



## INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

# **EDITAL DE LICITAÇÃO PARA ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS DO FUNDO DO REGIME GERAL DE PREVIDÊNCIA SOCIAL MEDIANTE LEILÃO PÚBLICO**

## **LEILÃO PÚBLICO INSS/SRII Nº 05/2017**

### **1. DA APRESENTAÇÃO**

**1.1. O INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS**, Autarquia Federal, daqui por diante denominado simplesmente INSS, representado por sua Superintendência Regional Sudeste II, por intermédio dos Servidores designados pela Portaria nº 421-A/INSS/SRII , de 28 de novembro de 2016, publicada no B.S.L. nº 170 , 04 de novembro de 2016, torna público que fará realizar Licitação na modalidade de **LEILÃO PÚBLICO** para a alienação do imóvel descrito neste instrumento, no estado em que se encontra e pela melhor oferta, nos termos do artigo 14 da Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007 e, subsidiariamente, da Lei nº 8.666 de 21 de junho de 1993, vigente nos termos das supervenientes alterações, bem como das condições estabelecidas neste Edital e seus anexos. Para tanto, o Servidor designado realizará sessão pública destinada à abertura propostas às 10:00 horas do dia 26 de outubro de 2017, no auditório (6º andar) localizado no Prédio da Gerência Executiva do INSS em Duque de Caxias/RJ, situado na **Avenida Marechal Deodoro, nº 1.119, Bairro 25 de Agosto, na cidade de Duque de Caxias/RJ.**

**1.2.** Os interessados poderão obter informações e autorização para visitar os imóveis objetos deste Leilão Público, bem como examinar a sua documentação dominial e receber cópia completa deste edital até as 15:00 horas do dia 25 de outubro de 2017, ou através do [site http://mds.gov.br/acesso-a-informacao/licitacoes-e-contratos/concorrencia](http://mds.gov.br/acesso-a-informacao/licitacoes-e-contratos/concorrencia). As chaves para vistoria desse imóvel podem ser solicitadas através de agendamento pelos telefones (021) 2771-4394, 2771-3091, na Seção de Logística, Licitações, Contratos, Engenharia e Patrimônio da Gerência Executiva de Duque de Caxias/RJ, no 6º andar, situada na Avenida Marechal Deodoro, nº 1.119, Bairro 25 de Agosto, na cidade de Duque de Caxias/RJ.

### **2. DAS MODALIDADES DE VENDA**

#### **2.1. À vista:**

**2.1.1.** O arrematante pagará no ato do leilão, sinal correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da arrematação, através da Guia da Previdência Social – GPS a ser paga na rede bancária, e o complemento desse valor, no prazo de até 10 (dez) dias antes da data da assinatura da Escritura de Compra e Venda, que será lavrada no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da publicação da adjudicação do imóvel ao promitente comprador no Diário Oficial da União - DOU e no Boletim de Serviço Local do INSS – BSL, exceto quando se tratar de Carta de Crédito, que obedecerá o disposto no subitem 2.1.2.1.

**2.1.2.** Os interessados que desejarem usar Carta de Crédito e/ou FGTS deverão dirigir-se ao agente financeiro de sua escolha ou ao banco administrador do FGTS, para inteirarem-se das condições e providências necessárias, antes do prazo estipulado para entrega de proposta no leilão.

**2.1.2.1.** No caso de utilização de Carta de Crédito, o prazo máximo para complementação do valor de arrematação e apresentação do registro do contrato ou escritura de compra e venda firmado junto ao agente financeiro em que o INSS figurará como vendedor será de 120 (cento e vinte) dias, contados da publicação da adjudicação do imóvel ao promitente comprador, no Diário Oficial da União - DOU e no Boletim de Serviço Local do INSS – BSL.



## INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

**2.1.2.2.** As quantias ofertadas pelo licitante para pagamento com Carta de Crédito serão de sua inteira responsabilidade, sujeitando-se as condições e regras do agente financeiro e ao prazo de pagamento estipulado no subitem 2.1.2.1, bem como às penalidades impostas por este Edital.

### **2.2. A prazo:**

**2.2.1.** O arrematante pagará, no ato do Leilão, sinal correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da arrematação, que deverá ser recolhido por meio de Guia da Previdência Social – GPS na rede bancária.

**2.2.2.** O arrematante poderá utilizar recursos do FGTS para pagamento de parte do valor da arrematação, no que exceder ao percentual citado no subitem 2.2.1.

**2.2.3.** O restante do valor da arrematação poderá ser pago em 12 (doze), 24 (vinte e quatro), 36 (trinta e seis) ou 48 (quarenta e oito) prestações mensais e consecutivas, sendo que o prazo de amortização do parcelamento, para pessoa física, somado à idade do comprador, não poderá ultrapassar 80 (oitenta) anos e a divisão desse restante do valor pelo número de meses escolhido pelo proponente deverá ser igual ou superior a um salário mínimo nacional.

**2.2.4.** As prestações serão calculadas pelo Sistema Francês de Amortização (Tabela Price), aos juros de 10% (dez por cento) ao ano, equivalentes a taxa efetiva de 10,4713% a.a, pagas mensalmente, acrescidas dos encargos praticados pela Caixa Econômica Federal - CAIXA, vencendo-se a primeira no mesmo dia do mês subsequente ao da assinatura da Escritura de Compra e Venda, que será lavrada no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da publicação da adjudicação do imóvel ao promitente comprador no Diário Oficial da União – DOU e no Boletim de serviço do INSS – BSL e, as demais, em igual dia dos meses seguintes com a administração do sistema de manutenção dos recebimentos e cobrança das prestações pela CAIXA.

