CAIXA

Cartório Registro de Imóveis Titular Ada Luzia Rodrigues de Moraes Monte Carmelo

HABITAÇÃO - MEU IMÓVEL

Contrato por Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/1964 de venda e compra de imóvel residencial, mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida

A - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

A1 - VENDEDOR(ES): RAPHAEL ESTEVAO DOS SANTOS, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 07/08/1981, administrador, filho de: LUCI ALVES DOS SANTOS e RANDOLFO DOS SANTOS, e-mail: RAPHAELESTEVAO_@HOTMAIL.COM, portador(a) de CNH nº 02981000110, expedida por DETRAN/MG em 27/01/2023 e do CPF 051.653.596-03, solteiro(a), residente e domiciliado(a) em Rua Manuel Camargo da Cruz, 165, APTO 102, Santa Mônica em Uberlândia/MG.

A2 - COMPRADOR(ES) E DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S), doravante denominado(s) DEVEDOR(ES): EDUARDO AUGUSTO CARDOSO GOMES, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 01/03/2000, eletricista, filho de: ESTER CARDOSO GOMES e AUGUSTO PEREIRA GOMES NETO, e-mail: ADUDU7096@GMAIL.COM, portador(a) de Carteira de Identidade nº MG-20.294.536, expedida por Polícia Civil/MG em 21/05/2018 e do CPF 140.014.316-02, solteiro(a), residente e domiciliado(a) em Rua Guianazes, 230, Planalto em Monte Carmelo/MG.

A3 - CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/1969, 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 PAULO DA PAIXÃO DE CARVALHO JUNIOR, nacionalidade brasileira, casado, nascido em 07/01/1992, economiário, portador da Carteira de Identidade nº 2.313.063, expedida por SSP/ES, e do CPF 130.378.267-70, conforme procuração lavrada à folha 4, do livro 2263-P, em 28/02/2024, no CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE NOTAS DA COMARCA DE UBERLÂNDIA/MG e substabelecimento lavrado à folha 34, do livro 2265-P, em 21/03/2024, no CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE NOTAS DA COMARCA DE UBERLÂNDIA/MG, doravante denominada CAIXA.

Agência responsável pelo contrato: 7584 CAFE DO CERRADO, MG

QUADRO RESUMO

B - CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO

B1 - Origem dos Recursos: FGTS

Modalidade: AQUISIÇÃO DE IMÓVEL USADO

B2 - Sistema de Amortização: PRICE

B2.1 - Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR

B3 - Enquadramento: SFH

B4 - Valor de Venda e Compra e Composição dos Recursos:

O valor destinado ao pagamento da venda e compra do imóvel objeto deste contrato é de R$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais), composto pelos valores:

Financiamento CAIXA	R$ 152.000,00
Recursos Próprios	R$ 37.783,00
Desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União	R$ 217,00

B4.1 - Conta para crédito dos recursos ao vendedor:

Eduardo A.

Cartório de Registro de Imóveis
Titular
Ada Luzia
Rodrigues
de Moraes
Monte Carmelo

CAIXA

Conta de titularidade de RAPHAEL ESTEVAO DOS SANTOS na CAIXA - Agência: 3274 Operação: 1288 Conta: 7910112140

B5 - Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI):

Não se aplica

B6 - Valor da Dívida - Financiamento:

R$ 152.000,00

B7 - Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público leilão:

R$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais)

B8 - Prazo Total (meses):	**420**
B8.1 - Amortização (meses):	420

B.9 - Taxa de Juros:

B9.1 Sem Desconto:	**B9.2 Com Desconto:**	**B9.3 Com Redutor de 0,5%:**	**B9.4 Taxa Contratada:**
Nominal % (a.a.)	**Nominal % (a.a.)**	**Nominal % (a.a.)**	**Nominal% (a.a.)**
8.1600	7.0000	6.5000	6.5000
Efetiva % (a.a.)	**Efetiva % (a.a.)**	**Efetiva % (a.a.)**	**Efetiva % (a.a.)**
8.4722	7.2290	6.6972	6.6972
Nominal e Efetiva % (a.m.)	**Nominal e Efetiva % (a.m.)**	**Nominal e Efetiva % (a.m.)**	**Nominal e Efetiva % (a.m.)**
0.6800	0.5833	0.5417	0.5417

B10 - Encargo Mensal Inicial (Parcela):	**B10.1 Taxa Contratada:**
Prestação (a+j):	R$ 918,31
Prêmios de Seguros MIP e DFI:	R$ 25,95
Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA:	R$ 25,00
Total:	R$ 969,26

B11 - Vencimento do Primeiro Encargo Mensal:	**B12 - Reajuste dos Encargos:**
06/12/2024	Conforme item 4

B13 - Forma de Pagamento na Data da Contratação:

Débito em Conta Corrente

B14 - Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012):

B14.1 - Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA:	**B14.2 - Diferencial na Taxa de Juros:**
R$ 0,00	R$ 3.621,69

C - COMPOSIÇÃO DE RENDA

Nome(s) do(s) Devedor(es)	**Renda (R$)**	**% Composição de Renda para fins de Indenização Securitária**
EDUARDO AUGUSTO CARDOSO GOMES	**4.245,04**	**100,00**

Eduardo A.

D - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTE CONTRATO

Imóvel havido conforme matrícula nº 33.240 do Cartório de Registro de Imóveis de Monte Carmelo/MG, que assim descreve: Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Jardim Américo, na Rua Maria Chagas, nº 30, com todas as suas dependências, instalações e benfeitorias existentes, devidamente descrito e caracterizado na referida matrícula, dispensando-se a sua inteira descrição nos termos do Artigo 2º da Lei 7433/85.

E - ELEMENTOS IDENTIFICADORES DO DÉBITO ORIGINÁRIO

Não se aplica

F - TARIFAS DEVIDAS: Constantes na Tabela de Tarifas da CAIXA em www.caixa.gov.br, relacionadas abaixo:

- Tarifa de Avaliação de Bens Recebidos em Garantia: 1,5% sobre o valor de financiamento, conforme determina a Resolução CCFGTS nº 702, de 04/10/2012; cobrada em duas parcelas sendo a primeira na data de entrega da documentação, no valor de R$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais), e a segunda na data de assinatura do contrato, no valor remanescente da tarifa junto com os primeiros prêmios de seguro e, caso não sejam pagos, serão acrescidos ao encargo mensal como diferença de prestação.

- Tarifa de Administração de contrato mensal: R$ 25,00(vinte e cinco reais).

G - ENCARGOS DEVIDOS POR ATRASO: item 7.	**H - LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA:** item 8.

I - PORTABILIDADE: é permitida a portabilidade do crédito, observadas as disposições da legislação correlata, em especial na Resolução CMN/BACEN nº 4.292, de 20/12/2013.

J - CANAIS DE ATENDIMENTO DISPONÍVEIS:

SAC CAIXA: 0800 726 0101 (informações, reclamações, sugestões e elogios)

Para pessoas com deficiência auditiva ou de fala: 0800 726 2492

Alô CAIXA: 4004 0104 (capitais e regiões metropolitanas) ou 0800 104 0104 (demais localidades)

Ouvidoria: 0800 725 7474

Site: http://caixa.gov.br

K - IMPOSTOS E DEMAIS ENCARGOS INCIDENTES SOBRE ESTE CONTRATO

L - CONDIÇÕES ESPECÍFICAS APLICÁVEIS

Para o(s) DEVEDOR(ES) titular(es) de Conta Vinculada do FGTS com no mínimo 36 meses de trabalho sob o regime do FGTS, somados os períodos trabalhados, consecutivos ou não, conforme regras estabelecidas pelo Conselho Curador do FGTS, a taxa de juros constante na letra 'B9.4' contempla a aplicação do redutor de 0,5%, que será cancelado no descumprimento desta condição.

1 **VENDA, COMPRA E FINANCIAMENTO -** O(s) VENDEDOR(ES) proprietário(s) e possuidor(es) do imóvel descrito na letra 'D', livre de ônus o vende(m) ao(s) DEVEDOR(ES) pelo preço constante na letra 'B4', dando quitação, lhe(s) transmitindo a posse, domínio, direito e ação sobre o imóvel vendido, aceitando por si, seus herdeiros e sucessores esta venda e compra e respondendo pela evicção de direito.

1.1 O(s) DEVEDOR(ES) contrata(m) o presente financiamento no valor constante na letra 'B6', para aquisição do imóvel descrito na letra 'D', confessando dever esse valor.

1.2 O(s) DEVEDOR(ES) declara(m) o recebimento prévio:

Eduardo A.

a) da planilha de cálculo do Custo Efetivo Total - CET nominal e ciência:

(I) dos fluxos considerados no cálculo; (II) que no cálculo foram considerados o valor total do financiamento, o prazo, número e data de pagamento das prestações, a taxa de juros remuneratórios, o valor dos tributos e demais despesas; (III) que o saldo devedor/encargos serão atualizados na forma contratual;

b) do extrato do laudo de avaliação (Demonstrativo com a discriminação dos custos e das despesas efetivamente incorridos na estimação de valor de um bem imóvel).

1.2.1 Declara(m), ainda, ciência que:

a) em conformidade com as regras do Conselho Curador do FGTS e do Programa Minha Casa, Minha Vida, o valor desconto complemento, especificado na letra 'B4' para compor o valor de aquisição/construção do imóvel e o desconto para redução do valor do encargo mensal, representado pela redução na taxa de juros e no pagamento da Tarifa de Administração de Contrato Mensal, nas letras 'B9' e 'B10', respectivamente, serão suportados pelo FGTS/União, os quais são concedidos uma única vez e para um único imóvel. Na ausência de recursos da União, o valor do desconto poderá ser suportado integralmente pelo FGTS, obedecendo a regulamentação do Programa Minha Casa, Minha Vida vigente nesta data.

b) nos casos de quitação do financiamento imobiliário, amortização extraordinária ou redução do prazo de amortização até o 5º (quinto) ano de vigência do contrato, o desconto descrito na letra 'B4' será restituído proporcionalmente pelo(s) DEVEDOR(ES).

2 DESTINAÇÃO DOS RECURSOS - O valor do financiamento será pago ao(s) VENDEDOR(ES), após a apresentação do contrato registrado por depósito na conta descrita na letra 'B4.1' do quadro resumo, com o que todos os VENDEDORES dão integral quitação à CAIXA e declara(m) que os recursos próprios referente ao pagamento do imóvel, foi quitada pelo(s) DEVEDOR(ES).

2.1 Ao valor pago ao(s) VENDEDOR(ES) serão acrescidos juros e atualização monetária, ao índice aplicado aos depósitos de poupança, da data da assinatura deste contrato, inclusive, até a da liberação dos recursos, exclusive, incidindo sobre os rendimentos Imposto de Renda à alíquota definida para aplicações financeiras de renda fixa em função do prazo de permanência.

3 CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO - São as estabelecidas na letra "B".

4 ENCARGO MENSAL - COMPOSIÇÃO, CÁLCULO E FORMA DE PAGAMENTO - Composto pela parcela de Amortização, Juros, Prêmios de Seguro e Tarifa de Administração de Contrato Mensal, e deve ser pago até o vencimento, independentemente de aviso ou notificação. Caso não exista nos meses subsequentes, o dia indicado para o vencimento ou se coincidir com dia não útil, o pagamento deve ser realizado no primeiro dia útil subsequente, sem acréscimo.

