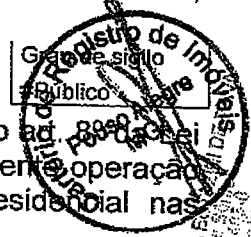


CAIXA

2691042.9095-131
Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel e de Produção de Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – Recursos FAR, com Pagamento Parcelado



Por este instrumento particular, com força de escritura pública, na forma do art. 8º da Lei 10.188/01, as partes adiante mencionadas e qualificadas contratam a presente operação de compra e venda de imóvel e de produção de empreendimento residencial nas condições seguintes:

A - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

A.1 – VENDEDORA – IVANEIDE DE FÁTIMA PEREIRA, brasileira solteira, cabeleireira, portadora da Carteira de Identidade nº MG-6.164.789 SSP/MG e CPF nº 929.067.536-53, residente e domiciliada na Rua Coronel Brito Filho, nº 1001, bairro Fátima I, Pouso Alegre/MG daqui por diante denominada simplesmente VENDEDORA.

A.2 – CONSTRUTORA – BASEFORT Construtora e Incorporadora Ltda., empresa inscrita no CNPJ sob nº 11.177.909/0001-36, com sede na Q EQNO 04/06 Bloco A, Lote 04, Sala 201, Ceilândia, Brasília/DF, neste ato representada por seu sócio-administrador **JUVENAL PINHEIRO CARDOSO**, brasileiro, casado, contador, portador da CNH nº 00120711858 DETRAN/DF e CPF nº 552.893.041-34, residente e domiciliado no Setor Habitacional Vicente Pires, Rua 12, Chácara 307, casa 09 – Taguatinga/DF, daqui por diante denominada simplesmente CONSTRUTORA.

A.3 – COMPRADORA/CONTRATANTE – FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR, CNPJ 03.190.167/0001-50 representado, por força do § 8º, do art. 2º e inciso VI do art. 4º da Lei 10.188/01, pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, criada pelo Decreto-Lei 759/69 e 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 00.360.305/0001-04, neste ato representada por **CECÍLIA HELENA BOMFIM**, brasileira, economiária, portadora da Carteira de Identidade nº M-2.604.130 SSP/MG, CPF 535.075.686-91, conforme procuração lavrada em notas do 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília - Distrito Federal, livro 3079-P, fls.008, de 22 de maio de 2014, doravante designado "FAR".

B – VALORES DA OPERAÇÃO; FORMA DE PAGAMENTO E PRAZO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS/LEGALIZAÇÃO

B.1 – VALOR GLOBAL DA OPERAÇÃO – R\$ 18.185.870,98 (Dezoito milhões, cento e oitenta e cinco mil, oitocentos e setenta reais e noventa e oito centavos) e contempla os valores de compra e venda do imóvel, da produção do empreendimento, tributos, seguros, despesas de legalização, IPTU, Projeto Trabalho Social e a guarda e conservação do empreendimento (B.1.1+B.1.2).

B.1.1 - VALOR DE PARTICIPAÇÃO DO FAR – R\$ 18.000.000,00 (Dezoito milhões de reais).

B.1.2 – CAUÇÃO DE VALORES REFERENTE AO VALOR DA INFRAESTRUTURA EXTERNA A TÍTULO DE GARANTIA – A CONSTRUTORA cauciona neste ato a quantia de R\$ **185.870,98** (Cento e oitenta e cinco mil, oitocentos e setenta reais e oito centavos), depositada na conta 0147/003/2612-8 administrada pela CAIXA, a fim de

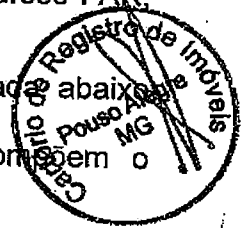
CAIXA

2691.042.9095-137
Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel e de Produção de Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – Recursos FAR, com Pagamento Parcelado

203

garantir a execução de obras externas não incidentes na operação ora contratada e abaixo indicadas:

- Execução da infraestrutura referente aos 16 (dezesesseis) lotes que compõem o empreendimento e não serão adquiridos pelo FAR.



B.2 – VALOR DA COMPRA E VENDA DO IMÓVEL – R\$ 2.000.000,00 (Dois milhões de reais), cujo crédito será efetivado na conta do vendedor em até 30 dias corridos, contados a partir da apresentação deste instrumento com a respectiva certidão de registro no Registro de Imóveis competente.

B.3 – VALOR DO PROJETO TRABALHO SOCIAL – O valor total do Projeto Técnico Social – PTS é de R\$ 270.000,00 (Duzentos e setenta mil reais) e compõe o custo da operação, correspondendo a 2% do valor de aquisição da unidade habitacional e será pago ao executor do Trabalho Social, conforme previsão da Portaria Ministério das Cidades 168/13, ou regulamentação posterior que venha a alterá-la.

B.4 – VALOR PARA PRODUÇÃO/LEGALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E FORMA DE PAGAMENTO – O valor total para execução/legalização das obras contratadas, que equivale à diferença entre o valor global da operação, o valor do Projeto Técnico Social e o valor do imóvel (B.1-B.2-B.3), é de R\$ 15.730.000,00 (Quinze milhões, setecentos e trinta mil reais).

B.5 – PRAZO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS/LEGALIZAÇÃO – O prazo para conclusão das obras/legalização é de 18 (dezoito) meses, conforme previsto no cronograma físico-financeiro pactuado entre os contratantes, parte integrante deste contrato.

B.6 – ALTERAÇÃO DO CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO – Os prazos estabelecidos no Cronograma Físico-Financeiro poderão ser alterados, mediante Termo Aditivo, com anuência das partes e da seguradora, sendo prorrogada a validade do Seguro Risco de Engenharia, cabendo à CONSTRUTORA ou SPE arcar com todas as despesas decorrentes da referida prorrogação, incluindo o prêmio de renovação do Seguro, a taxa de reformulação de cronograma e a taxa de vistoria mensal correspondente a cada mês objeto da reformulação, as quais devem ser recolhidas quando da assinatura do Termo Aditivo.

C – DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL OBJETO DA VENDA E DA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

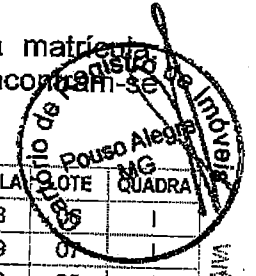
C.1 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A VENDEDORA, na qualidade de proprietária de uma gleba de terras, havida por divisão, conforme certidão da escritura registrada sob o nº 01 da matrícula nº 86.282, do livro 2, em 03/07/2013, do Cartório Amaral, Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Pouso Alegre/MG, com área de 85.391,75 m², localizada no perímetro urbano da cidade e comarca de Pouso Alegre Estado de Minas Gerais, devidamente matriculada sob nº 86.289, do livro 02, folhas 01, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre, implantou o loteamento do empreendimento denominado Residencial Jardim



Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel e de Produção de Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – Recursos FAR, com Pagamento Parcelado

Redentor, constituído por 316 lotes, conforme registro nº 02 da referida matrícula. Constituem o objeto da presente compra e venda os 300 lotes que encontram-se registrados à margem das matrículas nºs.



MATRÍCULA	LOTE	QUADRA
90.021	01	A
90.022	02	A
90.023	03	A
90.024	04	A
90.025	05	A
90.026	06	A
90.027	07	A
90.028	08	A
90.029	09	A
90.030	10	A
90.031	01	B
90.032	02	B
90.033	03	B
90.034	04	B
90.035	05	B
90.036	06	B
90.037	07	B
90.038	08	B
90.039	09	B
90.041	11	B
90.042	12	B
90.043	13	B
90.044	14	B
90.045	15	B
90.046	16	B
90.047	17	B
90.049	01	C
90.050	02	C
90.051	03	C
90.052	04	C
90.053	05	C
90.054	06	C
90.055	07	C
90.056	08	C
90.057	09	C
90.058	10	C
90.059	11	C
90.060	12	C
90.061	13	C
90.062	14	C
90.063	15	C
90.064	16	C
90.065	17	C
90.066	18	C
90.067	19	C

MATRÍCULA	LOTE	QUADRA
90.068	20	C
90.069	21	C
90.070	22	C
90.071	01	D
90.072	02	D
90.073	03	D
90.074	04	D
90.075	05	D
90.076	06	D
90.077	07	D
90.078	08	D
90.079	09	D
90.080	10	D
90.081	11	D
90.082	12	D
90.083	13	D
90.084	14	D
90.085	15	D
90.086	16	D
90.087	17	D
90.088	18	D
90.089	19	D
90.090	20	D
90.091	21	D
90.092	22	D
90.093	23	D
90.094	24	D
90.095	25	D
90.096	26	D
90.097	01	E
90.098	02	E
90.099	03	E
90.100	04	E
90.101	05	E
90.102	06	E
90.103	07	E
90.104	08	E
90.105	09	E
90.106	10	E
90.107	11	E
90.108	12	E
90.109	13	E
90.110	14	E
90.111	15	E
90.112	16	E

MATRÍCULA	LOTE	QUADRA
90.113	17	E
90.114	18	E
90.115	19	E
90.116	20	E
90.117	21	E
90.118	22	E
90.119	23	E
90.120	24	E
90.121	25	E
90.122	01	F
90.123	02	F
90.124	03	F
90.125	04	F
90.126	05	F
90.127	06	F
90.128	07	F
90.129	08	F
90.130	09	F
90.131	10	F
90.132	11	F
90.133	12	F
90.134	13	F
90.135	01	G
90.136	02	G
90.137	03	G
90.138	04	G
90.139	05	G
90.140	06	G
90.141	07	G
90.142	08	G
90.143	09	G
90.144	10	G
90.145	11	G
90.146	12	G
90.147	13	G
90.148	01	H
90.149	02	H
90.150	03	H
90.151	04	H
90.152	05	H
90.153	01	I
90.154	02	I
90.155	03	I
90.156	04	I
90.157	05	I

MATRÍCULA	LOTE	QUADRA
90.158	06	I
90.159	07	I
90.160	08	I
90.161	09	I
90.162	10	I
90.163	11	I
90.164	12	I
90.166	14	I
90.167	15	I
90.168	16	I
90.169	17	I
90.170	18	I
90.171	19	I
90.172	20	I
90.173	21	I
90.174	22	I
90.175	23	I
90.176	24	I
90.177	25	I
90.178	01	J
90.179	02	J
90.180	03	J
90.181	04	J
90.182	05	J
90.183	06	J
90.184	07	J
90.185	08	J
90.186	09	J
90.187	10	J
90.188	11	J
90.189	12	J
90.191	14	J
90.192	15	J
90.193	16	J
90.194	17	J
90.195	18	J
90.196	19	J
90.197	20	J
90.198	21	J
90.199	22	J
90.200	23	J
90.201	24	J
90.202	25	J
90.203	01	K
90.204	02	K

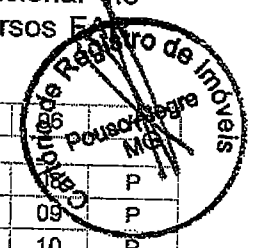
Handwritten signature

Handwritten mark

CAIXA

Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel e de Produção de Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – Recursos Federais com Pagamento Parcelado 205