**2.2.5.** O saldo devedor será reajustado mensalmente e as prestações serão recalculadas trimestralmente, de acordo com as cláusulas e condições estipuladas na minuta de Escritura de Compra e Venda a Prazo com Pacto Adjeto de Hipoteca e Obrigações, que faz parte integrante deste Edital.

**2.2.6.** Por ocasião da lavratura da Escritura de Compra e Venda o adquirente recolherá à CAIXA, a título de taxa de serviços, o valor correspondente a 1% (um por cento), sobre o valor da venda e por contrato celebrado, observados os limites máximos constantes da tabela abaixo:

<b>FAIXAS DE FINANCIAMENTO (R\$)</b>	<b>LIMITES DA TAXA DE SERVIÇO (R\$)</b>
Até 25.000,00	250,00
Acima de 25.000,00 até 50.000,00	500,00
Acima de 50.000,00 até 100.000,00	1.000,00
Acima de 100.000,00	1.500,00

**2.3.** Fica dispensado o sinal de pagamento quando os arrematantes forem beneficiários de programas habitacionais ou de regularização fundiária de interesse social, ou de cooperativa ou de outro tipo de associação que os represente desde que comprovada a sua participação em programa habitacional, nos termos do parágrafo 3º do artigo 14 da Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007.



## INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

### **3. DO CREDENCIAMENTO**

**3.1.** Poderá participar do Leilão qualquer pessoa física ou jurídica, isolada ou conjuntamente.

**3.1.1.** Os licitantes poderão fazer-se representar por procurador devidamente habilitado através de procuração, com poderes especiais para participar de licitações, por instrumento público ou particular com firma reconhecida.

**3.2.** É proibida a participação direta ou indireta na licitação:

**3.2.1.** De servidor do INSS.

**3.2.2.** De membro da Advocacia Geral da União em exercício na Procuradoria junto ao INSS.

**3.2.3.** Dos cônjuges em regime de comunhão de bens, parcial ou universal ou companheiros das pessoas elencadas nos subitens 3.2.1 e 3.2.2.

**3.3.** No dia e horário designados para a abertura da sessão pública, o licitante ou seu bastante procurador, deverá efetuar credenciamento mediante a apresentação de seu documento de identificação com foto, no original, ou cópia autenticada.

**3.3.1** No caso do licitante fazer-se representar por procurador, o instrumento de procuração deverá ser apresentado no original, cópia autenticada, ou cópia simples que será conferida com o original por servidor do INSS, juntamente com os documentos de identificação pessoal com foto no original.

**3.3.2.** Quando se tratar de pessoa jurídica, o representante deverá apresentar, além de seu documento de identificação com foto, o contrato social ou instrumento legal que estabelece poderes para a representação na licitação.

### **4. DAS PROPOSTAS DE PREÇO**

**4.1.** As propostas serão apresentadas através do Termo de Arrematação (modelo constante do ANEXO I deste Edital), preenchido de forma legível, não se admitindo rasuras, emendas ou entrelinhas.

**4.2.** Deverá ser apresentada Declaração de Elaboração Independente de Proposta firmada pelo licitante, nos termos da IN STI/MPOG nº 02/2009 (modelo constante do Anexo V deste Edital), a ser encaminhada juntamente com a proposta de preço.

**4.3.** Concorrendo o interessado a mais de um imóvel, as propostas deverão ser individualizadas e apresentadas em envelopes separados.

**4.4.** Para concorrer ao Leilão Público o interessado deverá comprovar haver recolhido, junto à CAIXA, a título de caução, quantia em reais, à vista, correspondente a 5% (cinco por cento) do valor mínimo estabelecido para o imóvel pretendido, consignado no item 17.

**4.4.1.** O recolhimento da caução à CAIXA deverá ser efetuado até 1 (um) dia útil antes da data designada neste Edital para a realização do Leilão Público devendo ser recolhida separadamente para cada imóvel, se o licitante pretender concorrer a mais de um.

**4.5.** A autorização para o recolhimento da caução deverá ser solicitada ao INSS, na Seção de Logística da Gerência Executiva de Duque de Caxias/RJ, situada na Avenida Marechal Deodoro, nº 1.119, Bairro 25 de Agosto, na cidade de Duque de Caxias/RJ, devendo o pagamento ser efetuado até o dia 25 de outubro de 2017.



## INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

**4.6.** A quantia referente à caução será depositada em conta vinculada de caução e será atualizada monetariamente, conforme previsto no artigo 56 da Lei nº 8.666/93.

**4.7.** A proposta, juntamente com a Declaração de Elaboração Independente de Proposta e o comprovante original de recolhimento da caução devidamente quitada pela CAIXA, deverão ser apresentados em envelope fechado e rubricado pelo interessado, com as seguintes indicações:

- a) ENVELOPE – PROPOSTA;
- b) LEILÃO PÚBLICO - INSS/SRII/ GEXDUQ nº 05/2017
- c) Endereço do imóvel a que se refere à proposta;
- d) Nome ou razão social do licitante.