4.1 Não havendo recursos para débito dos encargos em conta corrente na CAIXA, o(s) DEVEDOR(ES) ficará(ão) em mora com a cobrança dos valores previstos no contrato para esta situação, inclusive as despesas para cobrança e execução da dívida.

4.2 O pagamento dos encargos mensais será efetuado por débito em conta PF CAIXA, corrente ou poupança, de livre movimentação do(s) DEVEDOR(ES), ou boleto de cobrança.

4.3 Se débito dos encargos mensais em conta PF CAIXA, corrente ou poupança, de livre movimentação do(s) DEVEDOR(ES), este(s) autoriza(m) a CAIXA a efetuar o débito e, não ocorrendo, independente de aviso ou notificação, deve(m) solicitar a emissão da segunda via da prestação e pagá-la.

4.4 O(s) DEVEDOR(ES) pode(m) solicitar a alteração da data de vencimento do encargo e, na alteração, o valor devido será atualizado *pro rata die,* da data do vencimento do último encargo mensal, inclusive, até a nova data, exclusive.

4.5 A prestação (A+J) estabelecida no item 'B10' é recalculada mensalmente, atualizada pelo índice da letra 'B2.1', na forma do item 6, na data correspondente a do vencimento do encargo mensal, sendo que a parcela de juros obtida pela aplicação da taxa de juros mensal vigente, com base no saldo devedor atualizado e a parcela de amortização obtida pela diferença entre a prestação e a parcela de juros.

4.6 Os Prêmios de Seguro são recalculados mensalmente com base nos valores do saldo devedor e da garantia, atualizados na forma do item 6, aplicando aos referidos valores os coeficientes relativos às taxas de prêmios vigentes na data do vencimento do encargo e devem ser pagos mesmo que não haja encargo com vencimento no respectivo mês.

4.6.1 No ato da contratação é cobrado do(s) DEVEDOR(ES) o valor relativo aos primeiros prêmios de seguro.

4.6.2 Caso os primeiros prêmios de seguro não tenham sido pagos no momento estipulado no item anterior, esses valores serão acrescidos ao valor do primeiro encargo mensal, lançados como diferença de prestação.

4.7 A Tarifa de Administração de Contrato Mensal no valor de R$ 25,00, disponível na Tabela de Tarifas da CAIXA em www.caixa.gov.br, deve ser paga mesmo que não haja encargo com vencimento no respectivo mês.

5 JUROS REMUNERATÓRIOS - Incidem sobre a quantia mutuada, até o fim da dívida, às taxas fixadas neste contrato e sobre as importâncias gastas pela CAIXA, para preservação de seus direitos e as necessárias à manutenção e realização da garantia.

6 ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR E DA GARANTIA - A atualização do saldo devedor é mensal, na data de vencimento do encargo, pelo índice de atualização aplicável às contas vinculadas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS. Na extinção do índice aplicado, a atualização será efetuada por outro índice, determinado em legislação específica.

6.1 A atualização do valor da garantia é mensal, no vencimento do encargo, pelo índice de atualização das contas vinculadas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

6.2 Na apuração do saldo devedor para qualquer evento será aplicada a atualização proporcional, *pro rata die*, no período entre a data de aniversário do contrato ou a data da última atualização contratual do saldo devedor, se ocorrida após o último aniversário do contrato, inclusive e a data do evento, exclusive.

6.3 A garantia poderá ser reavaliada, a pedido da CAIXA ou do(s) DEVEDOR(ES).

6.4 Na data de vencimento do último encargo mensal, eventual saldo devedor residual deverá ser pago pelo(s) DEVEDOR(ES).

7 IMPONTUALIDADE - A obrigação em atraso será atualizada monetariamente pelo índice de atualização do saldo devedor do financiamento, incidindo sobre o valor atualizado juros remuneratórios, juros de mora e multa moratória, da data de seu vencimento, inclusive, até a do pagamento, exclusive conforme item 7.1.

7.1 I) juros remuneratórios calculados pelo método de juros compostos, com capitalização mensal à taxa de juros prevista na Letra 'B9.4'; II) juros moratórios à razão de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso; e III) multa moratória de 2% (dois por cento), nos termos da legislação vigente.

7.2 No ajuizamento de ação para cobrança dos débitos em atraso ou liquidação de obrigações vencidas incidirá, também, honorários de advogados nos termos do artigo 395 do Código Civil.

7.3 Ocorrendo mais de um encargo mensal vencido e não pago, o pagamento do último não presume quitação dos anteriores facultando a CAIXA, incorporar o valor vencido ao saldo devedor do financiamento.

Eduardo A.

Cartório Registro de Imóveis Titular Ada Luzia Rodrigues de Moraes Monte Carmelo

7.4 Efetuada a incorporação, as próximas prestações terão acréscimo decorrente desta ação, e, se não incorporadas, o(s) DEVEDOR(ES) permanece(m) obrigado(s) a pagar as obrigações originariamente assumidas.

7.5 A CAIXA pode utilizar o valor de prestação paga para quitar uma mais antiga em aberto.

8 AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA/LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA - Permitida, na fase de amortização, para DEVEDOR(ES) adimplente(s) para redução do valor dos encargos ou prazo do financiamento, após a cobrança de juros remuneratórios na forma do item 5. É também permitida a liquidação antecipada, sendo o valor da dívida apurado pelo saldo devedor atualizado, acrescido de juros remuneratórios.

8.1 Nos casos de: amortização extraordinária ou redução do prazo de amortização ou liquidação antecipada, até o 5º (quinto) ano de vigência do contrato, os descontos descritos nas letras 'B4' e 'B9', deverão ser restituídos proporcionalmente.

9 DECLARAÇÕES E AUTORIZAÇÕES - O(s) VENDEDOR(ES) e DEVEDOR(ES) declaram, sob as penas da lei, que são autênticas as indicações de estado civil, nacionalidade, profissão e identificação e que o imóvel objeto da garantia não possui restrição ao uso, incluindo às relacionadas a zoneamento, parcelamento do 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), atendendo às exigências dos órgãos competentes e que não está localizado em terras de ocupação indígena ou quilombola e unidades de conservação, definidas pela autoridade competente.

9.1 O(s) DEVEDOR(ES) e VENDEDOR(ES) declaram ainda que:

a) inexiste a seu encargo, responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária, não respondendo pessoalmente a ações reais, pessoais, reipersecutórias, possessórias, reivindicatórias, arrestos, embargos, depósitos, sequestros, protestos, falências, concordatas e/ou concursos de credores, dívidas fiscais, penhoras ou execuções que possam comprometer o imóvel objeto desta transação e a garantia fiduciária ora constituída;

b) está(ão) ciente(s) da possibilidade de obtenção prévia no site do TST www.tst.jus.br da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), nos termos do art. 642-A, da CLT;

c) não possui(em) débitos decorrentes de tributos e contribuições federais;

d) não está(ão) vinculado(s) à Previdência Social como contribuintes na qualidade de empregadores ou como produtores rurais, em caso contrário, ou no caso de VENDEDOR(ES) pessoa(s) jurídica(s), apresentarão, no registro deste contrato no Registro de Imóveis, a Certidão Negativa de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União - CND;

e) os materiais de construção especificados no Memorial Descritivo do imóvel, cumprem as especificações técnicas e as normas fixadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e conforme regulamentação, são:

I - qualificados pelo Sistema de Qualificação de Materiais, Componentes e Sistemas Construtivos (SiMaC), no âmbito do Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQPH) da Secretaria Nacional de Habitação do Ministério do Desenvolvimento Regional; ou

II - certificados por Organismos de Certificação de Produto (OCP), acreditado pelo Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia (INMETRO), no âmbito do Sistema Brasileiro de Avaliação de Conformidade (SBAC).

f) a relação de materiais qualificados ou certificados pelos Órgão acima citados encontra-se disponível nos sítios eletrônicos: http://pbqp-h.mdr.gov.br e http://www.inmetro.gov.br/prodcert/produtos/busca.asp;

Eduardo A.

g) o valor total do preço do imóvel é aquele que consta como na letra 'B4' e que não houve/haverá celebração de outros instrumentos contratuais que prevejam pagamento/recebimento de quaisquer outros valores, seja em razão de corretagem ou a qualquer outro título, e que o pagamento/recebimento de valores não previstos expressamente neste contrato caracteriza CRIME de FALSIDADE IDEOLÓGICA e FRAUDE contra as políticas públicas do programa Minha Casa, Minha Vida, sujeitando as partes às penas criminais e sanções civis previstas na legislação aplicável, além do vencimento antecipado da dívida, obrigação de ressarcir o FGTS pelas despesas referentes aos valores de desconto recebidos, e demais penalidades previstas neste contrato.

9.1.1 O(s) DEVEDOR(ES) declara(m) ainda que:

a) atende(m) todos os requisitos previstos legalmente e na Resolução do Conselho Curador do FGTS 702/2012, para o enquadramento no Programa Carta de Crédito FGTS e autoriza(m) a CAIXA e o Agente Operador do FGTS a divulgar informações deste contrato, necessárias ao acompanhamento das operações com recursos do FGTS pelo Conselho Curador do FGTS, Ministério da Economia, Ministério do Desenvolvimento Regional, Agente Operador e órgãos de controle interno e externo da União;

b) autoriza(m) a CAIXA a fornecer seus dados pessoais e bancários para: Polícia Civil e Federal; Ministério Público Estadual e Federal; Controladoria Geral da União e Tribunal de Contas da União;

c) TEM(TÊM) CIÊNCIA DO MÉTODO CONSTRUTIVO EMPREGADO PARA EDIFICAÇÃO DO IMÓVEL E, SE ALVENARIA ESTRUTURAL OU ASSEMELHADO, 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;

d) TEM(TÊM) CIÊNCIA DE QUE A RESTRIÇÃO ESPECIAL INDICADA NA LETRA 'c' ACIMA É NECESSÁRIA À SOLIDEZ E À SEGURANÇA DO IMÓVEL, BEM COMO QUE A SUA INOBSERVÂNCIA PODERÁ ACARRETAR PERIGO DE DESABAMENTO, PELO QUE RESPONDERÁ(ÃO) NOS TERMOS DA LEI E DESTE CONTRATO;

e) são autênticos os comprovantes e informações de renda e despesas apresentados;

f) estão regulares os pagamentos dos tributos e encargos desta operação;

g) obrigam-se, durante este contrato, a comunicar à CAIXA: casos de descumprimento de obrigação ambiental ou existência de trabalho análogo ao escravo ou infantil, no âmbito da unidade habitacional financiada de que venha a ter ciência por qualquer meio, indicando as medidas adotadas para o endereçamento do assunto;

h) obrigam-se, durante este contrato, a comunicar à CAIXA impugnações feitas ao mesmo, e ocorrências que possam, direta ou indiretamente, afetar o imóvel, notadamente a mudança de sua numeração ou identificação;

i) assume(m) subsidiariamente a responsabilidade pelo pagamento dos débitos sobre o imóvel, caso o(s) VENDEDOR(ES) não o faça(m);

j) tem(têm) ciência de que no caso de ter sido beneficiado com desconto/subsídio concedido pelo FGTS a partir de MAI/2005, exceto para Aquisição de Material de Construção - AMC, o presente financiamento será concedido sem desconto, sem redução da taxa de juros e com o pagamento da Tarifa de Administração de Contrato Mensal.