90.205	03	K	90.206	04	K	90.207	05	K	90.208	06	P
90.209	07	K	90.239	12	L	90.270	16	N	90.302	07	P
90.210	08	K	90.240	13	L	90.272	02	O	90.303	09	P
90.211	09	K	90.241	01	M	90.273	03	O	90.304	10	P
90.212	10	K	90.242	02	M	90.274	04	O	90.305	11	P
90.213	11	K	90.243	03	M	90.275	05	O	90.306	12	P
90.214	12	K	90.244	04	M	90.276	06	O	90.308	14	P
90.216	14	K	90.245	05	M	90.277	07	O	90.309	15	P
90.217	15	K	90.246	06	M	90.278	08	O	90.310	16	P
90.218	16	K	90.247	07	M	90.279	09	O	90.311	17	P
90.219	17	K	90.248	08	M	90.280	10	O	90.312	18	P
90.220	18	K	90.249	09	M	90.281	11	O	90.313	19	P
90.221	19	K	90.250	10	M	90.282	12	O	90.314	20	P
90.222	20	K	90.251	11	M	90.284	14	O	90.315	21	P
90.223	21	K	90.252	12	M	90.285	15	O	90.316	22	P
90.224	22	K	90.253	13	M	90.286	16	O	90.317	23	P
90.225	23	K	90.254	14	M	90.287	17	O	90.318	24	P
90.226	24	K	90.256	02	N	90.288	18	O	90.319	01	Q
90.227	25	K	90.257	03	N	90.289	19	O	90.320	02	Q
90.228	01	L	90.258	04	N	90.290	20	O	90.321	03	Q
90.229	02	L	90.259	05	N	90.291	21	O	90.322	04	Q
90.230	03	L	90.260	06	N	90.292	22	O	90.323	05	Q
90.231	04	L	90.261	07	N	90.293	23	O	90.324	06	Q
90.232	05	L	90.262	08	N	90.294	24	O	90.325	07	Q
90.233	06	L	90.263	09	N	90.296	02	P	90.326	08	Q
90.234	07	L	90.264	10	N	90.297	03	P	90.327	09	Q
90.235	08	L	90.265	11	N	90.298	04	P	90.328	10	Q
90.236	09	L	90.267	13	N	90.299	05	P	90.329	11	Q
90.237	10	L	90.268	14	N	90.300	06	P	90.330	12	Q
90.238	11	L	90.269	15	N	90.301	07	P	90.331	13	Q



CAIXA ECOARIZINI DE PAIMA
 Rua: ...
 ...

C.2 – DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

No imóvel mencionado na letra C.1 foi aprovada pela Prefeitura Municipal, a edificação do empreendimento denominado Residencial Jardim Redentor constituído de 300 casas residenciais, que será realizada com os recursos mencionados na letra "B", em conformidade com as especificações contidas nas plantas, projetos, memoriais descritivos que fazem parte integrante do presente contrato.

C.3 – A produção do empreendimento será realizada pela CONSTRUTORA qualificada na letra "A".

C.4 – Os imóveis do empreendimento antes mencionado integrarão o patrimônio do FAR, regido pela Lei 10.188/01 e serão objeto de alienação destinado à população alvo definida no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, regido pela Lei 11.977/09.

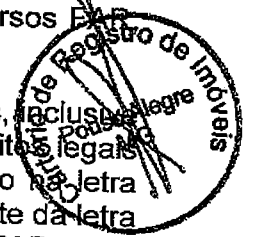
1 – COMPRA E VENDA DO IMÓVEL – A VENDEDORA declara-se legítima possuidora do(s) imóvel(is) descrito(s) e caracterizado(s) na(s) matrícula(s) imobiliária(s)

29.628 v022 micro

CAIXA

Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel e de Produção de Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – Recursos FAR com Pagamento Parcelado

206



mencionada(s) na letra C1 retro, livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus, inclusive legais de natureza fiscal e assim, ressalvando-se-lhe o direito de, atendidos os requisitos legais exigidos para tanto, nele(s) promover a produção do empreendimento descrito na letra C.2 retro, o(s) vende ao FAR na forma e pelo preço certo e irrevogável constante da letra "B2" deste contrato. Assim, satisfeito o preço da venda, a VENDEDORA dá ao FAR plena e irrevogável quitação e, por força deste instrumento e da cláusula "constituti", transmite-lhe toda a posse, domínio, direito, obrigando-se por si e seus sucessores, a fazer a presente venda sempre firme, boa e valiosa, e, ainda, a responder pela evicção de direito. O FAR declara aceitar a presente compra e venda nos termos em que é efetivada.

ESTÁRIA COTIZINI DE PAIVA
 Advogada
 OAB/SP 110.123/0-1

2 – PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO – Tendo a CONSTRUTORA observado todos os critérios fixados pela CAIXA, na forma determinada pelo parágrafo único do art. 4º da Lei 10.188/01, o FAR a contrata para a produção do empreendimento mencionado na letra C.2, pelo preço certo e não reajustável estipulado na letra "B.4" deste instrumento, cujo pagamento será efetuado na forma prevista no item 3.

2.1 – A produção do empreendimento será de inteira responsabilidade da CONSTRUTORA, sendo sua obrigação arcar com todos os custos da obra, tais como: a compra dos materiais, contratação da mão-de-obra e recolhimento de encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, tributários e guarda do empreendimento.

2.2 – É permitida a subcontratação de obras e serviços para execução do empreendimento, limitada ao percentual máximo de 30% do valor da obra, para uma mesma empresa.

2.3 – A responsabilidade técnica para execução dos contratos para construção do empreendimento não é passível de subcontratação sendo sempre da CONSTRUTORA contratada pelo FAR e de seus responsáveis técnicos, a qual inclui as atribuições relativas:

- aos profissionais de engenheiro civil ou arquiteto e as que possibilitem a condução, supervisão e coordenação de todos os projetos e obras necessários para a boa execução do objeto contratado;
- ao controle tecnológico e de qualidade;
- à condução, ao acompanhamento e à fiscalização de obras e serviços;
- à fiscalização e ao acompanhamento dos serviços e obras subcontratadas;
- à interlocução técnica com o poder público, os contratantes e fornecedores contratados.

2.4 – A CONSTRUTORA, assim como as subcontratadas, devem comprovar mensalmente a regularidade com o recolhimento do FGTS e do INSS.

3 – PAGAMENTO PARCELADO REFERENTE À PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

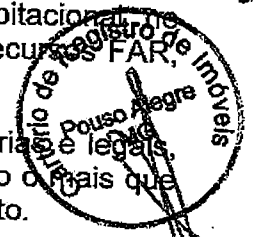
– O valor referente ao pagamento da produção do empreendimento será creditado em parcelas, de acordo com o andamento das obras e com o cronograma físico - financeiro aprovado pela CAIXA.