## 5. DO RECEBIMENTO DOS ENVELOPES E DA SESSÃO DE JULGAMENTO

**5.1.** No dia 26 de outubro de 2017, às 10:00 horas, no auditório (7º andar) do Prédio da Gerência Executiva de Duque de Caxias/RJ, situado na Avenida Marechal Deodoro, nº 1.119, Bairro 25 de Agosto, na cidade de Duque de Caxias/RJ, será realizada sessão pública para recebimento dos envelopes, devendo o licitante, ou seu representante, identificar-se e, se for o caso, comprovar a existência dos necessários poderes para formulação de propostas e para a prática de todos os demais atos inerentes ao certame.

**5.2.** O envelope PROPOSTA será recebido até a hora determinada para a abertura da Sessão Pública do Leilão, devidamente fechado e rubricado:

**5.2.1.** Por meio de protocolo ou correios, até as 10:00 horas do dia 26 de outubro de 2017, no Setor de Protocolo no 6º andar do prédio da Gerência Executiva de Duque de Caxias/RJ, situado na Avenida Marechal Deodoro, nº 1.119, Bairro 25 de Agosto, na cidade de Duque de Caxias/RJ. ***Em caso de envio pelos Correios, o INSS não se responsabiliza se o envelope/proposta não for recebido até o início da abertura da sessão do Leilão.***

**5.2.2.** Pelo Servidor designado e/ou Equipe de Apoio, no auditório da Gerência Executiva de Duque de Caxias/RJ, situado na Avenida Marechal Deodoro, nº 1.119, Bairro 25 de Agosto, na cidade de Duque de Caxias/RJ, no dia 26 de outubro de 2017, quando da abertura da sessão.

**5.3.** A sessão do Leilão Público, conforme previsto no art. 14 da Lei 11.481/2007, desenvolver-se-á da seguinte maneira:

- a) Serão abertos todos os envelopes contendo as propostas;
- b) Havendo lance com valor igual ou superior a 100% (cem por cento) do valor da avaliação, serão desclassificadas as propostas não compreendidas no intervalo de 10% (dez por cento) de diferença da proposta de maior valor;
- c) Não sendo caso da alínea anterior, havendo lance com valor igual ou superior a 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação, serão desclassificadas as propostas não compreendidas no intervalo de 10% (dez por cento) de diferença da proposta de maior valor;
- d) Caso permaneça a ausência de interessados na aquisição com valor igual ou superior a 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação, os imóveis serão disponibilizados para alienação com valor igual ou superior a 60% (sessenta por cento), sendo desclassificadas as propostas não compreendidas no intervalo de 10% (dez por cento) de diferença da proposta de maior valor;



## INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

- e) As hipóteses previstas nas alíneas “b”, “c” e “d” acontecerão na mesma data e na sequencia dos atos da sessão do leilão; e,
- f) Ultrapassada a fase de enquadramento e classificação das propostas, a segunda fase ocorrerá por meio de lances sucessivos à viva voz entre os licitantes cujas propostas apresentem uma diferença igual ou inferior a 10% (dez por cento) em relação a maior oferta.

**5.4.** Na fase dos lances verbais, o licitante somente poderá oferecer lance superior ao último valor ofertado.

**5.5.** O licitante que apresentar mais de uma proposta inicial para o mesmo imóvel terá todas elas desclassificadas. Serão desclassificadas, também, as propostas:

**5.5.1.** Apresentadas após o prazo estipulado neste Edital;

**5.5.2.** Que condicionem suas ofertas a preços ou condições não previstas neste Edital ou a outras propostas;

**5.5.3.** Que se refiram, simplesmente, a acréscimo sobre a maior oferta apresentada;

**5.5.4.** Que contenham divergências de número, dados ou valores, bem como rasuras, emendas, ressalvas ou entrelinhas em suas partes essenciais;

**5.5.5.** Que estejam em desacordo com este Edital;

**5.5.6.** Que tenham sido preenchidas a lápis ou de forma ilegível, ou não tenham sido apresentadas na sua via original;

**5.5.7.** Que se referirem a imóvel não relacionado no item 13 do presente Edital;

**5.5.8.** Que forem apresentadas sem a assinatura do licitante ou do seu representante legal;

**5.5.9.** Que **contenham** mais de uma forma de pagamento para o imóvel.

**5.6.** A decisão do servidor designado que desclassificar qualquer proposta deverá ser fundamentada.

**5.7.** As propostas que forem abertas e posteriormente desclassificadas serão juntadas aos autos do processo licitatório, passando a fazer parte integrante deste.

**5.8.** Após a abertura da Sessão pelo servidor designado para conduzir o leilão e entrega dos envelopes pelos licitantes, não serão permitidos quaisquer adendos, acréscimos ou esclarecimentos concernentes às propostas apresentadas.

**5.9.** Da reunião lavrar-se-á ata circunstaciada, assinada pelo servidor designado, pela equipe de apoio e pelos licitantes presentes, dela devendo constar os nomes dos licitantes, ou razões sociais e todas as ocorrências, inclusive eventuais manifestações dos interessados, por eles reduzidas a termo.

**5.9.1.** Todos os documentos e propostas serão rubricados pelos licitantes presentes bem como pelo servidor designado e equipe de apoio.

