigação de reparar os danos causados. **18 - RESTRIÇÃO ESPECIAL AO USO DO IMÓVEL** – Declara(m) o(s) DEVEDOR(ES) que tem ciência do método construtivo empregado para edificação do imóvel e no caso de ser alvenaria estrutural ou assemelhado, e compromete(m)-se a observar a restrição especial de uso, consistente na proibição de abertura de paredes, instalações diversas e remoção ou deslocamento de paredes. **18.1** - O(s) DEVEDOR(ES) declara(m) ainda que: a) tem ciência de que a restrição especial indicada é necessária à solidez e à segurança do imóvel, bem assim que sua inobservância poderá acarretar perigo de desabamento, pelo que responderá nos termos da lei e deste contrato; e, b) tem ciência da existência em lugar visível e acessível, em cada bloco/torre do empreendimento ou unidade isolada, de placa metálica permanente contemplando orientações sobre os riscos e/ou ônus inerentes às alterações efetuadas nas paredes do imóvel. **19 - VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA** – A dívida será considerada antecipadamente vencida por quaisquer dos motivos previstos em lei, em especial o contido no art. 1.425 do Código Civil, e nas seguintes hipóteses: a) atraso a partir de 30 (trinta) dias no pagamento das obrigações contratuais ou falta de pagamento de tributos incidentes sobre o imóvel, de responsabilidade do(s) DEVEDOR(ES); b) transferência ou cessão a terceiros, no todo ou em parte, dos direitos e obrigações decorrentes deste contrato sem autorização do FDS; c) falta de manutenção do imóvel que deprecie a garantia ou realização no imóvel, sem prévio e expresse consentimento da CAIXA, na qualidade de representante o FDS, de

obras de demolição, alteração ou acréscimo que comprometam a manutenção ou realização da garantia dada; **d)** ser constatado que o(s) DEVEDOR(ES) deu(ram) outra destinação ao imóvel que não para sua residência e de sua família ou efetuou o remembramento de lotes objeto do Programa, nos termos do art. 36 da Lei 11977/09 e no caso de insolvência do(s) DEVEDOR(ES) nos termos da Resolução do CCFDS 214/16 e sucedânea; **e)** constituição sobre o imóvel, no todo ou em parte, de outro ônus real; **f)** informação/ declaração falsa prestada pelo(s) DEVEDOR(ES); **g)** propositura de ação (*ingresso de processo em juízo; ajuizamento*) contra qualquer um do(s) DEVEDOR(ES) que ameace ou afete o imóvel dado em garantia, no todo ou em parte; **h)** não registro das citadas Cláusulas Específicas do presente contrato em até 30 (trinta) dias após a sua assinatura; **i)** descumprimento das obrigações estipuladas em lei ou neste contrato; e, **j)** na vigência do contrato, for constatado, pela autoridade competente, que o imóvel objeto da garantia: **(i)** possui restrição ao uso, incluindo restrições relacionadas a parcelamento de solo, preservação do patrimônio arqueológico, paleontológico e histórico, ou que o tomador não cumpre exigências estabelecidas pelo órgão competente; **(ii)** está localizado em terras de ocupação indígena e quilombola e unidades de conservação, assim definidas pela autoridade competente. **19.1** - O valor da dívida será devido no mês subsequente à ocorrência do motivo do descumprimento do contrato, no dia que corresponder ao da assinatura deste contrato. **20** - **PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO** – O prazo de carência para expedição da intimação será de 30 (trinta) dias, contados a partir da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. **21** - **INTIMAÇÃO** – Decorrido o prazo de carência para expedição da intimação, o(s) DEVEDOR(ES) ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído serão intimados pessoalmente, com prazo de 15 (quinze) dias para purgação da mora (*pagamento da dívida vencida e encargos, remediando-se a situação de inexecução a que o devedor deu causa, de modo a evitar os efeitos dela decorrentes*). **21.1** - Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidará (*permanecerá a garantia, mantendo-se o contrato de financiamento*) a alienação fiduciária, cabendo ao(s) DEVEDOR(ES) o pagamento das despesas de cobrança e de intimação. **21.2** - Eventual diferença entre o valor pago a título de purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga juntamente com o encargo vincendo. **22** - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** – Decorridos no mínimo 30 (trinta) dias após a expiração do prazo o prazo de que trata o item 21 sem purgação da mora, a propriedade do imóvel será consolidada em nome do FDS mediante o pagamento dos tributos devidos pela transmissão. **22.1** - Até que seja efetivamente averbada a consolidação em favor do FDS, o(s) DEVEDOR(ES) pode(m) pagar as parcelas vencidas da dívida (purgar a mora) e as despesas relativas aos encargos e às custas de intimação e às necessárias à realização do leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro, hipótese em que convalidará o contrato. **22.2** - Após a averbação da referida consolidação da propriedade fiduciária em nome do FDS até a data da realização do 2º leilão, é assegurado ao(s) DEVEDOR(ES) o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor igual ou superior ao da dívida, somando aos encargos contratuais as despesas, os prêmios de seguro, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais e o laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de citada consolidação da propriedade fiduciária em favor do FDS, e as despesas relativas ao procedimento de cobrança e leilão. **22.3** - O(s) DEVEDOR(ES) devem pagar os encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive custas e emolumentos. **23** - **LEILÃO EXTRAJUDICIAL** – Consolidada a propriedade em nome do FDS, o imóvel será alienado (*vendido*), pelo FDS, a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9514/97. **23.1** - Para fins do leilão extrajudicial, as partes