9.2 O(s) VENDEDOR(ES) declara(m), ainda que:

a) inexiste em seu(s) nome(s), com referência ao imóvel transacionado, ônus judiciais ou extrajudiciais, ações ou débitos de natureza real, pessoal, reipersecutória, fiscal ou condominial, assumindo, em caráter irretratável, a responsabilidade por eventuais débitos de tais natureza que possam ser devidos até a presente data;

Eduardo A.

Titular
Ada Luzia
Rodrigues
de Moraes

b) se VENDEDOR(ES) pessoa física declara(m) não estar(em) vinculado(s) ao INSS como empregador(es), que não constituiu(iram) firma individual, nem participa(m) de sociedade em que assuma o risco de atividade econômica urbana ou rural, com fins lucrativos ou não, estando, isento(s) das obrigações constantes das legislações que regem a matéria previdenciária. Caso contrário apresentará(ão), no ato do registro, a Certidão Negativa de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União - CND;

c) no caso de VENDEDOR(ES) pessoa jurídica que exerce(m) exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de prédios destinados à venda, declara(m), sob penas da lei, que o imóvel objeto da presente transação não faz, nem nunca fez, parte integrante do seu ativo permanente, estando contabilmente lançado em seu ativo circulante e enquadrado na dispensa da Certidão Negativa de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União - CND.

9.3 A CAIXA atesta que o(s) DEVEDOR(ES) comprovou(aram) mediante documentação e declarações pessoais, o atendimento aos requisitos e às condições exigidas pela Lei 14.620 de 13/07/2023 para enquadramento da presente operação ao Programa Minha Casa, Minha Vida, tanto no que se refere às características do tomador, quanto às características do imóvel.

9.3.1 Havendo constatação pela CAIXA acerca da falsidade das declarações prestadas pelo(s) DEVEDOR(ES) ou do não cumprimento dos requisitos exigidos para o enquadramento nos Programas Carta de Crédito FGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida, implicará no seu imediato desenquadramento do referido programa, sendo-lhe atribuído o dever de ressarcir os valores recebidos a título de desconto.

9.3.2 Sem prejuízo das sanções legais aplicáveis, a falsidade das declarações, inclusive a omissão da informação de que vive em união estável, gerará para o(s) DEVEDOR(ES), dentre outras consequências, (i) a obrigação de restituir à sua conta vinculada os valores do FGTS que tenham sido utilizados na presente operação e (ii) o vencimento antecipado da dívida.

10 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - O(s) DEVEDOR(ES) aliena(m) fiduciariamente à CAIXA, o imóvel objeto deste instrumento, em garantia do cumprimento das obrigações contratuais, conforme Lei 9.514/1997, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações.

10.1 É assegurado ao(s) DEVEDOR(ES) adimplente(s) a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel alienado

11 BENFEITORIAS, CONSERVAÇÃO E OBRAS - O(s) DEVEDOR(ES) obriga(m)-se a manter o imóvel alienado em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, fazendo os reparos necessários e as obras que forem solicitadas pela CAIXA para preservar a garantia, no prazo notificado.

11.1 É proibida obra de modificação ou acréscimo, sem o prévio consentimento expresso da CAIXA que, a qualquer tempo, poderá vistoriar o imóvel alienado.

12 VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA - Poderá ocorrer nas hipóteses:

a) prestação de informações ou declarações falsas pelos VENDEDOR(ES) ou DEVEDOR(ES);

b) não cumprimento das obrigações contratuais e/ou não pagamento dos tributos, impostos, taxas, contribuições e condomínios incidentes sobre o imóvel e/ou estabelecidos em Lei;

c) transferência ou cessão a terceiros, dos direitos e obrigações deste contrato;

d) imóvel com restrição ao uso ou que não cumpra das exigências dos órgãos competentes;

e) constituição sobre o imóvel de outro ônus real, constrição judicial ou medida judicial/administrativa ou ação contra um dos DEVEDORES que afete a garantia;

Eduardo A.

f) decisão administrativa final e/ou condenação transitada em julgado por: uso de mão de obra em situação análoga à condição de trabalho escravo, trabalho infantil não regulamentado, atos discriminatórios de raça ou gênero ou de assédio moral ou sexual, crime ao meio ambiente ou uso de produtos e serviços bancários para lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo;

g) ato ou atividade considerados lesivos ao interesse comum, isto é, aquele associado a grupo de pessoas ligadas pela mesma causa ou circunstância, ou que resulte na degradação do meio ambiente;

h) desapropriação do imóvel dado em garantia;

i) constatação, a qualquer tempo, do não atendimento pelo(s) DEVEDOR(ES), na data de assinatura deste contrato, dos requisitos previstos legalmente e na Resolução do Conselho Curador do FGTS 702/2012 para obtenção do financiamento.

12.1 Nos casos de vencimento antecipado da dívida, será exigida do(s) DEVEDOR(ES) a restituição dos valores dos descontos das letras 'B4' - Desconto concedido pelo FGTS/União (complemento) e 'B14' - Tarifa de Administração e Diferencial da Taxa de Juros, acrescido da atualização pelo mesmo índice aplicado às contas vinculadas do FGTS no período entre a data de contratação e a data do evento.

12.1.1 Serão considerados vencimento antecipado da dívida os casos: de transferência ou cessão a terceiros (contrato de gaveta), no todo ou em parte, dos direitos e obrigações decorrentes do contrato, sem autorização da CAIXA; de declaração ou informação falsa prestada pelo(s) DEVEDOR(ES) e/ou de descumprimento das obrigações estipuladas em lei ou no contrato.

13 DESAPROPRIAÇÃO DO IMÓVEL EM GARANTIA - A CAIXA receberá do poder expropriante a indenização, abatendo o valor da dívida e disponibilizando o saldo remanescente, se houver, ao(s) DEVEDOR(ES), que permanece(m) responsável(is) pelo pagamento se indenização inferior à dívida e se declara(m) ciente(s) que a desapropriação não gera direito à indenização securitária.

14 PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO - 15 (quinze) dias, a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, na forma pactuada neste contrato, a partir do qual o(s) DEVEDOR(ES) está(ão) constituído(s) em mora.

15 INTIMAÇÃO - Decorrido o prazo estipulado no item 14, o oficial do Registro de Imóveis, a pedido da CAIXA, expedirá intimação pessoal ao(s) DEVEDOR(ES) ou a seu representante legal ou procurador regularmente constituído, cientificando-lhes que, se a mora não paga no prazo de 15 (quinze) dias, a propriedade será consolidada no patrimônio da CAIXA e o imóvel irá a leilão. Após purgada, convalescerá a alienação fiduciária, cabendo ao(s) DEVEDOR(ES) o pagamento das despesas de cobrança e intimação, sendo que eventual diferença entre o valor pago a título da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pelo(s) DEVEDOR(ES) juntamente com o encargo vincendo.

16 CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - 30 (trinta) dias após o prazo do item 15 sem pagamento da mora, será averbada no registro de imóveis a consolidação da propriedade do imóvel para a CAIXA e até esta data o(s) DEVEDOR(ES) pode(m) pagar as parcelas vencidas e as despesas dos encargos, custas de intimação e às necessárias à realização do leilão, inclusive as dos anúncios e comissão do leiloeiro, hipótese em que se restabelecerá o contrato de alienação fiduciária.

16.1 Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da CAIXA até o segundo leilão, é assegurado ao(s) DEVEDOR(ES) o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive os valores correspondentes ao imposto sobre transmissão intervivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão, hipótese em que caberá ao(s) DEVEDOR(ES) o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive custas e emolumentos.

Eduardo A.

Cartório Registro de Imóveis Titular Ada Luzia Rodrigues de Moraes Município

17 LEILÃO EXTRAJUDICIAL - Consolidada a propriedade em nome da CAIXA, o imóvel será alienado a terceiros, conforme art. 27 da Lei 9.514/1997, e alterações do mesmo artigo da Lei 14.711/2023, no que couber.

17.1 Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os conceitos:

I - Valor do imóvel: a) valor da avaliação constante na letra "B7", acrescidos os valores das benfeitorias existentes e que lhe integrem, atualizado monetariamente até a data do leilão na forma do item 6, podendo a CAIXA reavaliar o imóvel; ou b) se o valor do imóvel estabelecido na alínea anterior for inferior ao valor de referência para apuração do ITBI, este último 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, incluídos juros convencionais, penalidades e demais encargos contratuais;

III - Valor das despesas: soma das importâncias dos encargos, custas de cobrança, notificação e intimação e as necessárias à realização do público leilão, incluindo despesas relativas aos anúncios e comissão do leiloeiro;

IV - Encargos do imóvel: os prêmios de seguro e os encargos legais, inclusive tributos e contribuições condominiais.

17.2 O primeiro leilão será realizado no prazo de 60 (sessenta) dias, contados do registro da consolidação da propriedade em nome da CAIXA, pelo valor do imóvel e se nele o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, conforme estipulado no item 17.1, I, letras "a" ou "b".

17.2.1 Nos 15 (quinze) dias seguintes, no segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, garantida pela alienação fiduciária mais antiga vigente sobre o bem, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

17.3 Nos 5 (cinco) dias a contar do aperfeiçoamento da venda no leilão, a CAIXA entregará ao(s) DEVEDOR(ES) a importância que sobrar, compreendendo o valor da indenização de benfeitorias, deduzidos os valores da dívida, despesas e encargos, inclusive tributos e contribuições condominiais, importando em recíproca quitação.

17.4 Se no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no item 17.2.1, a dívida será considerada extinta com recíproca quitação, hipótese em que a CAIXA ficará investida da livre disponibilidade e exonerada da obrigação de restituição ao(s) DEVEDOR(ES) de qualquer quantia, a que título for.

17.5 As datas, horários e locais do primeiro leilão e do segundo, se houver, serão comunicados ao(s) DEVEDOR(ES) por correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive o eletrônico.

17.5.1 Os leilões e a publicação dos respectivos editais poderão ser realizados por meio eletrônico.

17.6 Extinta a dívida, dentro de 5 (cinco) dias a contar da data da realização do segundo leilão, a CAIXA dará ao(s) DEVEDOR(ES) o termo de quitação.

17.7 Consolidada a propriedade para a CAIXA, o(s) DEVEDOR(ES) lhe entregará(ão) o imóvel, livre e desimpedido, sob pena de pagamento à CAIXA, ou a quem vier a sucedê-la, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, o valor correspondente a 1% (um por cento) do valor a que se refere o item 17.1, inciso I, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária para a CAIXA até a data em que este, ou seus sucessores, for(em) imitido(s) na posse do imóvel.

Eduardo A.

17.8 Responde(m) o(s) DEVEDOR(ES) pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais, inclusive emolumentos cartorários e outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos do art. 27 da Lei 9.514/1997, até a data em que o fiduciário vier a ser imitido na posse.