## **6. DO JULGAMENTO DAS PROPOSTAS/LANCES**

**6.1.** Será considerada vencedora a proposta ou lance que, atendendo às exigências deste Edital, apresentar melhor oferta, em reais, observado o VALOR DE COMPARAÇÃO.

**6.2.** Entende-se como VALOR DE COMPARAÇÃO o resultado da multiplicação do PRINCIPAL (valor da proposta ou do lance) pelo FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO ajustado ao prazo do parcelamento pretendido, como a seguir indicados, observando-se o disposto no subitem 2.2.3. deste Edital.



## INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

MODALIDADE DE VENDA	PRINCIPAL	VALOR DE COMPARAÇÃO
À Vista	A	A
Em 12 meses	B	B x 0,9892
Em 24 meses	C	C x 0,9786
Em 36 meses	D	D x 0,9682
Em 48 meses	E	E x 0,9578

**6.3.** Se acudir à licitação um único licitante para o imóvel, caberá a aplicação do FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO sobre o único preço ofertado, para comparação com o valor mínimo inicial, à vista, fixado para ele neste Edital; em qualquer hipótese será(ão) desclassificada(s) a(s) proposta(s) cujo(s) preço(s) ofertado(s), após a aplicação do Fator de Homogeneização, resultar(em) em valor(es) inferior(es) ao preço mínimo inicial, à vista, em reais, estabelecido no item 17 deste Edital, aplicando-se o disposto nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem 5.3.

**6.4.** Na seleção do melhor lance, se houver empate entre os de igual VALOR DE COMPARAÇÃO, será observado o seguinte critério de desempate:

- a) As propostas de pagamento do preço integral, à vista, terão preferência sobre aquelas que propuserem o pagamento a prazo de parte do preço;
- b) Entre propostas com parte do preço a prazo terá preferência aquela que corresponder ao menor prazo de parcelamento; e,
- c) Entre propostas de valor igual, à vista ou a prazo, terá preferência aquela que oferecer maior sinal;
- d) Persistindo o empate, o desempate será feito mediante sorteio, em ato público, para o qual todos os licitantes serão convocados.

**6.5** Com base nos critérios estabelecidos neste Edital para o julgamento dos lances, o servidor designado e equipe de apoio elaborarão a ATA DO LEILÃO PÚBLICO, nela consignando a classificação dos lances por ordem decrescente de Valores de Comparação e o critério de desempate adotado, se for o caso.

**6.5.1.** O servidor designado e equipe de apoio farão, também, um relatório, onde justificarão a classificação dos lances e as desclassificações por desconformidade com o estabelecido neste Edital, proclamando o arrematante.

**6.6.** O arrematante deverá apresentar no primeiro dia útil após o encerramento da sessão, juntamente com a Guia da Previdência Social – GPS devidamente quitada referente ao sinal e princípio de pagamento, os documentos abaixo relacionados:

**6.6.1.** Em se tratando de pessoa física:

- a) Original e cópia, ou cópia autenticada, dos documentos pessoais (Carteira de Identidade ou equivalente, CPF/MF, comprovante de residência e, se for o caso, certidão de casamento, assim como os documentos pessoais do cônjuge);
- b) Prova de quitação com a Secretaria da Receita Federal do Brasil do arrematante e cônjuge.

**6.6.2.** Em se tratando de pessoa jurídica:

- a) Original e cópia, ou cópia autenticada do contrato social, estatuto ou registro de firma



## INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

individual, com suas alterações;

- b) Inscrição do CNPJ/MF;
- c) Certidão negativa de débitos relativos a Tributos Federais, Dívida Ativa da União, Contribuições Previdenciárias, FGTS, Tributos Distrital ou Estaduais e Municipais e Dívida Ativa Distrital ou Estadual e Municipal;
- d) Original e cópia, ou cópia autenticada dos documentos pessoais do representante da pessoa jurídica (Carteira de Identidade ou equivalente com foto, CPF/MF e comprovante de residência);
- e) Instrumento legal que estabelece poderes ao representante da pessoa jurídica (ata da assembleia que elegeu a última diretoria, no caso de sociedade anônima, procuração pública, ou documento assemelhado).

**6.7.** Será dispensada a apresentação dos documentos contidos na alínea “c”, previsto no subitem 6.6.2, estando o arrematante regularmente cadastrado, habilitado parcialmente (com certidão Estadual e Municipal) e com a documentação válida no SICAF. A verificação será efetuada por meio de consulta “on-line”.

**6.8.** Concluída a sessão, o servidor designado e/ou Equipe de Apoio providenciará a publicação no Diário Oficial da União - D.O.U. do Aviso do Resultado do Julgamento do Leilão, inclusive quando a sessão for deserta.

**6.9.** Em se tratando de alienação de imóvel ocupado, a Divisão de Orçamento e Logística / Setor de Patrimônio Imobiliário, desde que transcorrido o prazo sem interposição de recursos referente ao julgamento das propostas ou tenha havido desistência expressa, ou após o julgamento dos recursos interpostos e antes da adjudicação ao arrematante, deverá notificar o ocupante com reconhecido direito de preferência à aquisição do imóvel mediante correspondência com Aviso de Recebimento (AR) ou recibada, sobre o lance oferecido pelo arrematante, abrindo-lhe um prazo de 30 (trinta) dias para que exerça o seu direito, nos termos deste Edital e em igualdade de condições, inclusive o pagamento da caução, no prazo que lhe foi aberto.

