

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.

8

Grau de sigilo #00

Por este instrumento particular, com força de escritura pública, na forma do Artigo 8º da Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2.001, compilada com as alterações posteriores, as partes adiante mencionadas e qualificadas, têm entre si, justo e contratado a presente operação de compra e venda de imóvel e de produção de empreendimento residencial, mediante cláusulas, termos e condições seguintes:

A - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

I - VENDEDORA/CONSTRUTORA – BASEFORT Construtora e Incorporadora Ltda., empresa inscrita no CNPJ sob nº 11.177.909/0001-36, com sede na Q QNO 02 Conjunto A Lote 02/04 – Sala 201 – Ceilândia/DF, CEP: 72.250-201, neste ato representada por seu sócio-administrador JUVENAL PINHEIRO CARDOSO, brasileiro, casado, contador, CPF: 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 VENDEDORA ou CONSTRUTORA.

II - COMPRADORA/CONTRATANTE - FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR, CNPJ nº 03.190.167/0001-50 representado, por força do parágrafo 8º, do artigo 2º e inciso VI do artigo 4º da Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 10.859, de 14 de abril de 2004, alterada pela Lei 11.474 de 15 de maio de 2007 - pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12 de agosto de 1969 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, neste ato representada por JOÃO DEOM PEREIRA, brasileiro, casado, economiário, portador da Carteira de Identidade nº M-1.724.780 expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF nº 310.575.606-00, nos termos da procuração lavrada em notas do 2º Tabelião de Notas e Protestos de Brasília/DF, livro 2889, fls.107, doravante designada "CEF".

B - VALOR GLOBAL DA OPERAÇÃO; FORMA DE PAGAMENTO E PRAZO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS:

B.1 - VALOR GLOBAL DA OPERAÇÃO - O valor global da operação é de R\$ 14.940.000,00 (Quatorze milhões, novecentos e quarenta mil reais) e contempla os valores de compra e venda do imóvel, produção do empreendimento, tributos, seguros, despesas de legalização, IPTU, Projeto Trabalho Social e a guarda e conservação do empreendimento.

B.2 - VALOR DA COMPRA E VENDA DO IMÓVEL - O valor total da compra e venda do imóvel sobre o qual serão erigidas as unidades habitacionais é de R\$ 1.300.000,00 (Um milhão e trezentos mil reais), cujo pagamento será efetivado mediante crédito sob bloqueio, em conta corrente mantida na CEF e titulada pela Vendedora, em 48 (quarenta e oito) horas contadas da data da celebração deste contrato, com levantamento após o competente registro no RI competente.

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.

89

B.3 – VALOR DO PROJETO TRABALHO SOCIAL – O valor total do Projeto Técnico Social – PTS é de R\$ 224.100,00 (Duzentos e vinte e quatro mil e cem reais) e compõe o custo da operação, correspondendo a (1,5)% do valor de aquisição da unidade habitacional e será pago ao executor do Trabalho Social, conforme previsão da Portaria Ministério das Cidades nº 465, de 03.10.11, ou regulamentação posterior que venha a alterá-la.

B.4 - VALOR PARA PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO E FORMA DE PAGAMENTO - O valor total para execução das obras contratadas, que equivale à diferença entre o valor global da operação, o valor do Projeto Técnico Social e o valor do imóvel (B1 - B2 - B3), é de R\$ 13.415.900,00 (Treze milhões, quatrocentos e quinze mil, novecentos reais), e será pago em parcelas, em valor correspondente aos serviços executados, relativos a, no mínimo, uma etapa do cronograma físico - financeiro aprovado, creditadas em conta corrente da CONSTRUTORA, mediante a apresentação dos documentos comprobatórios da realização das despesas estimadas/orçadas realizadas e a comprovação do pagamento dos encargos contratuais, sociais, previdenciários, trabalhistas, tributários e de guarda e conservação do empreendimento, no período de 60 (sessenta) dias a partir da data de legalização final – Averbção no Registro de Imóveis, conforme mencionado na CLÁUSULA TERCEIRA e seus parágrafos.