3.1 – O montante a ser pago à CONSTRUTORA, conforme especificado na letra "B.4", inclui as despesas com projetos executivos, materiais, mão-de-obra, equipamentos, encargos trabalhistas, previdenciários, sociais e tributários, assistência técnica,

CAIXA

Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel e de Produção de Empreendimento Habitacional de Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – Recursos dos FAR, com Pagamento Parcelado 207

administração, benefícios, lucro, licenças, reparos, despesas gerais, cartorárias e legais, ferramentas, transportes, seguros e demais encargos e impostos, enfim, tudo o mais que se fizer necessário para a conclusão, legalização e guarda do empreendimento.



3.2 – O pagamento das despesas de legalização do empreendimento corresponderá ao valor comprovadamente pago pela CONSTRUTORA, limitado ao montante estimado no projeto inicial.

4 – **LIBERAÇÃO DAS PARCELAS** – A liberação das parcelas fica, ainda, condicionada à apresentação dos documentos exigidos para a liberação de cada parcela, principalmente no que se refere à comprovação de pagamento dos encargos contratuais, trabalhistas, previdenciários, sociais, tributários, legais e cartorários.

5 – **RELATÓRIO DO ANDAMENTO DAS OBRAS** – A CONSTRUTORA obriga-se a apresentar, mensalmente, Planilha de Levantamento de Serviços, conforme modelo disponibilizado pela CAIXA, como forma de subsidiar o acompanhamento técnico das obras.

5.1 – Para acompanhar a execução das obras, a CAIXA designará um profissional engenheiro/arquiteto, a quem caberá vistoriar e proceder à mensuração das etapas efetivamente executadas, para fins de pagamento das parcelas, até a emissão do laudo final, expedição do “habite-se” e averbação das construções perante o Registro Imobiliário correspondente.

5.2 – Fica entendido que a vistoria será feita exclusivamente para efeito de liberação de parcela de pagamento, sem qualquer responsabilidade da CAIXA ou do profissional por ela designado para as vistorias e mensurações da obra, pela construção, segurança, solidez e término da obra.

5.3 – A CAIXA poderá exigir, a qualquer tempo, que a CONSTRUTORA comprove o atendimento das normas técnicas, inclusive ao disposto na NBR 15.575 – Edificações Desempenho, especialmente quanto aos requisitos e critérios de desempenho.

5.4 – Caso os requisitos de desempenho esperados não tenham sido atingidos quando da obra concluída e em caso de reclamação ou contestação por parte do usuário, a CONSTRUTORA é responsável pelas adequações necessárias para o atingimento do desempenho mínimo estabelecido na NBR 15.575 – Edificações Desempenho.

6 – **NÃO CUMPRIMENTO DO PRAZO PARA PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO** – O prazo para o término da produção não poderá ultrapassar o previsto na letra “B.6”, contado a partir da assinatura do presente instrumento.

6.1 – Ocorrerá rescisão contratual em caso de atraso no andamento da obra, correspondente a 30 (trinta) dias ou mais, atestado pela engenharia da CAIXA, e por ela não acatada a justificativa pelo atraso.

5

7 – **OBRIGAÇÕES DA CONSTRUTORA** – A CONSTRUTORA se obriga a:

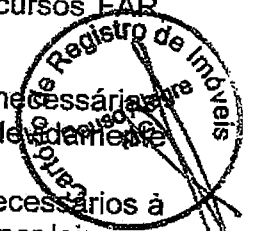
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

CAIXA

Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel e de Produção de Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – Recursos FAR com Pagamento Parcelado

208



SECRETARIA ESTADUAL DE RAINHA
 Rua ...
 ...

- a) apresentar toda a documentação que comprove as autorizações necessárias e analisada pela Engenharia da CAIXA;
- b) obter todas as licenças e franquias necessárias à execução dos serviços necessários à realização do empreendimento, pagando os emolumentos legais prescritos por lei;
- c) executar as obras mencionadas de acordo com o projeto apresentado;
- d) responder pela segurança e solidez da construção, bem como pelos requisitos técnicos indispensáveis ao bom andamento das obras;
- e) responder de maneira plena, absoluta, exclusiva e inescusável, pela direção das obras e pelo seu perfeito cumprimento, promovendo às suas expensas as substituições ou reformas que se fizerem necessárias;
- f) sem prejuízo das obrigações impostas pela legislação cível, atender prontamente quaisquer reclamações da CAIXA, decorrente de vícios de construção devidamente comprovados, sob pena de, sem prejuízo de outras sanções contratuais, penais, civis e administrativas, ser considerada inidônea para firmar novos contratos com o FAR;
- g) mobilizar e desmobilizar, do local das obras, pessoal, material, equipamento e demais recursos necessários ao suporte operacional, objetivando o integral cumprimento do cronograma físico - financeiro;
- h) manter total e perfeito sistema de sinalização de proteção de veículos, operários e transeuntes em todas as frentes de trabalho, resguardando de danos os bens do FAR e de terceiros, recompondo, pavimentando vias, praças e serviços públicos danificados pela execução das obras;
- i) proceder, ao término das obras, à recomposição do terreno, à demolição das construções provisórias, à limpeza do terreno, à remoção do material inútil e à retirada do pessoal;
- j) contratar Seguro Risco de Engenharia, mantendo-o durante toda a vigência do contrato, devendo a cobertura básica da apólice ser de no mínimo 100% do valor da construção;
- k) contratar Seguro Multirrisco, caso o empreendimento esteja com RAE emitido indicando 100% de obra física e o Seguro Riscos de Engenharia não esteja vigente;
- l) pagar rigorosamente em dia, os salários dos empregados na obra, as contribuições previdenciárias e do FGTS, as despesas decorrentes de leis trabalhistas e outros encargos sociais, o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), as despesas de água, luz, força e energia que digam respeito diretamente à obra e aos serviços contratados, os tributos, emolumentos e quaisquer outras despesas incidentes sobre o contrato ou prestação de serviços;
- m) apresentar, mensalmente, prova de quitação das obrigações tributárias, sociais, trabalhistas e previdenciárias decorrentes deste contrato;
- n) acatar as exigências dos Poderes Públicos e pagar, à sua custa, as multas porventura impostas pelas autoridades, mesmo aquelas que, por força dos dispositivos legais, sejam atribuídas ao FAR, de tudo dando conhecimento àquela, desde que comprovadamente a culpa for da CONSTRUTORA;
- o) manter na obra placa específica do PMCMV, conforme modelo fornecido;
- p) observar as leis, regulamentos, normas e posturas referentes à obra e à segurança pública, bem como às técnicas da ABNT e exigências do CREA, especialmente no que se refere à colocação de placas contendo o nome do Responsável Técnico pela execução da obra do Autor ou Autores dos Projetos, e da fiscalização nomeada para a obra;