**6.9.1.** No caso de ausência de licitantes, o ocupante será notificado por correspondência com Aviso de Recebimento (AR) ou recibada, para exercer seu direito de preferência no mesmo prazo do item 6.9, pelo preço mínimo inicial de venda à vista do imóvel constante do item 17 deste Edital, assegurada ao mesmo a escolha da modalidade de venda.

**6.9.2.** O silêncio do ocupante ou o não cumprimento de quaisquer de suas obrigações, no prazo e condições deste Edital, será considerado como desistência do direito de preferência.

## 7. DA HOMOLOGAÇÃO E ADJUDICAÇÃO

**7.1.** Transcorridos os prazos mencionados no subitem 6.9 o servidor designado e equipe de apoio encaminharão o processo com a Ata do Leilão Público, o relatório (subitem 6.5.1) e demais peças do certame licitatório ao Chefe de Divisão de Orçamento e Logística, que deliberará sobre a validade dos procedimentos e os homologará e adjudicará o imóvel ao arrematante ou, se for o caso, àquele que, na forma da Lei, tenha exercido o direito de preferência a aquisição do imóvel, convocando-o para efetuar os pagamentos devidos, referidos neste Edital e receber as instruções para a lavratura da escritura de compra e venda junto ao INSS ou providências para assinatura do



## INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

contrato/escritura junto ao agente financeiro.

**7.1.1.** A decisão será publicada no Diário Oficial da União – DOU e no Boletim de Serviço Local - BSL e afixada, com a Ata do Leilão, no mesmo local onde se encontrava afixado o Edital, para conhecimento dos interessados.

**7.2.** O valor de venda do imóvel, excluído o percentual pago a título de sinal e princípio de pagamento, será atualizado pela variação acumulada da Taxa de Referência (TR), tarifa mensal cheia, podendo outro indicador vir a ser fixado, por alteração legislativa, somente quando ultrapassados 60 (sessenta) dias:

- a) Nos casos de venda à vista, no período compreendido entre a publicação da sua adjudicação no DOU e no BSL do INSS até a data do seu efetivo pagamento;
- b) Nos casos de venda a prazo, no período compreendido entre a publicação da sua adjudicação no DOU e no BLS do INSS até a data da assinatura do contrato.

**7.3.** Se configurada a desistência do arrematante ou do ocupante com reconhecido direito de preferência, conforme o caso, por não efetuarem, na forma deste Edital, os pagamentos devidos, ou pela inobservância do prazo fixado para a formalização da escritura pública, a adjudicação do imóvel poderá, a critério do INSS, ser transferida, sucessivamente, aos licitantes remanescentes, obedecida a ordem de classificação, que serão convocados para manifestarem, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, o seu interesse em adquirir o imóvel, nas mesmas condições, inclusive de preço, propostas pelo primeiro classificado.

**7.4.** Ocorrendo a hipótese prevista no subitem 7.3 deste Edital, o licitante convocado que manifestar interesse em adquirir o imóvel deverá efetuar o pagamento do sinal do valor proposto pelo primeiro classificado, bem como novo recolhimento de caução, caso esta já lhe tenha sido devolvida, conforme o previsto no subitem 10.1.

## **8. DA FORMALIZAÇÃO DA VENDA**

**8.1.** As escrituras obedecerão às minutas-padrão aprovadas pelo INSS, constantes dos ANEXOS II, III e IV deste Edital e que o integram para todos os fins de direito, exceto no caso de utilização de carta de crédito para financiamento imobiliário que a escritura será elaborada pelo agente financeiro, correndo à conta do adquirente as despesas necessárias à lavratura da escritura, cartorárias, registro imobiliário, bem como tributos, laudêmio e outras legalmente exigíveis, inclusive a obtenção das guias e documentos necessários, obedecidos o subitem 8.1.1.

**8.1.1.** Caberá ao INSS disponibilizar ao arrematante, informações para obtenção da documentação abaixo relacionada nos casos de financiamento bancário – Carta de Crédito, obedecido o prazo de 120 dias estipulado no subitem 2.1.1.1:

- a) Certidão de Matrícula com Ônus Reais;
- b) Certidão Negativa de débito Condominial;
- c) Certidão Negativa de Tributos Estadual e Dívida Ativa Estadual;
- d) Inscrição do CNPJ/MF;
- e) Certidão Negativa de débitos relativos a Tributos Federais e Dívida Ativa da União;
- f) Cópia dos documentos pessoais do representante do INSS (Carteira de Identidade ou equivalente, CPF/MF e comprovante de residência);
- g) Instrumento legal que estabelece poderes ao representante do INSS.



## INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

**8.1.2.** O INSS, por ocasião da assinatura do instrumento firmado entre o adquirente e a instituição financeira, na qualidade de VENDEDOR, não se obriga a assumir quaisquer obrigações que não as decorrentes deste Edital.

**8.1.3** O instrumento da Carta de Crédito para financiamento imobiliário, elaborado pelo agente financeiro, será objeto de análise do setor jurídico do INSS.

**8.2.** Caberá ao adquirente a iniciativa das providências necessárias à lavratura da escritura, inclusive a obtenção das guias e documentos exigíveis.