adotam os seguintes conceitos: I – valor do imóvel: a) valor da avaliação constante na Letra C.4, das citadas cláusulas específicas, acrescidos os valores das benfeitorias existentes e que lhe integrem, atualizado monetariamente até a data do Leilão, reservando-se ao FDS, o direito de reavaliar o imóvel; ou b) caso o valor do imóvel estabelecido na alínea anterior seja inferior ao valor de referência para apuração do ITBI, então este será o valor mínimo estabelecido como parâmetro para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão; II – valor da dívida: saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos as penalidades e demais encargos contratuais; III – valor das despesas: soma das importâncias dos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, incluindo as despesas relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro e as importâncias despendidas pelo FDS para preservação de seus direitos tais como: taxas, impostos, débitos condominiais e custeio de reparos, entre outros.

**23.2** - O 1º leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da propriedade em nome do FDS, pelo valor do imóvel. **23.3** - Se no primeiro leilão o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, conforme fixado no item 23.1, I, a ou b, será realizado o 2º leilão nos (15) quinze dias seguintes. **23.4** – Alienado o imóvel, nos 05 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo pagamento, o FDS entregará ao(s) DEVEDOR(ES) a importância que sobrar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização pelas benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos, importando em recíproca quitação. **23.5**- 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 exonerado o FDS da obrigação de restituição ao(s) DEVEDOR(ES) de qualquer quantia, a que título for. **23.6** - As datas, os horários e os locais do 1º leilão e do 2º, se houver, serão comunicados ao(s) DEVEDOR(ES) mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico. **23.7** - Extinta a dívida, dentro de 05 (cinco) dias a contar da data da realização do 2º leilão, o FDS dará ao(s) DEVEDOR(ES) termo de quitação. **23.8** - Consolidada a propriedade em nome do FDS, o(s) DEVEDOR(ES) lhe entregará(ão) o imóvel, livre e desimpedido, sob pena de pagamento ao FDS ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a 1% (um por cento) do valor a que se refere o item 23.1, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária em nome da CAIXA até a data em que este, ou seus sucessores, vier a ser imitado na posse do imóvel. **23.9** – O(s) DEVEDOR(ES) responde(m) pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o FDS em decorrência do leilão, até a data em que o FDS vier a ser imitado na posse. **23.10** - Não se aplica ao imóvel objeto do presente contrato, o direito de preferência em favor do locatário, estabelecido pelo art. 27 da Lei 8245/91. **23.11** - Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo aquiescência por escrito do FDS ou de seus sucessores, devendo a denúncia ocorrer no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade. **24 - DESAPROPRIAÇÃO DO IMÓVEL EM GARANTIA** – O FDS receberá do poder público expropriante (*ente federativo que realiza a desapropriação*) a indenização, abatendo o valor da dívida e disponibilizando o saldo, se houver, ao(s) DEVEDOR(ES), que permanece(m) responsável(eis) pelo pagamento na hipótese de indenização inferior à dívida. **24.1** - O(s) DEVEDOR(ES) declara(m)-se ciente(s) de que eventual desapropriação do imóvel não gera direito a qualquer indenização pelo FDS. **25 - SEGUROS** – O presente instrumento não conta com cobertura securitária de MIP – Morte Invalidez Permanente nem de DFI – Danos Físicos no Imóvel contratada pelo FDS ou pela CAIXA. **25.1** - O FDS assume o saldo devedor parcial ou total