CAIXA

Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel e de Produção de Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – Recursos FAR com Pagamento Parcelado

209



2013/08/20
 13h 45min
 13/08/2013

- q) manter no local da obra, à disposição da engenharia da CAIXA, plantas, especificações e cronograma físico - financeiro da construção;
- r) averbar a construção à margem da respectiva matrícula;
- s) obter e apresentar à CAIXA, quando da conclusão do empreendimento, o "Habite-se" e a Certidão Negativa de Débito (CND) do INSS, relativos à obra;
- t) apresentar o registro da Especificação/Instituição e Convenção de Condomínio, no caso de construção de unidades autônomas em regime de condomínio, conforme art. 1331 a 1358 do Código Civil Brasileiro;
- u) observar fiel cumprimento ao memorial de especificações da obra e cronograma físico financeiro aprovados pela CAIXA;
- v) providenciar as ligações provisórias e definitivas de força, luz, água, esgoto e outras da espécie;
- w) realizar a guarda e conservação do empreendimento durante toda a sua execução e pelo período de 60 dias corridos, a contar do término das obras e legalização final do empreendimento;
- x) promover a entrega dos imóveis, bem como do Manual do Usuário aos beneficiários finais após a assinatura do contrato;
- y) entregar os Termos de Recebimento de Imóvel assinados pelos beneficiários e/ou as chaves das unidades remanescentes à CAIXA;
- z) apresentar a documentação que integra o presente contrato, a respeito da "Madeira Legal" conforme declaração no item 14;
- aa) apresentar comprovante mensal de recolhimento unificado dos tributos federais à alíquota de 1% da receita mensal auferida pelo contrato, caso a CONSTRUTORA seja optante pelo Regime Tributário previsto no art. 2º da Lei 12.024/09, mediante Declaração, constante do item 7.5;
- bb) garantir a saúde e a integridade dos trabalhadores, definindo atribuições, responsabilidades e autoridade ao pessoal que administra, desempenha e verifica atividades que influem na segurança e intervêm no processo produtivo;
- cc) fazer a previsão dos riscos que derivam do processo de execução da obra, determinando as medidas de proteção e prevenção que evitem ações e situações de risco e ainda aplicando técnicas de execução que reduzam ao máximo possível esses riscos de acidentes e doenças, responsabilizando-se diretamente pelos acidentes e danos sofridos pelos trabalhadores que atuem na obra;
- dd) não realizar a cessão dos direitos creditórios referentes a este contrato;
- ee) observar o disposto na Resolução Normativa ANEEL nº 414/2010, adotando todos os procedimentos necessários, para viabilizar a implantação da infraestrutura das redes de distribuição de energia elétrica no empreendimento;
- ff) adaptar todas as unidades habitacionais destinadas a pessoas com deficiência ou cuja família façam parte pessoas com deficiência, de acordo com o tipo de deficiência observando a especificação técnica mínima disponível para consulta no endereço eletrônico do Ministério das Cidades – www.cidades.gov.br.

7.1 – A CONSTRUTORA responderá pessoal e, diretamente pelas reparações decorrentes de acidente de trabalho na execução dos serviços necessários à produção do empreendimento, uso indevido de marcas e patentes e danos pessoais ou materiais causados ao FAR, à CAIXA ou a terceiros, mesmo que ocorridos em via pública. Responsabiliza-se, igualmente, pela integridade da obra durante a produção, respondendo pela destruição ou danificação de quaisquer de seus elementos, inclusive a

Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel e de Produção de Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – Recursos FAR, com Pagamento Parcelado

210

outras propriedades ou bens existentes no local ou em seus arredores tais como edifícios vizinhos, espaços comuns, móveis e equipamentos, árvores, cercas, calçadas, pavimentos e estruturas, asfalto e áreas verdes, sejam resultantes de ato de terceiro caso fortuito e força maior, não cabendo em nenhuma hipótese qualquer responsabilidade ou ônus ao FAR ou à CAIXA.



7.2 – Após o recebimento definitivo do empreendimento pela CAIXA, a CONSTRUTORA responderá pela solidez e segurança da obra executada na forma prevista em lei.

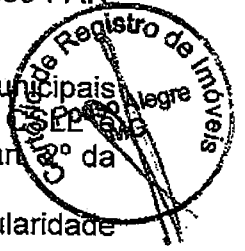
7.3 – **PROCURAÇÃO AO FAR** – A CONSTRUTORA nomeia e constitui seu bastante procurador, o Fundo de Arrendamento Residencial - FAR CNPJ nº 03.190.167/0001-50 representado – por força do § 8º do art. 2º e inciso VI do art. 4º da Lei 10.188/01 pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, criada pelo Decreto-Lei 759/69 e regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, em caráter irrevogável e irretroatável, pelo prazo de 05 anos a partir da rescisão do presente contrato, ao qual conferem poderes específicos para, no caso de rescisão contratual, ainda que unilateral, representar a outorgante junto ao Instituto Nacional de Seguridade Social - INSS, Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, Prefeitura Municipal de Pouso Alegre/MG, Concessionárias de Serviços Públicos, Órgãos Distritais, Municipais, Estaduais e Federais, a fim de realizar todos e quaisquer atos necessários para legalização do empreendimento Residencial Jardim Redentor, composto por 300 unidades habitacionais, podendo, para tanto, assinar, requerer, quitar, solicitar baixa, parcelamento, enfim, praticar todos os atos necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato, inclusive substabelecer.