**8.3.** O arrematante que não estiver inscrito no SICAF, antes da lavratura da Escritura de Compra e Venda à Vista ou da Escritura Pública de Compra e Venda a Prazo com Pacto Adjeto de Hipoteca e Obrigações, deverá ser cadastrado no referido sistema, em qualquer órgão da Administração Federal, com base na documentação apresentada conforme subitem 6.6, devidamente atualizada.

**8.4.** Lavrada a escritura, o adquirente deverá fornecer ao INSS, no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogáveis a critério deste, ante motivo justificado, cópia autenticada da mesma, bem como da Certidão do Registro Geral de Imóveis – RGI de que conste a matrícula atualizada do imóvel.

## **9. DOS RECURSOS**

**9.1.** Dos atos e decisões proferidas pelas autoridades competentes do INSS cabem os recursos previstos no artigo 109, da Lei nº 8.666/93, devendo ser interpostos mediante petição por escrito, devidamente arrazoada e subscrita pelo recorrente ou seu representante legal.

## **10. DA DEVOLUÇÃO DAS CAUÇÕES**

**10.1.** As quantias caucionadas serão devolvidas aos licitantes após a publicação da adjudicação, excetuada a relativa ao arrematante ou a quem exerceu o direito de preferência, que só será devolvida após a apresentação da certidão do RGI, observado o disposto no subitem 8.4.

**10.2.** A caução do arrematante ou daquele que tenha exercido o direito de preferência não será utilizada como parte de pagamento.

## **11. DAS PENALIDADES**

**11.1.** Perderá a caução, em favor do INSS, o arrematante que:

- a) Deixar de efetuar, no prazo fixado, o pagamento do sinal de que tratam os subitens 2.1 e 2.2 deste Edital, bem como o complemento do valor de arrematação do imóvel;
- b) Deixar de cumprir, nos prazos previstos, quaisquer exigências deste Edital;
- c) Desistir da operação;
- d) Não assinar o instrumento da compra e venda do imóvel, no dia, hora e local estabelecidos pelo INSS; e,
- e) Não apresentar, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, a respectiva Certidão do Registro Geral de Imóveis - RGI, observado o contido no subitem 8.4.

**11.1.1.** É facultado ao arrematante apresentar justificativa no prazo de 3 (três) dias úteis, a contar do término dos prazos previstos nas alíneas “a”, “b”, “d” e “e”, detalhando e comprovando os motivos que deram causa ao seu descumprimento, cabendo à Superintendência



## INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Regional Sudeste II em Belo Horizonte/MG acolher ou rejeitar a justificativa.

**11.2.** Perderá a caução e o sinal e princípio de pagamento, o licitante vencedor que deixar de efetuar o pagamento da complementação do valor de arrematação do imóvel.

**11.3.** Ao arrematante ou a quem houver exercido o direito de preferência será aplicada, em caso de inadimplemento injustificado, conforme o caso e no que couber, as penalidades de perda do direito à aquisição do imóvel, da caução e sinal de pagamento, sem prejuízo de outras previstas na Lei nº 8.666/93 e neste Edital.

**11.4.** Ao comprador que inadimplir obrigação assumida no contrato de compra e venda, serão aplicadas as sanções estabelecidas na escritura, em conformidade com a minuta-padrão que integra este Edital.

## **12. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**12.1.** Os imóveis objetos deste Leilão encontram-se livres e desembaraçados de ônus reais e serão alienados no estado em que se encontram, ficando a cargo dos adquirentes as eventuais providências que sejam necessárias à desocupação ou regularização de qualquer natureza, com os ônus e riscos decorrentes, sendo-lhe facultado a visitação do imóvel mediante autorização.

**12.1.1.** A dívida tributária municipal (IPTU) relativa ao período anterior à lavratura da escritura vinculada ao imóvel de que trata o item 15 deste edital, não reconhecida pelo INSS com base no artigo 150§ 2º da Constituição Federal de 1988 será de responsabilidade do INSS caso seja decidida sua procedência na esfera judicial.

**12.2.** A venda será "ad corpus", sendo meramente enunciativas as referências feitas às dimensões do imóvel. Eventuais diferenças de medidas, áreas e confrontações encontradas nos imóveis serão resolvidas pelos adquirentes, sem ônus para o INSS, porquanto as descrições constantes deste Edital obedecem às aquisições primitivas e constam dos respectivos títulos aquisitivos.

**12.3.** Em ocorrendo débito(s) relativo(s) a taxas, condomínios e/ou assemelhados, o INSS poderá autorizar, expressamente, ao adquirente do imóvel, efetuar a quitação desses débitos e se ressarcir contra a apresentação do(s) competente(s) recibo(s), desde que solicitado pelo mesmo.

**12.4.** Este Leilão Público não importa, necessariamente, em proposta de contrato por parte do INSS, podendo, justificadamente, ser revogado, no todo ou em parte por interesse administrativo, ou anulado por ilegalidade, de ofício ou mediante provocação, bem como adiado o seu ato, sem que caiba qualquer direito a reclamação ou indenização.

**12.5.** Os casos omissos serão resolvidos pelo Superintendente Regional do INSS ou seu substituto, lotados na Superintendência Regional Sudeste II, na Avenida Amazonas, nº 266, Centro na cidade de Belo Horizonte/MG.