17.9 Não se aplica ao imóvel objeto do presente contrato o direito de preferência em favor do locatário, estabelecido pelo art. 27 da Lei 8.245/1991.

17.10 Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo concordância por escrito da CAIXA ou de seus sucessores, devendo a denúncia ocorrer no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade, sendo ineficaz e sem efeito, a contratação ou prorrogação de locação do imóvel alienado fiduciariamente, por prazo superior a 1 (um) ano sem concordância por escrito da CAIXA.

18 SEGURO - É obrigatória a contratação pelo(s) DEVEDOR(ES) de seguro com cobertura, no mínimo, de MIP - Morte e Invalidez Permanente e DFI - Danos Físicos ao Imóvel, conforme Resolução BACEN nº 3.811/2009.

18.1 O(s) DEVEDOR(ES) se obriga(m) a manter e pagar até a liquidação da dívida os prêmios de seguro e eventuais tributos com valores compatíveis com a cobertura total do saldo devedor do financiamento bem como para reposição do imóvel dado em garantia, no caso de DFI, conforme estipulado na Apólice de Seguro contratada, disponível no site da seguradora escolhida.

18.2 O(s) DEVEDOR(ES) declara(m) ter contratado, por livre escolha, o Seguro Habitacional Apólice de Morte e Invalidez Permanente (MIP) nº 6100000000034 e Apólice de Danos Físicos ao Imóvel (DFI) nº 6510000000034, processo SUSEP nº 15414.617294/2020-71 de emissão da Seguradora CAIXA RESIDENCIAL HABITACIONAL, tendo a CAIXA como estipulante e/ou beneficiária, com o Custo Efetivo de Seguro Habitacional (CESH) de 2,4052%.

18.3 O(s) DEVEDOR(ES) assume(m) ter conhecimento das condições das Apólices Habitacionais oferecidas pelas seguradoras operadas pela CAIXA e do valor do CESH (Custo Efetivo do Seguro Habitacional) correspondente às condições e aos parâmetros vigentes na data do cálculo, bem como da possibilidade de contratação de outra apólice de livre escolha com as coberturas mínimas e indispensáveis previstas pelo Conselho Monetário Nacional - CMN, Resolução BACEN nº 3.811/2009, nas condições estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados - CNSP;

18.4 O(s) DEVEDOR(ES) tem(têm) ciência que:

a) a cobertura do seguro inicia-se na assinatura deste contrato e rege-se pelas cláusulas e condições da Apólice, pactuadas pelo(s) DEVEDOR(ES) e aceitas pela CAIXA, em especial as de exclusão de cobertura securitária e forma de recálculo de prêmios de seguro e dos fluxos de pagamentos e recebimentos no cálculo do CESH, conforme estabelecido pelo CNSP;

b) para efeitos de indenização securitária de MIP, serão considerados os percentuais de participação no pagamento da parcela que constam no quadro resumo deste contrato;

c) não haverá cobertura para riscos de MIP decorrentes e/ou relacionados à doença manifesta em data anterior à assinatura deste contrato, de conhecimento do segurado e não declarada na proposta do seguro bem como as decorrentes de eventos resultantes de acidente pessoal, ocorrido em data anterior à assinatura deste contrato;

18.5 O(s) DEVEDOR(ES) confirma(m) ter **acessado e lido no site da seguradora contratada a apólice escolhida, concordando com as Condições Gerais, Especiais e Particulares pactuadas e com as obrigações perante a CAIXA, em especial:**

a) o valor do prêmio de seguro para cobertura de MIP será determinado com base na faixa etária do(s) DEVEDOR(ES) e proporcional à composição de renda estabelecida no quadro resumo deste contrato, aplicado sobre o saldo devedor apurado no dia do vencimento do encargo mensal;

Eduardo A.

Cartório 1º Ofício Monte Carmelo
Titular
Ada Luzia Rodrigues de Moraes

b) para enquadramento do(s) DEVEDOR(ES) na respectiva faixa etária será considerada a idade em anos completos, na data de assinatura deste contrato, com mudanças de alíquota sempre que a idade do segurado atingir nova faixa;

c) o valor do prêmio de seguro para cobertura dos riscos de DFI, objeto da garantia, é determinado com base no valor de avaliação mencionado no quadro resumo e atualizado com base no coeficiente estipulado na apólice de seguro contratada;

d) em caso de sinistro o valor da indenização será aplicado na solução, amortização ou liquidação da dívida, tendo o(s) DEVEDOR(ES) direito ao saldo remanescente, se houver;

e) no sinistro de natureza pessoal (MIP), a quantia paga a título de indenização será destinada à amortização ou liquidação total do saldo devedor, atualizado na forma pactuada neste contrato, observada a proporcionalidade de renda indicada no quadro resumo e, no caso de indenização inferior ao saldo devedor, a diferença do débito será de responsabilidade do titular, cônjuge, herdeiros e/ou sucessores;

f) no sinistro de natureza material (DFI) a indenização corresponderá ao montante necessário para recuperar o imóvel financiado limitado ao valor da importância segurada e, caso a seguradora prefira repor a garantia em seu estado anterior ao sinistro, está se responsabilizará integralmente pela contratação e acompanhamento das obras, não cabendo à CAIXA qualquer responsabilidade, inclusive de financiar eventual diferença verificada como necessária para que seja devolvida ao imóvel a condição apresentada imediatamente antes do sinistro;

g) na negativa de cobertura por parte da Seguradora, nos casos de sinistro de natureza pessoal e/ou de natureza material, o(s) DEVEDOR(ES), seu(s) cônjuge(s), herdeiro(s) e/ou sucessor(es) ficarão responsáveis pelo pagamento dos encargos mensais do financiamento até a quitação da dívida ou pela recomposição da garantia em seu estado anterior ao do sinistro, respectivamente, sob pena de antecipar o vencimento da dívida;

h) é facultado à Seguradora estabelecer prazo de carência limitado a 12 (doze) meses para cobertura de natureza pessoal do referido sinistro quando houver alteração dos percentuais de composição de renda;

i) a ocorrência de sinistro deverá ser comunicada à CAIXA - agência detentora do contrato, por escrito e imediatamente, comprometendo-se o(s) DEVEDOR(ES) e seus beneficiários a comunicar(em) imediatamente a CAIXA qualquer evento suscetível de agravar o risco coberto, sob pena de perda do direito à indenização se provado que silenciou de má-fé.

j) ciência que todas as Condições do Seguro Habitacional e Residencial, bem como ao Certificado, às Condições Gerais, ao Guia de Serviço de Assistência e ao Regulamento do Sorteio, são disponibilizadas no portal: https://www.caixaseguridade.com.br/ menu Área do Cliente - opção 'Residencial e Habitacional'.

18.6 O(s) DEVEDOR(ES) declara(m) ter conhecimento de que até a liquidação do financiamento, se contrato adimplente, poderá ser solicitada a substituição da Apólice, sujeita à aprovação pela CAIXA e desde que atendidos os requisitos fixados pelo CNSP - Conselho Nacional de Seguros Privados ou pelo Banco Central do Brasil - BACEN.

19 ENCARGOS FISCAIS - Os tributos, impostos, tarifas e taxas incidentes sobre o imóvel deverão ser pagos em dia pelo(s) DEVEDOR(ES), podendo a CAIXA exigir comprovação e o atraso poderá ensejar no vencimento antecipado da dívida ou pagamento pela CAIXA para posterior reembolso pelo(s) DEVEDOR(ES), atualizados monetariamente e acrescidos de juros contratuais.

20 CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS - A tolerância pela CAIXA no cumprimento das obrigações contratuais não acarretará o cancelamento das penalidades e poderes ora conferidos, que poderão ser exercidos a qualquer tempo, sendo as obrigações extensivas aos herdeiros/sucessores/cessionários/promitentes cessionários do(s) DEVEDOR(ES).

Eduardo A.

21 COMUNICAÇÃO COM O(S) DEVEDOR(ES) - O(s) DEVEDOR(ES) autoriza(m) a CAIXA a enviar-lhe(s) informações deste contrato, e outras pertinentes e o compartilhamento com empresas credenciadas pela CAIXA para efetuar a cobrança dos encargos caso fiquem em atraso, aos endereços e telefones que constam em suas informações cadastrais, por quaisquer meios de comunicação, inclusive eletrônico, como exemplo SMS, sendo de sua responsabilidade informar imediatamente à CAIXA, alterações referentes à titularidade, número do telefone celular, cancelamento do contrato de telefonia e outras referentes a seus dados.

22 DISPENSA DE CERTIDÕES E APRESENTAÇÃO DO PAGAMENTO DO ITBI - O(s) DEVEDOR(ES) e VENDEDOR(ES) dispensam os documentos enumerados no Decreto 93.240/1986, inclusive as certidões fiscais e de feitos ajuizados, substituindo-os pelas Certidões de Inteiro Teor da Matrícula Atualizada e de Ônus Reais.

22.1 O(s) DEVEDOR(ES) apresenta(m), neste ato, o comprovante de recolhimento do ITBI - Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis.

23 CESSÃO E CAUÇÃO DE DIREITOS - Este crédito fiduciário poderá ser caucionado ou cedido, no todo ou em parte, pela CAIXA, independentemente de notificação ao(s) DEVEDOR(ES), permanecendo as disposições deste contrato em favor do cessionário.

23.1 A CAIXA poderá ainda, a seu critério, promover a cessão, parcial ou total do crédito aqui constituído, inclusive mediante securitização de créditos imobiliários, independentemente de anuência ou interveniência do(s) DEVEDOR(ES), em conformidade com o disposto na Lei 9.514/1997.

23.2 Ocorrendo a alienação e a securitização de créditos imobiliários, a CAIXA poderá ceder a uma companhia securitizadora os créditos originados do presente contrato.

23.3 Os créditos imobiliários poderão lastrear a emissão, pela companhia securitizadora, de um título de crédito, denominado Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI, que será livremente negociado por meio de sistemas centralizados de custódia e liquidações financeiras de títulos privados.

23.4 O(s) DEVEDOR(ES) tem(têm) ciência que a operação de financiamento imobiliário da qual é(são) tomador(es), representa um dos elos de uma corrente de negócios jurídicos que se inicia com a captação dos recursos, pela CAIXA, prossegue com a concessão de financiamento ao(s) DEVEDOR(ES), passa pela securitização desses créditos e pela negociação dos certificados de recebíveis imobiliários - CRI, lastreados em tais créditos.

24 NOVAÇÃO - Não configurará **NOVAÇÃO** a regularização de débitos em atraso.

25 OUTORGA DE PROCURAÇÕES - Todos os DEVEDORES se declaram solidariamente responsáveis pelas obrigações assumidas perante a CAIXA e constituem-se procuradores recíprocos, até o cumprimento das 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 deste mandato.

26 AQUIESCÊNCIA DO CONTEÚDO CONTRATUAL - O(s) DEVEDOR(ES) declara(m), que teve(tiveram) prévio conhecimento, leu(ram) e concordou(aram) com as disposições deste contrato, estando ciente(s) dos seus direitos e obrigações.