7.4 – **DECLARAÇÃO DE OPÇÃO DE REGIME TRIBUTÁRIO** – A CONSTRUTORA DECLARA, para fins de não incidência na fonte do Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ), da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), e da Contribuição para o PIS/Pasep, a que se refere o art. 64 da Lei 9.430/96, que é optante pelo regime tributário previsto no art. 2º da Lei 12.024/09, assumindo o compromisso de efetuar o pagamento dos tributos acima referidos, nos prazos legais, bem como o cumprimento das obrigações acessórias legalmente previstas.

8 – **OBRIGAÇÕES DA CAIXA/FAR** – O/A FAR/CAIXA se obriga a:

- a) promover o pagamento das parcelas de acordo com o cronograma físico - financeiro após comprovada/atestada a execução integral da etapa correspondente pela Engenharia da CAIXA, com interstício mínimo de 30 dias entre as parcelas, salvo decisão da CAIXA no sentido de dispensar este prazo;
- b) fazer o acompanhamento mensal da obra com elaboração de laudo liberatório fornecido pelo órgão de engenharia e conseqüente deferimento para o pagamento das parcelas;
- c) deferir e disponibilizar vistoria extraordinária de engenharia, no caso de descumprimento do cronograma físico – financeiro;

- d) efetuar, na qualidade de empresa pública, a retenção na fonte dos tributos municipais e/ou estaduais, quando previstos em lei, à exceção do IRPJ, PIS/PASEP, COFINS, caso a construtora seja optante pelo Regime Tributário previsto no art. 1º da Lei 12.024/09
- e) efetuar a impressão da declaração de “Situação do Fornecedor” quanto à regularidade da CONSTRUTORA no SICAF, por ocasião da contratação.



8.1 – Considerando a condição da CAIXA de mera mandatária *ex lege* do FAR, aquela não responderá por qualquer dívida deste, especialmente, no que tange a eventuais parcelas em atraso.

9 – EXIGÊNCIAS RELATIVAS À PRESENTE CONTRATAÇÃO – Em cumprimento às disposições legais vigentes, para assinatura deste contrato, a CONSTRUTORA apresenta os seguintes documentos válidos, que integram e complementam este contrato:

ELIANA BOTZANI DE PAIVA
Diretora de Engenharia
CAIXA

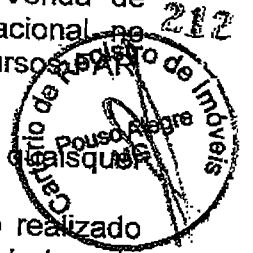
- Certidão Negativa de Débitos junto ao INSS – CND/INSS, relativa à CONSTRUTORA;
- Certidão Conjunta de Débitos Relativos a Tributos Federais e à dívida ativa da União;
- Certificado de Regularidade do FGTS – CRF;
- Apólice do Seguro Risco de Engenharia;
- Alvará ou licença da obra, atualizado, fornecido pelo órgão competente.
- Registro do loteamento na matrícula imobiliária perante o Registro de Imóveis, no caso da Hipótese I da letra C.1;
- Manifestação do órgão ambiental competente, se for o caso.
- Atestado de Qualificação do PBQP-H, de acordo com o nível estabelecido no Acordo Setorial Nacional.

10 – EXIGÊNCIAS RELATIVAS À EXECUÇÃO DAS OBRAS PARA RECEBIMENTO DO PAGAMENTO PARCELADO – Além do já disposto neste contrato, o recebimento das parcelas de pagamento subordina-se às seguintes condições:

- cumprimento integral da respectiva etapa da obra especificada no cronograma físico - financeiro, constatado através do RAE (Relatório de Acompanhamento de Empreendimento) elaborado pela engenharia da CAIXA;
- fiel cumprimento do memorial de especificações;
- manutenção no local da obra, à disposição do órgão de engenharia da CAIXA, das plantas, das especificações e dos memoriais aprovados pelos órgãos públicos competentes;
- comprovação de pagamento do Seguro Risco de Engenharia;
- apresentação da Planilha de Levantamento de Serviços, conforme previsto no item 5;
- prazo mínimo de 30 dias entre as parcelas de pagamento, salvo decisão da CAIXA/FAR no sentido de dispensar este prazo.
- declaração firmada pelo responsável legal e pelo contador de que a CONSTRUTORA possui escrituração contábil e que os valores ora apresentados encontram-se devidamente contabilizados.
- comprovação quanto ao recolhimento e quitação das contribuições previdenciárias e do FGTS, as despesas decorrentes de leis trabalhistas e outros encargos sociais, o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), as despesas de água, luz, força e energia que digam respeito

CAIXA

Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel e de Produção de Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – Recursos com Pagamento Parcelado



- diretamente à obra e aos serviços contratados, os tributos, emolumentos e demais despesas incidentes sobre o contrato ou prestação de serviços;
- i) apresentação do comprovante do protocolo da solicitação de atendimento realizado junto à concessionária de energia elétrica, referente à implantação da infraestrutura da rede de energia elétrica, para efeito de pagamento da primeira parcela de obra;
 - j) apresentação de nota fiscal no valor da parcela liberada.