**12.6.** Quaisquer outros esclarecimentos sobre este Edital serão prestados pelo servidor designado ou equipe de apoio, mediante solicitação por escrito do interessado, até as 16 horas do dia 25 de outubro de 2017 na Seção de Logística, Licitações, Contratos, Engenharia e Patrimônio, 6º andar, localizada no Prédio Gerência Executiva de Duque de Caxias/RJ, situado Avenida Marechal Deodoro, nº 1.119, Bairro 25 de Agosto, na cidade de Duque de Caxias/RJ permitindo-se consultas site <http://mds.gov.br/acesso-a-informacao/licitacoes-e-contratos/concorrencia>., por email: [pai.sr2@inss.gov.br](mailto:pai.sr2@inss.gov.br), pelos telefones (031)-3249-4934 e 3249-4915 , no Setor de Patrimônio em Belo Horizonte/MG ou pelos telefones (021) 2771-4394 e 2771-3091 ( Gerência Duque de Caxias/RJ.



## INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

**12.7.** A participação no procedimento licitatório implicará em aceitação plena e irrevogável das condições constantes deste Edital.

**12.8.** É assegurada a participação de representante dos beneficiários da Previdência Social, no procedimento licitatório, conforme disposto no § 1º, Artigo 17, da Lei nº. 7.787/89.

**12.9.** Até 02 (dois) dias úteis antes da data fixada para realização do Leilão Público, qualquer pessoa poderá solicitar esclarecimentos, providências ou impugnar os termos deste Edital perante o INSS.

### **13. DO ENDEREÇO DOS IMÓVEIS:**

**Subitem 1-** Estrada Dr. Feliciano Sodré, nº 2.917- Quadra nº 109-Centro- Mesquita/RJ

### **14. DA CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

**Subitem 1-** Terreno vago, com área de 276,19m<sup>2</sup>, porém uma área de 278,85m<sup>2</sup> nos registros do Cartório do 2º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu/RJ- Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição.

### **15. DO NÚMERO DE REGISTRO DO TÍTULO DE PROPRIEDADE DO IMÓVEL**

Subitem	Imóvel/endereço	Matrícula/Cartório	Inscrição municipal
1	Estrada Dr. Feliciano Sodré, nº 2.917- Quadra nº 109 - Centro- Mesquita/RJ	Cartório de do 2º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu/RJ- Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição	95.3966-0

### **16. DA OCUPAÇÃO ATUAL DOS IMÓVEIS**

A área do imóvel pode divergir das áreas constantes do Cartório de Registro de Imóveis e do Cadastro da Prefeitura. A venda será "ad corpus", sendo meramente enunciativas as referências feitas às dimensões do imóvel. Eventuais diferenças de medidas, áreas e confrontações encontradas no imóvel serão resolvidas pelos adquirentes, sem ônus para o INSS, porquanto as descrições constantes deste Edital se referem às áreas constatadas quando da vistoria para a avaliação desses imóveis conforme laudo de avaliação de 1º de fevereiro de 2017 e vistoria feita no local.

### **17. QUADRO RESUMO DOS PREÇOS MÍNIMOS DE VENDA À VISTA E RESPECTIVAS CAUÇÕES**

SUBITEM	ENDEREÇO DO IMÓVEL	ÁREA	VALOR MÍNIMO INICIAL À VISTA EM R\$	VALOR DA CAUÇÃO EM R\$
1	Estrada Dr. Feliciano Sodré, nº 2.917- Quadra nº 109 - Centro- Mesquita/RJ	276,19m <sup>2</sup>	169.000,00	8.450,00



## INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

### 18. DA ENTREGA DAS CHAVES

**18.1.** A entrega definitiva das chaves do imóvel, se for o caso, ocorrerá após a lavratura da Escritura de Compra e Venda à Vista ou da Escritura Pública de Compra e Venda a Prazo com Pacto Adjeto de Hipoteca e Obrigações, desde que atendido o subitem 8.4.

**18.1.1.** Nos casos de Carta de Crédito, as chaves somente serão liberadas após a efetiva transferência para o INSS do valor correspondente ao restante da proposta, corrigido na forma do subitem 7.2, cujo recolhimento deverá ocorrer por meio de Guia de Previdência Social – GPS.

### 19. DOS ANEXOS

**19.1.** Integram o presente Edital os seguintes anexos:

**ANEXO I** - Modelo de Proposta de Preço (Anexo X do Manual).

**ANEXO II** - Minuta de Escritura de Compra e Venda – À Vista (Anexo XI do Manual).

**ANEXO III** - Minuta de Escritura de Compra e Venda a Prazo, com Pacto Adjeto de Hipoteca e Obrigações – Pessoa Física (Anexo XII do Manual).

**ANEXO IV** - Minuta de Escritura de Compra e Venda a Prazo, com Pacto Adjeto de Hipoteca e Obrigações – Pessoa Jurídica (Anexo XIII do Manual).

**ANEXO V** - Modelo de Declaração de Elaboração Independente de Proposta (Anexo XIV do Manual).

### 20. DO FORO

**20.1.** Fica eleito o foro da Seção Judiciária de Duque de Caxias/RJ, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente Edital, após serem buscadas as soluções administrativas das dúvidas e controvérsias.