B.5 - PRAZO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS - O prazo para conclusão das obras é de (12) doze meses, conforme previsto no cronograma físico - financeiro pactuado entre as partes contratantes que passa a fazer 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, se for o caso, cabendo à CONSTRUTORA 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 - DA 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 força da Escritura Pública nº 223.500, do livro 18, do Cartório de Registro Civil e Tabelionato de Notas da Comarca e Município de Goianésia/GO, com área de 68.293,00 m², localizada no perímetro urbano da cidade e comarca de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, devidamente matriculada sob nº 79.709 do livro 02 do Registro Geral do Cartório Amaral – Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre-MG, implantou o loteamento do empreendimento denominado Residencial Jardim Brasil II, constituído por 253 lotes, conforme registro nº 2 da referida matrícula.





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.

90

Os imóveis objetos da compra e venda e da construção do empreendimento Residencial Jardim Brasil II são representados por 249 (duzentos e quarenta e nove) lotes, localizado no Município de Pouso Alegre, estado de Minas Gerais, que são relacionados abaixo:

QUADRA	LOTE
A	1
A	2
A	3
A	4
A	5
A	6
A	7
A	8
A	9
A	10
A	11
A	12
A	13
A	14
A	15
A	16
A	17
A	18
A	19
A	20
A	21
A	22
B	2
B	3
B	4
B	5
C	1
C	2
C	3
C	4
C	5
C	6
C	7
C	8
C	9
C	10
C	11
C	12
C	13
C	14
C	15
C	16
D	1
D	2
D	3

QUADRA	LOTE
E	16
E	17
E	18
E	19
E	20
E	21
E	22
E	23
E	24
E	25
F	1
F	2
F	3
F	4
F	5
F	6
F	7
F	8
F	9
F	10
F	11
F	12
F	13
F	14
F	15
F	16
F	17
F	18
F	19
F	20
F	21
F	22
F	23
F	24
G	1
G	2
G	3
G	4
G	5
H	1
H	2
H	3
H	4
H	5
H	6

QUADRA	LOTE
I	20
I	21
I	22
I	23
I	24
I	25
J	1
J	2
J	3
J	4
J	5
J	6
J	7
J	8
J	9
J	10
J	11
J	12
J	13
J	14
J	15
J	16
J	17
J	18
J	19
J	20
J	21
J	22
J	23
J	24
J	25
K	1
K	2
K	3
K	4
K	5
K	6
K	7
K	8
K	9
K	10
K	11
K	12
K	13
K	14



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.

D	4
D	5
D	6
D	7
D	8
D	9
D	10
D	11
D	12
D	13
D	14
D	15
D	16
D	17
D	18
D	19
D	20
D	21
D	22
D	23
D	24
D	25
D	26
E	1
E	2
E	3
E	4
E	5
E	6
E	7
E	8
E	9
E	10
E	11
E	12
E	13
E	14
E	15

H	7
H	8
H	9
H	10
H	11
H	12
H	13
H	14
H	15
H	16
H	17
H	18
H	19
H	20
H	21
H	22
H	23
H	24
H	25
I	1
I	2
I	3
I	4
I	5
I	6
I	7
I	8
I	9
I	10
I	11
I	12
I	13
I	14
I	15
I	16
I	17
I	18
I	19

K	15
K	16
K	17
K	18
K	19
K	20
K	21
K	22
K	23
K	24
K	25
K	26
L	2
L	3
L	4
L	5
L	6
L	7
L	8
L	9
L	10
L	11
L	12
L	13
L	14
L	15
L	16
L	17
L	18
M	1
M	2
M	3
M	4
M	5
M	6
M	7
M	8
M	9

C.2 - DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

No imóvel mencionado na letra C.1 foi aprovado pela Prefeitura Municipal local, a edificação do empreendimento denominado Residencial Jardim Brasil II constituído de 249 casas residenciais, a qual será realizada com os recursos mencionados no quadro "B" deste instrumento, 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" deste instrumento, a qual comprovou o atendimento a todos os requisitos legais 29.628 v015 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.

92

U.

exigidos pela Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, sendo que o pagamento por seus serviços será efetivado na forma, prazos e condições definidas neste instrumento.