27 LIBERAÇÃO DA GARANTIA - Até 30 (trinta) dias após a liquidação da dívida, a CAIXA fornecerá o termo de quitação, obrigando-se o(s) DEVEDOR(ES) a averbar o termo no Registro de Imóveis e pagar as despesas deste ato.

28 REGISTRO - O(s) DEVEDOR(ES) apresentará(ão) à CAIXA o contrato registrado em até 30 (trinta) dias da assinatura, e após este prazo a CAIXA poderá registrar o contrato, para posterior reembolso pelo(s) DEVEDOR(ES).

Eduardo A.

Titular
Ada Luzia
Rodrigues
de Moraes

28.1 As custas e emolumentos decorrentes do registro da alienação de imóvel, de correspondentes garantias reais e aos demais atos relativos ao imóvel residencial adquirido ou financiado, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, são reduzidos de acordo com as disposições da Lei 14.620 de 13/07/2023.

29 DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA POR IMPOSSIBILIDADE DE REGISTRO - Identificada pelo Cartório de Registro de Imóveis declaração de indisponibilidade de bens vinculada ao CPF do(s) **DEVEDOR(ES)** e/ou do(s) **VENDEDOR(ES)** no Cadastro Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, nos termos do Provimento n.º 39/2014, da Corregedoria Nacional de Justiça/Conselho Nacional de Justiça - CNJ, ou constatado outro impedimento legal ao registro deste instrumento, ficam os negócios jurídicos aqui pactuados resolvidos de pleno direito, independentemente de prévia notificação, exceto se operação cujo INTERVENIENTE QUITANTE seja outra instituição financeira bancária.

29.1 Se o interveniente quitante for outra instituição financeira bancária, o distrato deverá ser por termo com anuência formal das partes e com devolução à CAIXA, pelo interveniente quitante, do valor pago para liquidação do contrato do(s) VENDEDOR(ES).

29.2 Na resolução de pleno direito prevista no item 29, a CAIXA ressarcirá o(s) DEVEDOR(ES) dos valores gastos com o encargo mensal: amortização, juros e Tarifa de Avaliação de Bens Recebidos em Garantia, exceto prêmios de seguro, por terem cobertura a partir do primeiro pagamento, e a Tarifa de Administração do contrato.

30 DISPENSA DE TESTEMUNHAS - Ficam dispensadas testemunhas e reconhecimento de firma por força do §5º do Art. 221 da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme redação dada pelo Art. 23 da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023.

31 FORO DE ELEIÇÃO - Seção Judiciária da Justiça Federal da localidade do imóvel objeto da garantia.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS/RESSALVAS

Eduardo A.

E por estarem de acordo com os termos e condições deste contrato, as partes assinam o presente em 3 (três) vias.

ARAGUARI, MG 01 de Novembro de 2024

REGISTRO DE IMÓVEIS
Ada Luzia Rodrigues de Moraes - Of. Titular
Bel. Márcio Antônio de Moraes - Of. Subst.
Tatiana Costa Rabelo de Moraes - Of. Subst.ª
Cynthia de Moraes Cardoso Oliveira - Of. Subst.ª
R. Tito Fulgêncio, 258 - Sala 06 - Monte Carmelo-MG
Tel. (34) 3842-2407

COMPRADOR(ES)

Eduardo Augusto C. Gomes

EDUARDO AUGUSTO CARDOSO GOMES - CPF/CNPJ: 140.014.316-02

VENDEDOR(ES)

Raphael Estevão dos Santos

RAPHAEL ESTEVAO DOS SANTOS - CPF/CNPJ: 051.653.596-03

Paulo da Paixão de Carvalho Jun

REPRESENTANTE CAIXA - PAULO DA PAIXAO DE CARVALHO JUNIOR

PAULO DA PAIXAO DE CARVALHO JR
Gerente Varejo
C131995-8
PA CAFÉ DO CERRADO

Cartório Registro de Imóveis Titular Ada Luzia Rodrigues de Moraes Monte Carmelo
Válido somente com selo de fiscalização

REGISTRO DE IMÓVEIS
PODER JUDICIÁRIO – TJMG
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
Selo Eletrônico Nº: IHV41028
Cód. Segurança: 3578.0766.8484.3102
Quantidade de Atos Praticados: 16
Emol: R$ 2.519,22 ISSQN: 75,55 RECOMPE: 151,09
TFJ: R$ 1.218,48 Total: R$ 3.964,34
Consulte este Selo em: https://selos.tjmg.jus.br
R. TITO FULGÊNCIO, 258 - SL. 06 - MONTE CARMELO - MG - FONE: (34) 3842-4406

REGISTRO DE IMÓVEIS
Protocolo nº 221.125
Atos Praticados:
Reg. n.º R.10 -M-33.240 - Compra e Venda - do Livro nº2
Reg. n.º R.11 -M-33.240 - Alienação Fiduciária - do Livro nº2
Emol: R$ 2.519,22 ISSQN: 75,55 RECOMPE: 151,09 TFJ: R$ 1.218,48
Total: R$ 3.964,34
Em 03 de dezembro de 2024
Oficial:
Válido somente com selo de fiscalização
R. TITO FULGÊNCIO, 258 - SL. 06 - MONTE CARMELO - MG - FONE: (34) 3842-4406

SAC CAIXA: 0800 726 0101 (informações, reclamações, sugestões e elogios)

Para pessoas com deficiência auditiva ou de fala: 0800 726 2492

Alô Caixa: 4004 0104 (capitais e regiões metropolitanas) ou 0800 104 0104 (demais localidades)

Ouvidoria: 0800 725 7474

caixa.gov.br

Cartório Registro de Imóveis
Titular
Ada Luzia
Rodrigues
de Moraes
Monte Carmelo

ANEXO I - Direitos e Deveres do seu Contrato

Cliente: EDUARDO AUGUSTO CARDOSO GOMES.

CPF: 140.014.316-02.

Contrato: 8.4444.3538751-1.

CONHEÇA OS DIREITOS E DEVERES DO SEU CONTRATO

Você sabia que pode perder sua moradia no Programa Minha Casa, Minha Vida ou o dinheiro pago nas prestações, caso deixe de cumprir as cláusulas do contrato que assinou? Por isso, é importante ler com bastante atenção o contrato e conhecer cada direito e dever que você possui.

A GARANTIA DA DÍVIDA É O SEU IMÓVEL

No Programa Minha Casa, Minha Vida, o seu imóvel é dado como garantia de pagamento ao financiamento feito com a CAIXA. Isso significa que você pode morar na casa com a sua família, durante o tempo em que durar o contrato, mas não pode deixar de pagar as prestações ou descumprir as regras até que o contrato dessa casa termine ou você pague toda a dívida.

VOCÊ PODE PERDER O IMÓVEL ADQUIRIDO NO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA

Isso pode acontecer quando você atrasa o pagamento de duas ou mais prestações. Nesse caso, a dívida é cobrada toda de uma vez e você não pode comprar outro imóvel com os descontos e vantagens do Programa Minha Casa, Minha Vida. Por isso, quando tiver qualquer problema para pagar as prestações, procure a CAIXA imediatamente.

SUA CASA NOVA DEVE POSSUIR COBERTURA SECURITÁRIA

Os financiamentos habitacionais do Programa Minha Casa, Minha Vida, com recursos do FGTS, contam com cobertura securitária contratada pelo(s) devedor(es) prevendo:

- Quitação total ou parcial do saldo devedor do financiamento habitacional em caso de Morte e Invalidez Permanente (MIP) do(s) devedor(es);

- Pagamento de despesas para recuperação de Danos Físicos no Imóvel (DFI).

O devedor, seu sucessor ou herdeiro pode solicitar a quitação do imóvel nos seguintes casos:

- Morte do devedor;

- Invalidez permanente que impeça o desempenho de trabalho habitual de forma definitiva, desde que não esteja recebendo auxílio-doença.

Atenção:

- Quando o imóvel é financiado por mais de um devedor (composição da renda), a quitação do saldo devedor do contrato é parcial, de acordo com o percentual de renda pactuado;

Eduardo A

- Não há cobertura para os riscos de invalidez permanente decorrente e/ou relacionada à doença manifesta em data anterior à assinatura do contrato de financiamento, de conhecimento do devedor e não declarada na proposta do financiamento ou decorrente de eventos comprovadamente resultantes de acidente pessoal ocorrido em data anterior à data de assinatura do contrato.

Como acionar a cobertura securitária:

Em caso de MIP ou DFI, a CAIXA deve ser informada para acionar o pedido de cobertura junto à Seguradora.

ATRASO NO PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES

Caso haja atraso no pagamento das prestações, os valores serão acrescidos de multa de 2% ao mês e de juros de 0,033% por dia de atraso.

REAJUSTE DO CONTRATO

O contrato prevê a correção mensal do saldo devedor pelo mesmo índice de correção monetária das contas vinculadas do FGTS e o recálculo mensal da prestação de amortização.

É importante informar que os reajustes do contrato não dependem do reajuste dos rendimentos do(s) devedor(es).

PROBLEMAS NA CONSTRUÇÃO

O imóvel é escolhido diretamente pelo(s) devedor(es), a responsabilidade pelos vícios construtivos é da construtora e não da CAIXA. Caso você entre em contato com a construtora e não obtenha resposta, procure a CAIXA.

AVISOS FINAIS

Quando tiver dúvidas sobre o contrato procure uma agência da CAIXA, preferencialmente a agência do seu financiamento habitacional.

Eduardo A

Valide aqui
este documento

Oficial: Ada Luzia Rodrigues de Moraes
R. Tito Fulgêncio, 258 Sala 06 - Centro - CEP: 38500-000 | (34)3842-4406 | cartorioderegistro@cartimoveis.com.br

CERTIDÃO ELETRÔNICA

LIVRO REGISTRO GERAL N.º 02 CNM: 046128.2.0033240-48

REGISTRO DE IMÓVEIS
MONTE CARMELO - ESTADO DE MINAS GERAIS

FICHA: 01

OFICIAL

33.240

Feita em 30 de Julho de 2.012. Constante do imóvel seguinte: Um lote de terreno de n° 18 da Quadra 07, medindo 10,00 metros de frente pela Rua Maria Chagas; 20,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote n° 17; 20,00 metros do lado direito, confrontando com o lote n° 19 e 10,00 metros de fundos, confrontando com o lote n° 07, ou sejam, **(200,00m²)**, sito na referida via pública, no Bairro Jardim Américo, nesta cidade. **O lote pode ser de uso residencial e/ou comercial.** PROPRIETÁRIA: **AMÉRICO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA,** inscrita no CNPJ n° 15.658.845/0001-46, com sede à Av. Belo Horizonte, n° 661, sala 03, Bairro Belo Horizonte, nesta cidade, neste ato representada pelo sócio administrador: Pedro Henrique Alves de Oliveira, brasileiro, solteiro, comerciante, residente e domiciliado na Rua Álvaro Cardoso de Oliveira, n°512, Bairro Batuque Novo, nesta cidade, sendo que de conformidade com o contrato de Constituição Social da firma, a empresa possui os seguintes sócios: Pedro Henrique Alves de Oliveira com 600 quotas e Geraldo Fernandes de Oliveira 59.400 cotas, registrado na JUCEMG sob n°3120954357-0, em 04/06/2012. Reg. Ant° R-02 da Mat. 32.830 livro 02. **Imóvel Objeto de Loteamento.** Emol: R$ 16,47 TFJ: R$ 5,18 Total: R$ 21,65. Dou fé. O Oficial Substituto.