da operação de financiamento na ocorrência de sinistro de natureza pessoal, nas seguintes condições: I – morte do(s) DEVEDOR(ES), qualquer que seja a causa e informada no prazo máximo de 03 (três) anos contados da data do óbito do beneficiário; e II – invalidez permanente do(s) DEVEDOR(ES), ocorrida posteriormente à data da contratação da operação, causada por acidente ou doença e informada no prazo máximo de 01 (um) ano, contado da data da concessão do benefício por órgão previdenciário ou da data da publicação no Diário Oficial para o funcionalismo público ou ainda, da data do Laudo da Perícia Médica indicada pelo FDS, conforme o caso apresentado. **25.2** - Estingue-se a responsabilidade do FDS caso não haja comunicação do evento de MIP ao Agente Financeiro nos prazos mencionados nas alíneas I e II. **25.3** - Na ocorrência de sinistro de natureza pessoal, a quantia assumida pelo FDS será destinada à amortização ou liquidação total do saldo devedor, devidamente atualizado na forma pactuada neste instrumento, observada a proporcionalidade de renda indicada neste instrumento. **25.4** - Caso a indenização de sinistro de natureza pessoal seja inferior ao saldo devedor, a diferença do débito será de responsabilidade do titular, cônjuge, herdeiros e/ou sucessores. **25.5** - Para efeito do cálculo do saldo devedor a ser suportado pelo FDS, consideram-se como tendo sido pagos todos os compromissos devidos pelo(s) DEVEDOR(ES) até o dia anterior à data de ocorrência do evento motivador da garantia e o percentual de participação informado na letra C.11. **25.6** - As despesas para recuperação de danos físicos no imóvel são assumidas pelo FDS até o limite do valor da operação de financiamento atualizado, na ocorrência de: I – incêndio ou explosão; II – inundação e alagamento causados por agentes externos; III – desmoronamento parcial ou total de paredes, vigas ou outra parte estrutural, desde que causado por forças ou agentes externos; e, IV – destelhamento causado por ventos fortes ou granizos; **25.7** - O FDS não assume as despesas de recuperação de imóveis relativas: **a)** às providências tomadas para combate à propagação dos danos físicos no imóvel, para a sua salvaguarda e proteção e para desentulho do local; **b)** às prestações mensais devidas pelo(s) DEVEDOR(ES), quando, em caso de ocorrência de DFI, for constatada a necessidade de sua desocupação; **c)** aos aluguéis, quando houver desocupação do imóvel; **d)** à perda de conteúdo, em caso de perda do imóvel; **e)** às obras externas necessárias à proteção do imóvel, fora do perímetro do terreno em que ele esteja edificado; **f)** às obras de infraestrutura; **g)** à má conservação, assim entendida a falta dos cuidados usuais visando o funcionamento normal do imóvel, como, por exemplo, a limpeza de calhas e tubulações de esgotos; **h)** aos atos do(s) próprio(s) DEVEDOR(ES) ou de quem suas vezes fizer; **i)** aos atos externos que provoquem a repetição de ocorrências anteriormente indenizadas sem que tenham sido tomadas, por quem de direito, as providências indicadas pela CAIXA; **j)** à água de chuva ou neve, quando penetrando diretamente no interior do imóvel, pelas portas, janelas, vitrinas, claraboias, respiradouros ou ventiladores abertos ou defeituosos; **k)** à água de torneira ou registro, ainda que deixados abertos inadvertidamente; **l)** à infiltração de água ou outra substância líquida através de pisos, paredes e tetos, salvo quando consequente das ocorrências garantidas; **m)** à água proveniente de ruptura de encanamentos, canalizações, adutoras e reservatórios, que pertençam ao próprio imóvel ou ao edifício ou conjunto do qual seja o imóvel parte integrante; **n)** à recuperação de imóveis por danos oriundos de vícios de construção, comprovados pelo laudo de vistoria promovido pela CAIXA; **o)** aos danos físicos repetitivos de ocorrências anteriormente garantidas sem que tenham sido tomadas, por quem de direito, as providências necessárias para impedi-las, e estas repetirem-se no intervalo inferior a 3 anos desde a última ocorrência, e **p)** à recuperação de imóveis por danos decorrentes de uso e desgaste verificados exclusivamente em