C.4 - Os imóveis do empreendimento antes mencionado integrarão o patrimônio do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, regido pela Lei nº 10.188 e serão objeto de alienação destinado à população alvo definida no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, regido pela Lei nº 11.977, de 07.07.2009.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA COMPRA E VENDA DO IMÓVEL - A VENDEDORA declara-se senhora e legítima possuidora do(s) imóvel(is) descrito(s) e caracterizado(s) na(s) matrícula(s) imobiliária(s) mencionada(s) na letra C1 retro, livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus, inclusive de natureza fiscal e assim, ressaltando-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 à CEF na forma e pelo preço certo e irrevogável constante da letra "B2" deste contrato. Assim, satisfeito o preço da venda, a VENDEDORA dá à CEF 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. A CEF declara aceitar a presente compra e venda nos termos em que é efetivada.

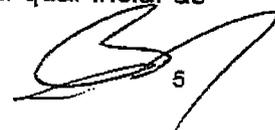
Parágrafo Único – Na aquisição de terreno de pessoa jurídica será devida retenção de tributos sobre o valor pago, na forma prevista no artigo 22 da Instrução Normativa SRF nº. 480, de 15 de dezembro de 2004, com a redação dada pela Instrução Normativa SRF nº. 539 de 25 de abril de 2005.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO - Tendo a CONSTRUTORA observado todos os critérios fixados pela CEF, na forma determinada pelo parágrafo único do artigo 4º da Lei nº10.188 e em atendimento à condicionante mencionada na Cláusula Primeira, a CEF a contrata para a produção do empreendimento objeto do presente contrato, pelo preço certo e não reajustável estipulado na letra "B.4" deste instrumento, cujo pagamento será efetuado na forma prevista em referida letra e CLÁUSULA TERCEIRA.

Parágrafo Primeiro - 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.

Parágrafo Segundo – 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.

Parágrafo Terceiro – A responsabilidade técnica para execução dos contratos para construção do empreendimento não é passível de subcontratação sendo sempre da CONSTRUTORA contratada pela CEF e de seus responsáveis técnicos, a qual inclui as seguintes ações:



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.

93

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

U-

Parágrafo Quarto – A CONSTRUTORA, assim como as subcontratadas, devem comprovar a regularidade com o FGTS e o INSS.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO 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 CEF.

Parágrafo Primeiro - 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, administração, benefícios, lucro, licenças, reparos, despesas gerais, cartórias 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, observado o disposto no parágrafo segundo desta cláusula.

Parágrafo Segundo - O pagamento das despesas de legalização do empreendimento corresponderá ao valor comprovadamente pago pela Construtora, limitado ao montante estimado no projeto inicial.

CLÁUSULA QUARTA - DA LIBERAÇÃO DAS PARCELAS - Sem prejuízo do disposto na cláusula anterior, 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 cartórios, etc, conforme disposto na CLÁUSULA SÉTIMA.

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

✓

Parágrafo Primeiro - Para acompanhar a execução das obras, a CEF 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.

Parágrafo Segundo - Fica entendido que a vistoria será feita exclusivamente para efeito de liberação de parcela de pagamento, sem qualquer responsabilidade da CEF ou do



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.

94

profissional por ela designado para as vistorias e mensurações da obra, pela construção, segurança, solidez e término da obra.

CLÁUSULA SEXTA - DO NÃO CUMPRIMENTO DO PRAZO PARA PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO - O prazo para o término da produção não poderá ultrapassar o previsto na letra "B.5", contado a partir da assinatura do presente instrumento. Em caso de atraso no andamento da obra, correspondente a 30 (trinta) dias ou mais, atestado pela engenharia da CEF, e por ela não acatada a justificativa pelo atraso, ocorrerá a rescisão contratual.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DA CONSTRUTORA - Em decorrência do presente ajuste a CONSTRUTORA, sem prejuízo dos encargos previstos neste instrumento, se obriga a:

- a) apresentar toda a documentação que comprove as autorizações necessárias, especificadas na legislação vigente para o início da obra de produção devidamente analisada pela Engenharia da CEF;
- b) efetuar cadastramento no SICAF – Sistema de Cadastramento Único de Fornecedores, como condição para a assinatura do presente instrumento;
- c) obter todas as licenças e franquias necessárias à execução dos serviços necessários à realização do empreendimento, pagando os emolumentos legais prescritos por lei;
- d) executar as obras mencionadas de acordo com o projeto apresentado, parte integrante do presente contrato;
- e) responder pela segurança e solidez da construção, bem como pelos requisitos técnicos indispensáveis ao bom andamento das obras;
- f) 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;
- g) sem prejuízo das obrigações impostas pela legislação cível, atender prontamente quaisquer reclamações da CEF, 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 a CEF;
- h) 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;
- i) manter um total e perfeito sistema de sinalização de proteção de veículos, operários e transeuntes em todas as frentes de trabalho, resguardando de danos os bens da CEF e de terceiros, recompondo, pavimentando vias, praças e serviços públicos danificados pela execução das obras;
- j) 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;
- k) 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;
- l) contratar Seguro Multirrisco, caso o empreendimento esteja com RAE emitido indicando 100% de obra física e o Seguro Riscos de Engenharia não esteja vigente;
- m) 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;
- n) apresentar, mensalmente, prova de quitação das obrigações tributárias, sociais, trabalhistas e previdenciárias decorrentes deste contrato;
- o) 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 à CEF, de tudo dando conhecimento àquela, desde que comprovadamente a culpa for da CONSTRUTORA;
- p) manutenção na obra de placa específica do Programa, conforme modelo fornecido;
- q) 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;
- r) manutenção do local da obra, à disposição da engenharia da CEF, das plantas, memorial de especificações e cronograma físico - financeiro da construção;
- s) averbação da construção à margem da respectiva matrícula;
- t) obter e apresentar à CEF, quando da conclusão do empreendimento, o "Habite-se" e a Certidão Negativa de Débito (CND) do INSS, relativos à obra;
- u) apresentar o registro da Especificação/Instituição e Convenção de Condomínio, no caso de construção de unidades autônomas em regime de condomínio, Artigos 1331 a 1358 do Código Civil Brasileiro;
- v) observar fiel cumprimento ao memorial de especificações da obra e cronograma físico financeiro aprovados pela CEF;
- w) providenciar as ligações provisórias e definitivas de força, luz, água, esgoto e outras da espécie;
- x) realizar a guarda e conservação do empreendimento pelo período de 60 dias, a contar do término das obras e legalização final do empreendimento;
- y) promover a entrega dos imóveis, bem como do Manual do Usuário aos beneficiários finais após a assinatura do contrato;
- z) entregar os Termos de Recebimento de Imóvel assinados pelos beneficiários e/ou as chaves das unidades remanescentes à CEF;
- aa) apresentação da documentação que integra o presente contrato, conforme declaração na CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA;
- bb) apresentar comprovante mensal de recolhimento unificado dos tributos federais à alíquota de 1% (um por cento) da receita mensal auferida pelo contrato, caso a CONSTRUTORA seja optante pelo Regime Tributário previsto no artigo 2º da Lei 12.024, de 27.08.2009, mediante Declaração, conforme modelo fornecido pela CEF.
- cc) apresentar instrumento público de procuração por meio do qual outorga poderes ao FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR, pelo período de 5 anos, para, no caso de rescisão de contrato, ainda que unilateral, representá-la perante os órgãos fiscais competentes - Instituto Nacional de Seguridade Social - INSS, Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, Prefeitura Municipal de Pouso Alegre/MG, Concessionárias de Serviços Públicos, Órgãos Municipais, Estaduais e Federais relacionados com o meio ambiente, a fim de realizar todos e quaisquer atos

- necessários para legalização do empreendimento. Residencial Jardim Brasil II, 249 UH e continuação da Avenida Três Corações, podendo, inclusive, assinar, requerer, quitar, solicitar baixa, parcelamento, enfim, praticar todos os atos necessários ao bom e fiel cumprimento do mandato, inclusive substabelecer;
- dd) 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;
 - ee) 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 atuam na obra;
 - ff) não realizar a cessão dos direitos creditórios referentes a este contrato;
 - gg) observar o disposto na Resolução Normativa ANEEL nº 414, de 09/09/2010, adotando todos os procedimentos necessários, de forma a viabilizar a implantação da infraestrutura das redes de distribuição de energia elétrica no empreendimento.

Parágrafo Primeiro – A Construtora deve apresentar conceito de risco de crédito vigente e igual ou superior a "D".

Parágrafo Segundo - A CONSTRUTORA responderá pessoal, direta e exclusivamente 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 à CEF 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 qualquer de seus elementos, inclusive a outras propriedades ou bens existentes no local ou em seus arredores tais como edifícios vizinhos, espaços comuns, móveis e equipamentos, árvores, cercas, caminhos, pavimentos e estruturas, asfalto e áreas verdes, sejam resultantes de ato de terceiros, caso fortuito e força maior, não cabendo em nenhuma hipótese qualquer responsabilidade ou ônus à CEF.