AV-01-33.240. Feita em 06 de Maio de 2.020. Procedo esta averbação à margem da presente matrícula 33.240 livro 02, mediante requerimento da parte interessada, para averbação da **3ª (Terceira) Alteração Contratual da Sociedade Empresária Limitada com Denominação de Américo Empreendimentos Imobiliários Ltda,** datada de 20/11/2.015, registrada na JUCEMG sob n°5624785, em 03/12/2015 NIRE 31209543570, pelos sócios: Pedro Henrique Alves de Oliveira e Geraldo Fernandes de Oliveira. Síntese: Alteração do endereço da empresa. A sociedade empresária gira sob a denominação social de Américo Empreendimentos Imobiliários Ltda, nome de fantasia Jardim Américo, com endereço **na Av. Virgílio de Oliveira, n°255, sala 01, Bairro Residencial Jardim Américo, nesta cidade, CEP 38.500-000, onde tem seu foro jurídico.** Demais cláusulas e condições constam de uma via da mesma, que fica arquivada em cartório. Quant.: 1, Cód. Tabela: 4135-0, Quant.: 3, Cód. Tabela: 4301-8, Emol: R$24,43 Recompe: R$1,48 TFJ: R$8,11 ISSQN: R$0,74 Total.:R$34,76. Selo Eletrônico: DQK91748 Código de Segurança: 7212.2941.0104.6906. Dou fé. A Oficial, Ada Luzia Rodrigues de Moraes.

R-02-33.240. Feita em 06 de Maio de 2.020. VENDEDORA: AMÉRICO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ n°15.658.845/0001-46, situada na Av. Virgílio De Oliveira, 255, Sl 1, Res Jd Américo, em Monte Carmelo-MG com seus atos constitutivos arquivados na (JUNTA COMERCIAL), registrada sob NIRE n° (NIRE), representada na conformidade da cláusula (CLÁUSULA DO CONTRATO SOCIAL) de seu Contrato Social registrado em (JUNTA COMERCIAL) sob n° (NIRE), em sessão de (DATA DO CONTRATO SOCIAL), pelos sócios: Geraldo Fernandes de Oliveira, nacionalidade brasileira, nascido em 06/06/1944,

CONTINUA

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/GRZEH-DDX4N-J868U-NW253

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital

Valide aqui
este documento

Oficial: Ada Luzia Rodrigues de Moraes
R. Tito Fulgêncio, 258 Sala 06 - Centro - CEP: 38500-000 | (34)3842-4406 | cartorioderegistro@cartimoveis.com.br

CERTIDÃO ELETRÔNICA - VERSO

CNM: 046128.2.0033240-48

MATRÍCULA 33.240 | VERSO

aposentado exceto funcionário publico, CNH nº00767722265 DETRAN/MG em 13/05/2015 e do CPF nº062.054.026-53, separado judicialmente, residente e domiciliado na Av. Brasil Leste, 7, Aeroporto, em Monte Carmelo-MG e Pedro Henrique Alves de Oliveira, nacionalidade brasileira, nascido em 29/06/1988, consultor, CNH nº04008269285 DETRAN/MG em 14/07/2014 e do CPF nº098.843.556-06, solteiro, residente e domiciliado na R. Maria Carolina, 781, Jd. Américo, em Monte Carmelo-MG. COMPRADOR E DEVEDOR FIDUCIANTE, doravante denominado DEVEDOR: **FLÁVIO GABRIEL FERREIRA SOARES**, nacionalidade brasileira, nascido em 17/09/2000, estivador carregador embalador e assemelhados, portador de Carteira de Identidade nº MG-20.481.164 PC/MG em 03/09/2013 e do CPF nº139.853.756-07, solteiro, residente e domiciliado na Rua Geraldo da Quitadinha, 180, cs, Residencial Cardoso Naves, em Monte Carmelo-MG. TÍTULO DE DOMÍNIO: Contrato de Aquisição de Terreno e Construção de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito Individual FGTS/**Programa Minha Casa, Minha Vida** - CCFGTS/PMCMV - SFH, contrato nº8.4444.2230854-5, datado de 18/02/2020, por este instrumento particular, com caráter pública, na forma do parágrafo 5º do artigo 61 da Lei 4.380/1964. As partes adiante mencionadas e qualificadas contratam a presente operação de venda e compra de terreno e mútuo para obras com obrigações e alienação fiduciária em garantia, no âmbito dos programas CCFGTS e MCMV, na forma da Lei 11.977/2009, nas condições seguintes: Composição de Renda: Composição de Renda Inicial do Devedor Para Pagamento do Encargo Mensal: Devedor: Flávio Gabriel Ferreira Soares: Comprovada: R$2.007,82 (dois mil sete reais e oitenta e dois centavos). Composição de Renda Para Fins de Cobertura Securitária: Devedor: Flávio Gabriel Ferreira Soares: 100,00%. B.4)Valor de venda e compra do Terreno e Construção e composição dos Recursos ou valor da construção e composição dos recursos: O valor destinado ao pagamento da construção e venda e compra do terreno do imóvel objeto deste contrato é de R$125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento concedido pela CAIXA: R$ 85.240,00 (oitenta e cinco mil e duzentos e quarenta reais); Desconto concedido pelo FGTS/União (complemento): R$7.900,00 (sete mil e novecentos reais); Recursos Próprios: R$31.860,00 (trinta e um mil e oitocentos e sessenta reais); Recursos da CV do FGTS: R$0,00. B5)Valor de compra e venda do terreno: R$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais). D - Descrição do Imóvel Objeto deste Contrato: imóvel havido conforme matrícula número 33.240 do livro 02 do Cartório de Registro de Imóveis de Monte Carmelo-MG, que assim descreve: um lote de terreno de número 18 da quadra 07 com frente para a Rua Maria Chagas, medindo 10,00m, lado direito confrontando com o lote 19, medindo 20,00m, fundo confrontando com o lote 07, medindo 10,00m e lado esquerdo confrontando com o lote 17, medindo 20,00m. Área total de 200,00m², situado na referida via pública, no bairro Jardim Américo, na cidade de Monte Carmelo-MG. Foi recolhido ITBI, em data de 19/03/2020, pela GA 3048716, juntamente com as quitações municipais.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/GRZEH-DDX4N-J868U-NW253

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Valide aqui
este documento

Oficial: Ada Luzia Rodrigues de Moraes
R. Tito Fulgêncio, 258 Sala 06 - Centro - CEP: 38500-000 | (34)3842-4406 | cartorioderegistro@cartimoveis.com.br

CERTIDÃO ELETRÔNICA

33.240

Inscrição municipal: 21821. Quant.: 1, Cód. Tabela: 4515-3, Quant.: 19, Cód. Tabela: 8101-8, Emol: R$478,97 Recompe: R$28,82 TFJ: R$191,02 ISSQN: R$14,32 Total.:R$713,13. Selo Eletrônico: DQK91748 Código de Segurança: 7212.2941.0104.6906. Dou fé. A Oficial, Ada Luzia Rodrigues de Moraes.

R-03-33.240. Feita em 06 de Maio de 2.020. DEVEDOR/FIDUCIANTE: FLÁVIO GABRIEL FERREIRA SOARES, já qualificado acima. CREDORA/FIDUCIÁRIA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei n°759/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, CNPJ n°00.360.305/0001-04, neste ato representada por Régio de Melo Mendonça, nacionalidade brasileira, casado, nascido em 21/02/1963, economiário, portador da carteira de identidade 2835681 SSP/MG em 07/11/1985 e do CPF 526.261.306-30 conforme procuração lavrada às folhas 13 e 14, do livro 3217-P, em 11/08/2016, no Cartório do 2° Oficio de Notas e Protesto de Brasília/DF e substabelecimento lavrado às folhas 155 e 156, do livro 3264-P, em 31/05/2017, no Cartório do 2° Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF e substabelecimento lavrado às folhas 093, do livro 2092-P, em 23/08/2017, no 1° Serviço Notarial de Uberlândia-MG, doravante denominada CAIXA. **Agência responsável pelo contrato**: 709 MONTE CARMELO-MG. TÍTULO DE DOMÍNIO: Contrato de Aquisição de Terreno e Construção de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito Individual FGTS/**Programa Minha Casa, Minha Vida** - CCFGTS/PMCMV - SFH, contrato n°8.4444.2230854-5, datado de 18/02/2020. B.1)Modalidade: Aquisição do Terreno e Construção. B.2)Origem dos Recursos: FGTS/União. B.3)Sistema de Amortização: TR TP - Tabela Price. B.7)Valor total da Dívida: R$85.240,00 (oitenta e cinco mil e duzentos e quarenta reais); B8)Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para Fins de Venda em Público Leilão: R$125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais). B.9)Prazos total em meses: B.9.1)Construção: 6; B9.2)Carência Feirão: 0; B9.3)Amortização: 360. B10)Taxa de Juros % (a.a.): B10.1)Sem desconto: Nominal: 8,16 e Efetiva: 8,4722; B10.2)Com desconto: Nominal: 5,50 e Efetiva: 5,6408; B10.3)Com Redutor de 0,5% FGTS: Nominal: 5,00 e Efetiva: 5,1162. B10.4)Taxa de juros contratada: Nominal: 5,5000% a.a. e Efetiva: 5,6407% a.a. B.11)Encargos Mensal Inicial: Prestação (a+j): R$483,98 (quatrocentos e oitenta e três reais e noventa e oito centavos). Taxa de Administração: R$0,00; Seguro: R$17,64 (dezessete reais e sessenta e quatro centavos); Total: R$501,62 (quinhentos e um reais e sessenta e dois centavos); B.11.1)Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 19/03/2020; B11.2)Reajuste dos Encargos: De acordo com Item 7. B.11.3)Forma de pagamento na Data da Contratação: Débito em Conta Corrente. B.11.4)Encargos devidos pelo Proponente no Prazo Contratado e Pagos à Vista Pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Taxa de Administração: R$3.103,01 (três mil cento e três reais e um centavo) e Diferencial na Taxa

CONTINUA

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/GRZEH-DDX4N-J868U-NW253

Valide aqui
este documento

Oficial: Ada Luzia Rodrigues de Moraes
R. Tito Fulgêncio, 258 Sala 06 - Centro - CEP: 38500-000 | (34)3842-4406 | cartorioderegistro@cartimoveis.com.br

CERTIDÃO ELETRÔNICA - VERSO

CNM: 046128.2.0033240-48

MATRÍCULA	VERSO
33.240	

de Juros: R$17.896,99 (dezessete mil oitocentos e noventa e seis reais e noventa e nove centavos). Sendo que foi oferecido em **alienação fiduciária**, o imóvel objeto do R-02 da Mat. 33.240 livro 02, conforme a Lei 9.514/97. Demais cláusulas e condições constam de uma via do contrato, que fica arquivado em cartório. Quant.: 1, Cód. Tabela: 4517-9, Emol: R$639,13 Recompe: R$38,35 TFJ: R$261,04 ISSQN: R$19,17 Total.:R$957,69. Selo Eletrônico: DQK91748 Código de Segurança: 7212.2941.0104.6906. Dou fé. A Oficial, Ada Luzia Rodrigues de Moraes.