11 – CONDICIONANTES PARA O PAGAMENTO DA ÚLTIMA PARCELA – Além das exigências já estipuladas, o pagamento da última parcela, que não poderá ser inferior a 5% do valor total da obra, fica condicionada à/ao:

- a) conclusão total da obra, atestada no RAE;
- b) apresentação da certidão comprobatória de averbação da construção à margem da respectiva matrícula;
- c) apresentação da Certidão Negativa de Débitos – CND do INSS, relativa à obra;
- d) fornecimento, pela CONSTRUTORA, de todas as plantas e projetos arquitetônicos, de instalações elétricas, hidráulicas, telefonia, instalações mecânicas/eletromecânicas devidamente atualizadas em "as built";
- e) Licença de Operação (LO) referente ao Licenciamento Ambiental, se for o caso.
- f) apresentação do "habite-se";
- g) apresentação da comprovação de registro das Especificações/Instituições e Convenção de Condomínio, nos casos de construção de unidades autônomas em regime de condomínio (arts. 1331 a 1358 do Código Civil Brasileiro);
- h) individualização das matrículas imobiliárias.
- i) entrega dos imóveis aos beneficiários finais, durante o prazo de 60 dias corridos, a contar do término das obras e legalização do empreendimento;
- j) conclusão do equipamento público concomitante à entrega do(s) empreendimento(s) vinculado(s) ao objeto deste contrato.

GILMARA BOTAZINI DE PAIVA
 Assessoria Jurídica
 Rua: ... nº ...
 ...

11.1 – Caso a CONSTRUTORA apresente os documentos listados nas letras de "a" a "e" deste item, a CAIXA poderá liberar o percentual de 3% do valor total da obra.

11.2 – Caso a CONSTRUTORA apresente os documentos listados no item anterior e os documentos listados nas letras "f" e "g" do item 11, o percentual poderá chegar a 4%, ficando o restante condicionado ao cumprimento das demais alíneas.

11.3 – Caso a CONSTRUTORA não entregue o equipamento público vinculado ao empreendimento objeto deste contrato, a última parcela será bloqueada até que ocorra a conclusão e aceite do equipamento público.

12 – MOTIVOS ENSEJADORES DA RESCISÃO CONTRATUAL – São motivos de rescisão do presente contrato, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial a ocorrência cumulativa ou não, dos seguintes fatos:

- a) não cumprimento ou cumprimento irregular de cláusulas, especificações, projetos ou prazos previstos neste contrato e na legislação aplicável ao PMCMV com recursos FAR;
- b) subcontratação total do objeto deste contrato, a coligação da CONSTRUTORA com outrem, a sua cessão ou transferência, total ou parcial, bem como a sua transformação, fusão, cisão ou incorporação;

- c) decretação de falência ou o pedido de recuperação judicial ou extrajudicial;
- d) dissolução da sociedade;
- e) alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa que prejudique a execução do contrato;
- f) atraso superior a 90 (noventa) dias dos pagamentos devidos pelo FAR, salvo em caso de calamidade pública, grave perturbação da ordem interna ou guerra, assegurada à CONSTRUTORA o direito de optar pela suspensão do cumprimento de suas obrigações até que seja normalizada a situação;
- g) ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovada, impeditiva da execução do contrato;
- h) o não cumprimento ou o cumprimento irregular do contrato de equipamento público vinculado ao(s) empreendimento(s) objeto deste contrato, se for o caso.



CAIXA
CONSTRUTORA
MINHA CASA
MINHA VIDA
PROGRAMA
PMCMV

12.1 – Fica estabelecida a multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do contrato de produção do empreendimento, para a parte que der causa à rescisão do presente contrato.

12.2 – Se a rescisão decorrer de culpa atribuída à CONSTRUTORA, esta ficará impedida de contratar com o/a FAR/CAIXA pelo período de 02 anos, contados da data da rescisão do presente contrato, sendo-lhe facultado exercer seu direito de defesa no prazo de 05 dias contados da data da declaração da suspensão.

12.4 – Em caso de rescisão, as partes assinarão o competente Termo de Rescisão, que conterá os ajustes necessários de forma a afastar a ocorrência de enriquecimento sem causa de qualquer das Partes.

13 – DECLARAÇÕES DAS PARTES

13.1 – VENDEDORA – A VENDEDORA declara que:

- a) não existem quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais incidentes sobre o imóvel ora vendido;
- b) responsabiliza-se por eventuais taxas ou tarifas incidentes sobre o imóvel objeto da presente transação, oriundos de fatos anteriores a esta data;
- c) se for o caso, sob responsabilidade civil e criminal, nos termos da Lei 8.212/91, art. 135, III do Regulamento do Custeio de Previdência Social aprovado pelo Decreto 90.817/85 e do art. 251 da Instrução Normativa INSS 71/02, que o imóvel ora comercializado não faz parte de seu ativo permanente, deixando portanto de apresentar a CND do INSS e a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais;
- d) foram apresentados os documentos de que trata o § 2º do art. 1º da Lei 7.433/85, que se encontram arquivados na CAIXA, declarando a Vendedora, sob as cominações legais e para os fins do inciso IV do § 3º do art. 1º, do Decreto 93.240/86, que não há ação real, pessoal ou reipersecutória, nem qualquer outro ônus de natureza real vinculado ao imóvel objeto da presente venda e compra;
- e) não se encontra vinculada às leis previdenciárias, por não ser empregador, nem exercer qualquer atividade que o assemelhe à empresa, deixando, portanto, de apresentar CND do INSS (alínea a ser incluída, caso o vendedor do terreno seja pessoa física).

Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel e de Produção de Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – Recursos FAR, com Pagamento Parcelado

13.2 – CAIXA/FAR – Na qualidade de agente gestor e representante do FAR, a CAIXA declara que:

- a) deixa de apresentar guia de recolhimento do imposto sobre a transmissão de bens imóveis e direitos a ele relativos - ITBI, em conformidade com o disposto na Lei Municipal nº 4.888, de 22 / 12 / 2009;
- b) o empreendimento ora adquirido comporá o patrimônio do Fundo a que se refere o "caput" do art. 2º da Lei 10.188/01;
- c) o empreendimento ora adquirido, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da CAIXA e não se comunicam com o patrimônio desta, observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições:
- não integram o ativo da CAIXA;
 - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CAIXA;
 - não compõem a lista de bens e direitos da CAIXA para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - não podem ser dados em garantia de débito de operação da CAIXA;
 - não são passíveis de execução por quaisquer credores da CAIXA por mais privilegiados que possam ser;
 - não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis que compõem o patrimônio do FAR;
- d) ficará dispensada da apresentação de Certidão Negativa de Débitos expedida pelo INSS e o CQTCF da Receita Federal quando for alienar os imóveis integrantes do patrimônio do FAR, com fundamento no § 6º, do art. 1º, da Lei 10.188/01;
- e) todos os imóveis que compõem o empreendimento objeto deste contrato e integram o patrimônio do FAR destinam-se à alienação, às famílias com renda até R\$ 1.600,00 e/ou R\$ 2.790,00 no caso de imóveis vinculados à intervenção do PAC, público alvo do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV com recursos FAR.



SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
SECRETARIA DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CURITIBA

13.3 – As partes declaram ter plena ciência de que este instrumento se coliga, para todos os efeitos legais, com o contrato por Instrumento Particular de Produção de equipamento público complementar ao empreendimento, que vier a ser celebrado.

13.4 – Em razão da coligação contratual descrita no item anterior, a ocorrência de motivo ensejador de resolução/rescisão, decorrente de culpa da construtora no contrato coligado, repercute automaticamente no presente instrumento, constituindo também, motivo ensejador da rescisão deste, acarretando multa de 2% sobre o valor do(s) empreendimento(s).

~~**13.5** – Na forma exigida pelos §§ 4º e 5º, do art. 2º da Lei 10.188/01, a CAIXA desde já requer ao Registro de Imóveis competente, a averbação à margem da matrícula correspondente, do destaque e das restrições mencionados, nas alíneas "b" e "c" do item 13.2.~~

14 – MADEIRA LEGAL – A CONSTRUTORA deve apresentar até a entrega da obra, as licenças obrigatórias para transporte e armazenamento de madeiras nativas (Documento de Origem Florestal – DOF ou Guias Florestais) estabelecidas pelo órgão competente (IBAMA) e Declaração de volume, espécie e destinação final das madeiras usadas no empreendimento.

CAIXA

Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel e de Produção de Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – Recursos FAR, com Pagamento Parcelado

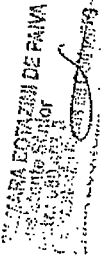
215

14.1 – A CONSTRUTORA deve estar inscrita e regular perante o Cadastro Técnico Federal – CTF do IBAMA para emissão do Documento de Origem Florestal ou Documento de Transporte Florestal equivalente.



14.2 – A CAIXA informará ao IBAMA o nome da CONSTRUTORA quando não forem apresentados os documentos exigidos para comprovação da origem legal das madeiras nativas usadas no empreendimento.

15 – REGISTRO – À CONSTRUTORA caberá o registro do presente contrato no competente Registro de Imóveis, dentro do prazo legal de 30 dias, salvo questão relevante apresentada pelo Registro Imobiliário.



15.1 – As custas e emolumentos devidos pelos atos de abertura de matrícula, averbação de construção, instituição de condomínio (se for o caso), registro da carta de habite-se e demais atos referentes à construção de empreendimentos no âmbito do PMCMV são reduzidos em 75%, para empreendimentos do FAR, conforme art. 42 da Lei 11.977/09.

16 – FORO – Para dirimir quaisquer questões que decorram direta ou indiretamente deste contrato, fica eleito o foro correspondente ao da sede da Seção Judiciária da Justiça Federal com jurisdição sobre a localidade onde estiver situado o empreendimento objeto deste contrato, renunciando desde já, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

CAIXA

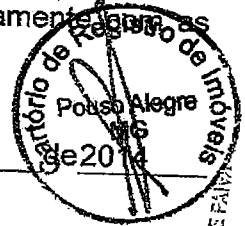
2691.042.9095-137

Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel e de Produção de Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - Recursos FAR, com Pagamento Parcelado

216

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

Pouso Alegre/MG _____, 03 de setembro
Local/data



ATA DO REGISTRO
DE IMÓVEIS
DE POUSO ALEGRE - MG
DE 20/09/2014

[Assinatura]
Assinatura do vendedor

[Assinatura]
Assinatura da compradora/contratante
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL/FAR

[Assinatura]
Assinatura da construtora

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE POUSO ALEGRE - MG
Rua Adolfo Olinto, 330 - B - Centro - CEP 37550-000 - Fone (35) 3421-4449
Bel. Luiz Inácio Requejo do Amaral - Oficial

N.º de ordem: 243213 Livro N.º 141 - Protocolo
Livro N.º 2 REGISTROS/AVENÇAS
R. 12,02 n.º 02 e Av. OS. N.º 70, 021 a 70, 164 e QUIRAS - C/V
E. R. 17, 712, 33 R. R. 1, 063, 54 T. J. R. 7, 166, 36 Total: R\$
23.942,43
Em 11/09/2014 - Oficial Bel.

[Assinatura]
Bel. Luiz Inácio Requejo do Amaral
Oficial
Especialista em Direito Registral - PUCMG

Testemunhas

[Assinatura]
Nome: ADRIANA PERUGINI
CPF: 689.285.426-34

[Assinatura]
Nome: MARCIO JOSÉ FERREIRA
CPF: 285.696.106-10

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE POUSO ALEGRE - MG
Rua Adolfo Olinto, 330 - B - Centro - CEP 37550-000 - Fone (35) 3421-4449
Bel. Luiz Inácio Requejo do Amaral - Oficial

PRENOTAÇÃO: 243213 Livro N.º 141
Esp. R\$ 5,71 Rec. R\$ 0,34 T. J. R. 1,22 Total: R\$ 7,27
Em 10/09/2014

[Assinatura]

Selo de Legalização
Cartório de Registro de Imóveis
Pouso Alegre - MG
52127

[Assinatura]
17155649600

SAC CAIXA: 0800 726 0101 (informações, reclamações, sugestões e elogios)
Para pessoas com deficiência auditiva ou de fala: 0800 726 2492
Ouvidoria: 0800 725 7474
caixa.gov.br