Parágrafo Terceiro - Após o recebimento definitivo do empreendimento pela CEF, a CONSTRUTORA responderá pela solidez e segurança da obra executada na forma prevista em lei.

CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DA CEF - Sem prejuízo das demais disposições deste instrumento, a CEF 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 CEF, com interstício mínimo de 30 dias entre as parcelas, salvo decisão da CEF 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.

Parágrafo Único - Os tributos de IRPJ, PIS/PASEP, CSLL e COFINS, não serão objetos de retenção na fonte, caso a CONSTRUTORA seja optante pelo Regime Tributário previsto no art. 2º da Lei 12.024, de 27.08.2009.

CLÁUSULA NONA - DAS EXIGÊNCIAS RELATIVAS À PRESENTE CONTRATAÇÃO - Em cumprimento às disposições legais vigentes, a CONSTRUTORA efetua seu cadastramento no SICAF e apresenta os seguintes documentos comprobatórios dentro de seus respectivos prazos de validade, que ficam fazendo parte integrante e complementar deste contrato, para todos os fins de direito, como se aqui, na íntegra, transcritos fossem:

- a) Certidão Negativa de Débitos junto ao INSS - CND/INSS, relativa à CONSTRUTORA;
- b) Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, relativa à CONSTRUTORA;
- c) Certidão quanto à Dívida Ativa da União;
- d) Certificado de Regularidade do FGTS - CRF;
- e) Apólice do Seguro Risco de Engenharia;
- f) Alvará ou licença da obra, atualizado, fornecido pelo órgão competente.
- g) Registro do loteamento na matrícula imobiliária perante o Registro de Imóveis, no caso da Hipótese I do item C.1;
- h) Manifestação do órgão ambiental competente, se for o caso.
- i) Atestado de Qualificação do PBQP-H, de acordo com o nível estabelecido no Acordo Setorial Nacional.

Parágrafo Primeiro – Caberá à CEF efetuar a impressão da declaração de “Situação do Fornecedor”, por ocasião da contratação e sempre que for necessária a verificação da regularidade da CONSTRUTORA no SICAF ao longo do contrato.

Parágrafo Segundo - Obriga-se a CONSTRUTORA, durante a vigência deste contrato, a manter cadastro ativo no SICAF, bem como a regularidade de sua situação fiscal, apresentando as atualizações dos documentos de que trata esta CLÁUSULA NONA.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS 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:

- a) 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 CEF;
- b) fiel cumprimento do memorial de especificações;
- c) manutenção no local da obra, à disposição do órgão de engenharia da CEF, das plantas, das especificações e dos memoriais aprovados pelos órgãos públicos competentes;
- d) comprovação de regularidade no SICAF;
- e) comprovação de regularidade do pagamento do Seguro Risco de Engenharia;
- f) apresentação da Planilha de Levantamento de Serviços, conforme previsto na Cláusula Quinta;

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.

10.

- g) prazo mínimo de 30 dias entre as parcelas de pagamento, salvo decisão da CEF no sentido de dispensar este prazo.
- h) 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.
- i) Comprovação quanto ao recolhimento 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 diretamente à obra e aos serviços contratados, os tributos, emolumentos e quaisquer outras despesas incidentes sobre o contrato ou prestação de serviços;
- j) Quitação das obrigações tributárias, sociais, trabalhistas e previdenciárias decorrentes deste contrato;
- k) 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;
- l) Nota Fiscal no valor da parcela liberada.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - CONDICIONANTES PARA O PAGAMENTO DA ÚLTIMA PARCELA - Além das exigências já estipuladas, o pagamento da última parcela, que não poderá ser inferior a 5% (cinco por cento) do valor total da obra, fica condicionada à verificação pela CEF:

- a) da conclusão total da obra atestada no RAE;
- b) da apresentação da certidão comprobatória de averbação da construção à margem da respectiva matrícula;
- c) da 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, quando for o caso.
- f) da apresentação do "habite-se";
- g) da apresentação da comprovação de registro das Especificações/Instituições e Convenção de Condomínio, nos casos de construção de unidades autônomas em regime de condomínio - Artigos 1331 a 1358 do Código Civil Brasileiro;
- h) da regularidade da CONSTRUTORA no SICAF;
- i) individualização das matrículas imobiliárias.
- j) entrega dos imóveis aos beneficiários finais, durante o prazo de 60 dias, a contar do término das obras e legalização do empreendimento.