AV-04-33.240. Feita em 06 de Maio de 2.020. Procedo esta averbação à margem do R-02 da Mat. 33.240 livro 02, que existe a seguinte **Cláusula Restritiva**, como se segue: O devedor Fiduciante declara-se ciente de que é vedado, pelo prazo de quinze anos contados a partir da assinatura deste instrumento, o remembramento do lote destinado à construção do imóvel descrito e caracterizado no presente contrato, conforme disposto no artigo 36 da Lei nº11.977/09, tudo conforme documentos que ficam arquivados em cartório. Quant.: 1, Cód. Tabela: 4135-0, Emol: R$8,34 Recompe: R$0,50 TFJ: R$2,78 ISSQN: R$0,25 Total.:R$11,87. Selo Eletrônico: DQK91748 Código de Segurança: 7212.2941.0104.6906. Dou fé. A Oficial, Ada Luzia Rodrigues de Moraes.

AV-05-33.240. Feita em 29 de Outubro de 2.020. Procedo esta averbação à margem do R-02 da presente matrícula 33.240 livro 02, mediante requerimento da parte interessada, para averbação das seguintes benfeitorias: Uma casa residencial, de baixo padrão, **nº30**, coberta de telhas cerâmicas tipo Americana, lajeada, piso de cerâmica, e com a seguinte divisão interna: sala, hall, cozinha, 02 (dois) quartos, banheiro e 01 área de serviço, numa área construída de **(57,00m²)**, orçada no valor de R$80.000,00 (oitenta mil reais), obra concluída em 10/09/2020, de acordo com projeto aprovado, tudo conforme Alvará de Habite-se, nº243/2020, datado de 11/09/2020, fornecido pela Prefeitura Municipal desta cidade e planta anexa, ART nº14201900000005694293 e declaração sob as penas da lei, de possuir somente este imóvel residencial, destinado a uso próprio, e que o mesmo foi feito em regime de mutirão total, ou seja, sem emprego de mão-de-obra assalariada, datada em 30/09/2.020, tudo conforme documentos que ficam arquivados em cartório. Quant.: 1, Cód. Tabela: 4152-5, Quant.: 5, Cód. Tabela: 8101-8, Emol: R$670,03 Recompe: R$40,20 TFJ: R$271,29, ISSQN: R$20,12 Total.:R$1.001,64. Selo Eletrônico: DYX02666 Código de Segurança: 8788.2920.1258.4476. Dou fé. A Oficial. Ada Luzia Rodrigues de Moraes.

AV-06-33.240. Feita em 14 de Dezembro de 2.022. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.** De acordo com do Artigo 26, § 7º da Lei nº9.514/97, o devedor/fiduciante do Contrato de Alienação Fiduciária registrado acima sob R-03 da Mat. 33.240 livro 02, foi intimado dia 06/09/2022, que ficou ciente de seu inteiro teor e se recusou a receber uma cópia da mesma, para purga da mora das obrigações

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/GRZEH-DDX4N-J868U-NW253

Valide aqui
este documento

Oficial: Ada Luzia Rodrigues de Moraes
R. Tito Fulgêncio, 258 Sala 06 - Centro - CEP: 38500-000 | (34)3842-4406 | cartorioderegistro@cartimoveis.com.br

CERTIDÃO ELETRÔNICA

contratuais e, mesmo após decorrido o prazo previsto em lei, não quitaram o débito, razão pela qual a propriedade do imóvel objeto desta matrícula fica consolidada em nome da Credora Fiduciária: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, Instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto Lei nº759 de 12/08/1969, alterado pelo Decreto-Lei nº1259, de 19/02/1973, regendo-se pelo Estatuto vigente nesta data, com sede no setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília /DF, CNPJ/MF nº00.360.305/0001-04, que passa a ser titular da propriedade plena do imóvel. Tudo conforme requerimento de consolidação de propriedade datado de 23/11/2022, Certidão de Intimação e a quitação do ITBI, datada de 08/12/2022, pela GA 3557499 e avaliado pelo Fisco Municipal no valor de R$126.425,97 (cento e vinte e seis mil quatrocentos e vinte e cinco reais e noventa e sete centavos), juntamente com as quitações municipais, documentos que ficam arquivados em cartório. Inscrição Municipal: 21821. Quant: 1, Cód. Tabela: 4240-8, Quant: 7, Cód. Tabela: 8101-8, Emolumento: R$2.030,53; Recompe: R$121,85; TFJ: R$991,22; ISSQN: R$60,93; Total: R$3.204,53. Número Selo Digital: GFL03541. Código de Segurança: 9636.5177.6834.5477. Dou fé. A Oficial, Ada Luzia Rodrigues de Moraes.

AV-07-33.240. Feita em 21 de Novembro de 2.023. Procedo esta averbação à margem da AV-06 da matrícula 33.240 livro 02, mediante requerimento da parte interessada, assinado de forma digital por Yuri Alvim Alcântara dos Santos, CPF 014.787.875-62, no qual consta o seguinte: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, dotada de personalidade juridica de direito privado, criada nos termos do Decreto-Lei 759/69, e constituída pelo Decreto 66.303/70, regendo-se pelo Estatuto vigente na data de publicação deste Edital, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasilia-DF, CNPJ/MF nº00.360.305/0001-04, neste ato, representada pela **CN Manutenção para Alienação de Bens - CEMAB**, aqui por diante denominada simplesmente **CAIXA**, leva ao conhecimento dos interessados que fará realizar licitação, sob a modalidade de LEILÃO PÚBLICO, por intermédio do LEILOEIRO OFICIAL credenciado, regularmente matriculado, Paulo Setsuo Nakakogue, por meio do site do leiloeiro: www.psnleiloes.com.br, vem através do presente Edital de Leilão Público de Venda de Imóveis, comprovante de publicação dos respectivos editais, regendo-se a presente Licitação pelas disposições legais vigentes, Lei 8.666/93, bem como pela Lei 9.514/97 e condições estabelecidas neste Edital e seus anexos, REQUERER a **AVERBAÇÃO DOS LEILÕES NEGATIVOS E TERMO DE QUITAÇÃO**, na matrícula do imóvel registrado sob nº33.240 - **MUTUÁRIO: Flávio Gabriel Ferreira Soares, não tendo o devedor exercido o direito de preferência**, quando então promovemos os leilões públicos ofertando o imóvel, data do **1º leilão 3093/0223 em 03/07/2023 e o 2º leilão 3094/0223 em 18/07/2023**, sem que aparecessem arrematantes, conforme atas expedidas pelo leiloeiro, e que emitiu para o devedor fiduciante o devido Termo de Quitação

CONTINUA

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/GRZEH-DDX4N-J868U-NW253

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Valide aqui
este documento

Oficial: Ada Luzia Rodrigues de Moraes
R. Tito Fulgêncio, 258 Sala 06 - Centro - CEP: 38500-000 | (34)3842-4406 | cartorioderegistro@cartimoveis.com.br

CERTIDÃO ELETRÔNICA - VERSO

de Débito, exonerando-os da dívida. **Ficando adjudicado à credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ/MF nº00.360.305/0001-04.** Tudo conforme documentos que ficam arquivados em cartório. Quant: 1, Cód. Tabela: 4135-0, Emolumento: R$22,65; Recompe: R$1,36; TFJ: R$7,54; ISSQN: R$0,68; Total: R$32,23. Número Selo Digital: HFP75825. Código de Segurança: 1019.3162.0086.2159. Dou fé. A Oficial, Ada Luzia Rodrigues de Moraes.

AV-08-33.240. Feita em 21 de Novembro de 2.023. **Procedo haver cancelado ônus fiduciário gravado no R-03 e AV-04 da matrícula 33.240 livro 02,** mediante Termo de Quitação da Dívida (art. 27, §6º, da Lei nº9.514/97), datado de 25/07/2023, no valor de R$85.240,00 (oitenta e cinco mil e duzentos e quarenta reais), assinado digitalmente por Yuri Alvim Alcântara dos Santos, CPF 014.787.875-62, fornecido pela credora, tudo conforme documentos que ficam arquivados em cartório. Quant: 1, Cód. Tabela: 4140-0, Quant: 76, Cód. Tabela: 8101-8, Emolumento: R$728,56; Recompe: R$43,45; TFJ: R$242,03; ISSQN: R$21,73; Total: R$1.035,77. Número Selo Digital: HFP75825. Código de Segurança: 1019.3162.0086.2159. Dou fé. A Oficial, Ada Luzia Rodrigues de Moraes.

R-09-33.240. Feito em 31 de Janeiro de 2.024. TRANSMITENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, criada nos termos do Decreto Lei nº759 de 12/08/1969, alterado pelo Decreto Lei nº1.259 de 19/02/1973, vinculada ao Ministério da Fazenda, regendo-se pelo Estatuto Social aprovado pela Assembléia Geral Extraordinária realizada em 19/01/2018, publicado no Diário Oficial da União - DOU, Seção 1, em 16/03/2018 páginas 41/50, e devidamente registrado na JCDF sob o nº1016518, em 16/02/2018, e Certidão Simplificada da JUCEMG, emitida em Belo Horizonte-MG, datada de 27/09/2023, CNPJ nº00.360.305/0001-04, NIRE: 5350000038-1, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, neste ato representada por sua bastante procuradora Andressa Marques Machado, CNH nº 05418495469-DETRAN/MG, CI nº MG-14.343.865-SSP/MG, CPF nº087.078.976-77, conforme Instrumento Público de Procuração lavrado no 2º Tabelião de Notas e Protestos da Comarca de Brasília-DF, no Livro 3557-P, Folha 017/018 em 05/04/2023, válida até 03/05/2024, certidão datada de 16/10/2023, e Instrumento Público de Substabelecimento de Procuração lavrado no 2ºTabelião de Notas e Protestos da Comarca de Brasília-DF, no Livro 3557-P, Folha 147/148, em 18/04/2023, certidão datada de 16/10/2023, e Instrumento Público de Substabelecimento de Procuração lavrado no 1º Ofício de Notas da Comarca de Uberlândia-MG no Livro 2236-P, Folha 99, em 03/05/2023, e certidão datada de 24/10/2023, e Instrumento Público de Substabelecimento de Procuração lavrado no 1º Ofício de Notas de Uberlândia-MG, no Livro 2237-P, Folha 160, em 16/05/2023, e certidão datada de 24/10/2023, doravante designada CAIXA. ADQUIRENTE: **RAPHAEL ESTEVÃO DOS SANTOS,** brasileiro, empresário, maior, solteiro, declara não viver sob união estável, portador da CNH nº

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/GRZEH-DDX4N-J868U-NW253

Valide aqui
este documento

Oficial: Ada Luzia Rodrigues de Moraes
R. Tito Fulgêncio, 258 Sala 06 - Centro - CEP: 38500-000 | (34)3842-4406 | cartorioderegistro@cartimoveis.com.br