Cláusulas Gerais do Contrato de Venda e Compra de Imóvel Residencial, Mutuo e Alienação Fiduciária em Garantia PMCMV-E FDS

razão do decurso do tempo e da utilização normal da coisa, ainda que cumulativamente, relativos à revestimentos, instalações elétricas, instalações hidráulicas, pintura, esquadrias, vidros, ferragens e pisos. **26 - CERTIDÕES APRESENTADAS** – OS DEVEDOR(ES) e VENDEDOR(ES) declara(m) que dispensam os documentos enumerados no Decreto 93240/86, substituindo-os pela Certidão Atualizada de Inteiro Teor da Matrícula. Apresentando-se neste ato o comprovante de recolhimento do imposto sobre a transmissão da propriedade e as certidões de feitos ajuizados e ônus reais (art. 1º, § 2º da Lei 7433/85). **27 - CESSÃO E CAUÇÃO DE DIREITOS** – O crédito fiduciário resultante deste instrumento poderá ser cedido ou oferecido como caução (*oferecido como garantia*), no todo ou em parte pelo FDS, inclusive para fins de securitização prevista na Lei 9514/97, independentemente de notificação ao(s) DEVEDOR(ES), subsistindo todas as condições deste contrato em favor do cessionário. **27.1** - O(s) DEVEDOR(ES) declara(m) ter plena ciência de que este contrato constitui o lastro para emissão da Cédula de Crédito Imobiliário – CCI nos termos da Lei 10931/04. **28 - NOVAÇÃO** – Não configurará novação (*novo contrato; criação de uma nova obrigação, substituindo e extinguindo a obrigação anterior e originária; forma de pagamento*) a regularização de débitos em atraso. **29 - OUTORGA DE PROCURAÇÕES** – Havendo dois ou mais DEVEDOR(ES), todos se declaram solidariamente responsáveis pelas obrigações assumidas perante o FDS 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. **30 - LIBERAÇÃO DA GARANTIA** – Em até 30 (trinta) dias após a liquidação da dívida, o FDS 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 contratado, o qual deverá ser averbado no Registro de Imóveis e as despesas são de responsabilidade do(s) DEVEDOR(ES). **31 - REGISTRO** – O FDS obriga-se a proceder ao registro do presente contrato no competente Registro, comprometendo-se a entregar(em) aos DEVEDOR(ES) exemplar deste instrumento com respectiva certidão de registro no competente Registro Imobiliário no prazo máximo de até 30 (trinta) dias, a contar do seu registro. **31.1** As custas e emolumentos cartorários referentes ao registro do presente contrato e da correspondente garantia enquadra-se no âmbito Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e são reduzidos, de acordo com o art. 43 da Lei nº 11977/09 e as suas alterações.

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil

Pessoa Jurídica de Campinas

Rua Dr. Quirino, 1565 CEP 13015-082 Fone 19-3233-1134

EMOL. 53,72  
ESTADO 15,27  
IFESP 10,45  
R. CIVIL 2,83  
T. J. 3,69  
FEDMP 2,58  
ISS 2,83

TOTAL 91,37

Selos e taxas  
recolhidas por verba

Prenotado sob nº 140315 em 10/10/2018, registrado / microfilmado sob nº 139193 em 10/10/2018

Campinas, 10 de outubro de 2018.

OFICIAL: BIANCA DE MELO CRUZ

SUBSTITUTA: BRUNA DE OLIVEIRA PORTO

ESCREVENTE: RAPHAEL LUCIO DOS SANTOS

ESCREVENTE: CARLA V. BASSO DA COSTA COULTO

**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**