5

Parágrafo Primeiro – Caso a CONSTRUTORA apresente os documentos listados nas letras de "a" a "e" desta cláusula, pode ser liberado o percentual de 3% (três por cento) do valor total da obra.

Parágrafo Segundo – Caso a CONSTRUTORA apresente os documentos listados no parágrafo anterior e apresente ainda os documentos listados nas letras "f" e "g", o percentual poderá chegar a 4%, ficando o restante condicionado ao cumprimento dos demais itens citados.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DOS 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:

99
N-

- a) não cumprimento ou cumprimento irregular de cláusulas, especificações, projetos ou prazos previstos neste contrato e na legislação aplicável ao Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV com recursos FAR;
- b) a ocorrência dos motivos que autorizam a CEF a acionar a Companhia Seguradora;
- c) a subcontratação total do objeto deste contrato, a associação da CONSTRUTORA com outrem, a sua cessão ou transferência, total ou parcial, bem como a sua fusão, cisão ou incorporação;
- d) a decretação de falência ou a instauração de insolvência civil;
- e) a dissolução da sociedade;
- f) a alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa, que prejudique a execução do contrato;
- g) atraso superior a 90 (noventa) dias dos pagamentos devidos pela CEF, salvo em caso de calamidade pública, grave perturbação da ordem interna ou guerra, assegurado à CONSTRUTORA o direito de optar pela suspensão do cumprimento de suas obrigações até que seja normalizada a situação;
- h) a ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovada, impeditiva da execução do contrato.

Parágrafo Primeiro - 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.

Parágrafo Segundo - Sem prejuízo da multa fixada no parágrafo primeiro, se a rescisão decorrer de culpa atribuída à CONSTRUTORA, ficará esta impedida de contratar com a CEF pelo período de 02 (dois) anos, contados da data da rescisão do presente contrato, sendo-lhe facultado exercer seu direito de defesa no prazo de 05 (cinco) dias contados da data da declaração da suspensão a que se refere este parágrafo.

Parágrafo Terceiro - 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.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DECLARAÇÕES

5

I - DA 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 nº 8.212/91, artigo 135, III do Regulamento do Custeio de Previdência Social aprovado pelo Decreto 90.817/85 e do art. 251 da Instrução Normativa INSS nº 71/2002 (em substituição a OS INSS nº 207/99), 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 artigo 1º, parágrafo segundo da Lei nº 7.433/85, que se encontram arquivados na CEF, declarando a Vendedora, sob as cominações legais e para os fins do artigo 1º, parágrafo 3º do inciso IV 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.

II - DA CEF - Na qualidade de compradora e gestora do FAR, a CEF 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 23 / 12 / 2009 do Município de Pouso Alegre/MG;

a) 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 Fundo, com fundamento no parágrafo 6º, do artigo 1º, da Lei nº10.188 de 12.02.2001

b) todos os imóveis que compõem o empreendimento objeto deste contrato e integram o patrimônio do fundo financeiro criado pela Lei nº10.188 destinar-se-ão 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 do FAR.

Parágrafo Único - Na forma exigida pelos parágrafos 4º e 5º, do artigo 2º da Lei nº. 10.188, de 12.02.2001, a CEF desde já requer ao Registro de Imóveis competente, a averbação à margem da matrícula correspondente, do destaque e das restrições mencionados respectivamente, nas alíneas "b" e "c" desta cláusula.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – 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.

Parágrafo Primeiro - 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.

Parágrafo Segundo – A CEF 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.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO REGISTRO – À VENDEDORA/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.

Parágrafo Único – 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



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.

PMCMV são reduzidos em 75% (setenta e cinco por cento), para empreendimentos do FAR, conforme art. 42 da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DO 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.

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, 23 de janeiro de 2013
Local/data

Assinatura do vendedor/construtora

Assinatura da compradora/contratante
CAIXA ECONOMICA FEDERAL

Testemunhas

Nome: AGNEDIO PEREIRA
CPF: 634.283.126-34

Nome: Sonia Amélia de Jesus Nêcio
CPF: 178.818.148-21

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