CERTIDÃO ELETRÔNICA

02981000110-DETRAN/MG, CI nº MG-11.729.955-SSP/MG, CPF nº051.653.596-03, residente e domiciliado na Rua Manoel Camargo da Cruz, nº165, apartamento 102, Bairro Santa Mônica, Uberlândia-MG. TÍTULO DE DOMÍNIO: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 27/10/2023, Livro 1.638-N, às fls. 049/050, pelo Tabelião substituto do Cartório do 2º Ofício de Notas de Uberlândia-MG. Valor Declarado/Fiscal: R$75.088,00 (setenta e cinco mil e oitenta e oito reais), recebido neste ato, por meio de boleto, efetuado a favor da vendedora, cuja apropriação é autorizada neste ato pelo comprador. O preço acima referido corresponde ao lance vencedor na licitação Caixa nº8056/2023, data de 15/09/2023, nº77, nos termos do Edital de licitação, o qual a este se vincula, conforme Lei nº13.303/2016, que assim, pago e satisfeito o preço de venda, ela Vendedora, dá ao comprador plena, rasa, geral e irrevogável quitação, transferindo-lhe o domínio, direito, posse e ação sobre o imóvel ora vendido não só por força da escritura, como em virtude da "Clausula Constitui". **Venda total do imóvel objeto da matrícula 33.240 livro 02. Havido conforme AV-06-07**. Inscrição Municipal: 21.821. **O lote pode ser de uso residencial e/ou comercial**. Quant: 1, Cód. Tabela: 4517-9, Emolumento: R$1.818,30; Recompe: R$109,09; TFJ: R$742,65; ISSQN: R$54,55; Total: R$2.724,59. Número Selo Digital: HKL12587. Código de Segurança: 5591.8295.9090.3839. Dou fé. A Oficial, Ada Luzia Rodrigues de Moraes.

R-10-33.240. Feito em 03 de Dezembro de 2.024. VENDEDOR: RAPHAEL ESTEVÃO DOS SANTOS, nacionalidade brasileira, nascido em 07/08/1981, administrador, filho de: Luci Alves dos Santos e Randolfo dos Santos, e-mail: RAPHAELESTEVAO_@HOTMAIL.COM, portador de CNH nº02981000110-DETRAN/MG em 27/01/2023 e do CPF 051.653.596-03, solteiro, residente e domiciliado em Rua Manuel Camargo da Cruz, 165, APTO 102, Santa Mônica em Uberlândia/MG. COMPRADOR E DEVEDOR FIDUCIANTE, doravante denominado DEVEDOR: **EDUARDO AUGUSTO CARDOSO GOMES**, nacionalidade brasileira, nascido em 01/03/2000, eletricista, filho de: Ester Cardoso Gomes e Augusto Pereira Gomes Neto, e-mail: ADUDU7096@GMAIL.COM, portador de Carteira de Identidade nº MG-20.294.536, expedida por Polícia Civil/MG em 21/05/2018 e do CPF 140.014.316-02, solteiro, residente e domiciliado em Rua Guianazes, 230, Planalto em Monte Carmelo/MG. TÍTULO DE DOMÍNIO: Contrato por Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do art. 61 da Lei 4.380/1964 de venda e compra de imóvel residencial, mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH - **CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida**, Contrato nº8.4444.3538751-1, datado de 01/11/2024. Composição de Renda: Devedor Fiduciante: Eduardo Augusto Cardoso Gomes: Renda: R$4.245,04 (quatro mil duzentos e quarenta e cinco reais e quatro centavos). %Composição de Renda para Fins de Indenização Securitária: 100,00%. B4)Valor de Venda e Compra e Composição dos Recursos: O valor destinado ao pagamento da venda e compra do imóvel objeto deste contrato é de R$190.000,00 (cento e

CONTINUA

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/GRZEH-DDX4N-J868U-NW253

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital

Valide aqui
este documento

Oficial: Ada Luzia Rodrigues de Moraes
R. Tito Fulgêncio, 258 Sala 06 - Centro - CEP: 38500-000 | (34)3842-4406 | cartorioderegistro@cartimoveis.com.br

CERTIDÃO ELETRÔNICA - VERSO

noventa mil reais), composto pelos valores: Financiamento CAIXA: R$152.000,00 (cento e cinquenta e dois mil reais); Recursos Próprios: R$37.783,00 (trinta e sete mil e setecentos e oitenta e três reais); Desconto/Subsídio concedido pelo FGTS/União: R$217,00 (duzentos e dezessete reais). D - Descrição do Imóvel Objeto deste Contrato: Imóvel Havido conforme matrícula 33.240 do CRI de Monte Carmelo/MG, que assim descreve, Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Jardim Américo, na Rua Maria Chagas, nº30, com todas as suas dependências, instalações e benfeitorias existentes, devidamente descrito e caracterizado na referida matrícula, dispensando-se a sua inteira descrição nos termos do Artigo 2º da Lei 7433/85. Foi recolhido ITBI, em data de 05/11/2024, pela GA 3930771, juntamente com as quitações municipais. **Inscrição Municipal: 21.821. Neste Instrumento ficam dispensadas a apresentação de testemunha e reconhecimento de firma por força do Inciso II do Art. 221 da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme redação dada pelo Art. 23 da Lei nº14.620, de 13 de julho de 2023.** Quant: 1, Cód. Tabela: 4542-7, Emolumento: R$1.244,67; Recompe: R$74,67; TFJ: R$613,08; ISSQN: R$37,34; Total: R$1.969,76. Número Selo Digital: IHV41028. Código de Segurança: 3578.0766.8484.3102. Dou fé. A Oficial, Ada Luzia Rodrigues de Moraes.

R-11-33.240. Feito em 03 de Dezembro de 2.024. DEVEDOR/FIDUCIANTE: EDUARDO AUGUSTO CARDOSO GOMES, já qualificado acima. CREDORA FIDUCIÁRIA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/1969, 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 PAULO DA PAIXÃO DE CARVALHO JUNIOR, nacionalidade brasileira, casado, nascido em 07/01/1992, economiário, portador da Carteira de Identidade nº 2.313.063, expedida por SSP/ES, e do CPF 130.378.267-70, conforme procuração lavrada à folha 4, do livro 2263-P, em 28/02/2024, no CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE NOTAS DA COMARCA DE UBERLÂNDIA/MG e substabelecimento lavrado à folha 34, do livro 2265-P, em 21/03/2024, no CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE NOTAS DA COMARCA DE UBERLÂNDIA/MG, doravante denominada CAIXA. **Agência responsável pelo contrato: 7584 Café do Cerrado/MG.** TÍTULO DE DOMÍNIO: Contrato por Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do art. 61 da Lei 4.380/1964 de venda e compra de imóvel residencial, mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH - **CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida**, Contrato nº8.4444.3538751-1, datado de 01/11/2024. Condições do Financiamento: B1)Origem dos Recursos: FGTS. Modalidade: Aquisição Imóvel Usado. B2)Sistema de Amortização: PRICE. B2.1)Índice de Atualização do Saldo devedor: TR; B3)Enquadramento: SFH; B6)Valor Total da Dívida (Financiamento): R$152.000,00 (cento e cinquenta e dois mil reais); B7)Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/GRZEH-DDX4N-J868U-NW253

Valide aqui
este documento

Oficial: Ada Luzia Rodrigues de Moraes
R. Tito Fulgêncio, 258 Sala 06 - Centro - CEP: 38500-000 | (34)3842-4406 | cartorioderegistro@cartimoveis.com.br

CERTIDÃO ELETRÔNICA

33.240 ---------- OFICIAL

leilão: R$190.000,00 (cento e noventa mil reais); B8)Prazo Total (meses): 420; B8.1)Amortização (meses): 420. B9.1)Taxa de Juros: Nominal % a.a. e Efetiva % a.a.; B9.1)Sem Desconto: Nominal a.a: 8,1600; Efetiva a.a: 8,4722; Nominal e Efetiva a.m: 0,6800; B9.2)Com Desconto: Nominal: 7,0000 e Efetiva: 7,2290 Nominal e Efetiva a.m: 0,5833. B9.3)Com Redutor de 0,5%: Nominal: 6,5000 e Efetiva: 6,6972; Nominal e Efetiva a.m: 0,5417. B9.4)Taxa Contratada: Nominal: 6,5000 e Efetiva: 6,6972; Nominal e Efetiva a.m: 0,5417. B.10)Encargo Mensal Inicial: B10.1)Taxa Contratada: Prestação (a+j): R$918,31 (novecentos e dezoito reais e trinta e um centavos); Prêmios de Seguros MIP e DFI: R$25,95 (vinte e cinco reais e noventa e cinco centavos); Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: R$25,00 (vinte e cinco reais). Total: R$969,26 (novecentos e sessenta e nove reais e vinte e seis centavos). B11)Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 06/12/2024. B12)Reajuste dos Encargos: De acordo com item 4. B13)Forma de pagamento na data da contratação: Débito em conta corrente. B14)Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS(Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): B14.1)Tarifa de Administração de Contrato mensal - TA: R$0,00. B14.2)Diferencial na Taxa de Juros: R$3,621,69. **Sendo que foi oferecido em alienação fiduciária, o imóvel objeto do R-10 da matrícula 33.240 livro 02.** Demais cláusulas e condições constam de uma via do contrato, que fica arquivado em cartório. Quant: 2, Cód. Tabela: 4301-8, Quant: 1, Cód. Tabela: 4541-9, Quant: 12, Cód. Tabela: 8101-8, Emolumento: R$1.228,86; Recompe: R$73,68; TFJ: R$595,62; ISSQN: R$36,84; Total: R$1.935,00. Número Selo Digital: IHV41028. Código de Segurança: 3578.0766. 8484.3102. Dou fé. A Oficial, Ada Luzia Rodrigues de Moraes.

REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTE CARMELO - MG
Rua Tito Fulgêncio, 258 Sala 06 - Centro - CEP: 38500-000. **Telefone:** (34)3842-4406. **Email:** cartorioderegistro@cartimoveis.com.br
Oficial: Ada Luzia Rodrigues de Moraes

Verifique autenticidade do documento no site registradores.onr.org.br com o código de validação:

Certidão do original arquivado neste ofício.
A presente certidão eletronica foi emitida e assinada digitalmente e eletronicamente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/09

Dou fé, Monte Carmelo, 04 de dezembro de 2024

Assinado Digitalmente por:
Ada Luzia Rodrigues de Moraes

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA

SELO CONSULTA Nº: IKK12977 CÓDIGO DE SEG: 5712255235928274
Quantidade de atos praticados: 1

Emolumentos:	R$26,11	Total:	R$37,46
Recompe:	R$1,57	ISSQN:	R$0,78
Taxa de Fiscalização:	R$9,78	Total com ISSQN:	R$38,24

VERIFIQUE AUTENTICIDADE DO SELO NO SITE TJMG.JUS.BR

REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTE CARMELO/MG
CERTIDÃO DO ORIGINAL ARQUIVADO NESTE OFICIO.

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia é reproduzida autenticada da matrícula livro 02 RG (ficha), e foi extraída por meio reprográfica nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015 de 1973 e está conforme original.

CONTINUA

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/GRZEH-DDX4N-J868U-NW253

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br