Belo Horizonte/MG, 21 de setembro de 2017.

**VALÉRIO JOSÉ DE ALMEIDA FILHO**

Chefe de Divisão, Orçamento e Logística

Superintendência Regional Sudeste II



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

# ANEXOS DO EDITAL

I, II, III, IV e V



**INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL**

**ANEXO I**

**MODELO DE PROPOSTA**

**ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS MEDIANTE LEILÃO PÚBLICO**

**LEILÃO PÚBLICO INSS / INSS/SRII nº 05/2017**

**- TERMO DE ARREMATAÇÃO**

Endereço do imóvel pretendido:

Imóvel localizado .....correspondente ao subitem  
..... do item 17 do Edital de Leilão Público.

Dados do Proponente (Pessoa Física) :

Nome : .....

Cart. de Ident. Nº : ..... Órgão Exp./Data Exp. : .....

Naturalidade: ..... Profissão: .....

Endereço : .....

Dados do Proponente (Pessoa Jurídica) :

Razão Social: .....

CNPJ .....

Endereço .....

Dados do Representante Legal:

Nome:.....

Carteira de Identidade nº:.....Órgão Expedidor/data expedição: .....



**INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL**

Naturalidade : ..... Profissão : .....

Endereço: .....

**Valor proposto para o imóvel :** R\$ .....(.....).

**Forma de pagamento :** .....

Declaração

Declaro que conheço e aceito todas as condições e exigências constantes do Edital de Licitação da presente Leilão.

....., ..... de ..... de 20 \_\_\_\_

---

Assinatura do Proponente ou do Representante Legal



## INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

### ANEXO II

#### Seção 1 – Capítulo II

#### MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, À VISTA

Saibam quantos esta virem que aos \_\_\_\_\_ dias do mês de \_\_\_\_\_, do ano de 20\_\_\_\_ nesta cidade de \_\_\_\_\_, em Cartório, perante mim \_\_\_\_\_, compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como OUTORGANTE VENDEDOR, o **INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS**, Autarquia federal, vinculada ao Ministério do Desenvolvimento Social e Agrário, criado, na forma da autorização legislativa contida no artigo 17 da Lei nº 8.029, de 12 de abril de 1990, pelo Decreto nº 99.350, de 27 de junho de 1990, e reestruturado conforme determinação contida no artigo 11, parágrafo único da Lei nº 8.422, de 13 de maio de 1992, pelo Decreto nº ..... de .... de ....., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 29.979.036/.....-...., com sede no....., ..... doravante denominado apenas INSS, neste ato representado \_\_\_\_\_ e, de outro lado, como OUTORGADO(S) COMPRADOR(ES) \_\_\_\_\_, daqui por diante denominado(s) simplesmente COMPRADOR(ES), todos juridicamente capazes e reconhecidos como os próprios, por mim, à vista dos documentos que me foram apresentados, do que dou fé, bem como de que a presente será anotada no competente Distribuidor, no prazo da lei. E, perante as testemunhas no final assinadas, pelo VENDEDOR me foi dito o seguinte: 1º) que é senhor \_\_\_\_\_ e legítimo possuidor do imóvel que assim se descreve e caracteriza: \_\_\_\_\_ 2º) que o imóvel acima descrito e caracterizado foi havido conforme \_\_\_\_\_, registrado(a) sob o nº \_\_\_\_\_, na matrícula \_\_\_\_\_, às fls. \_\_\_\_\_ do livro \_\_\_\_\_ do Cartório de Registro de Imóveis da \_\_\_\_\_ Circunscrição da Comarca de \_\_\_\_\_ 3º) que, pela presente e melhor forma de direito, vende ao(s) COMPRADOR(ES) o imóvel antes descrito, que lhe(s) foi adjudicado no **LEILÃO PÚBLICO/INSS** nº \_\_\_\_\_/20\_\_\_\_, livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, arresto, seqüestro, foro ou pensões com todas as benfeitorias e servidões, pelo preço certo e ajustado de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), correspondentes ao lance vencedor naquele Leilão nº \_\_\_\_\_/20\_\_\_\_, processo nº \_\_\_\_\_ do qual declara já haver recebido R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), como sinal e princípio de pagamento consoante exigência contida no Edital do mencionado Leilão, sendo que o saldo, no valor de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), lhe foi pago neste ato, perante mim, Tabelião, e as testemunhas, do que dou fé, pelo que dá ao(s) OUTORGADO(S) COMPRADOR(ES), plena e geral quitação de pago e satisfeito, para nada mais exigir do aludido preço, cedendo-lhe(s) e transmitindo-lhe(s) todo o domínio, posse, servidões, ações e mais direitos que tinha até a presente data sobre o mencionado imóvel para que dele use(m), goze(m) e disponha(m) como lhe(s) convier, obrigando-se por si e seus sucessores a fazer a presente, boa, firme e valiosa.

---

Assinatura do outorgante vendedor

---

assinatura do outorgante comprador



## INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

### ANEXO III

#### **MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, A PRAZO, COM PACTO ADJETO DE HIPOTECA E OBRIGAÇÕES – Pessoa Física**

Saibam quantos esta virem que aos \_\_\_\_\_ dias do mês de \_\_\_\_\_ do ano de dois mil e \_\_\_\_\_, nesta cidade de \_\_\_\_\_, neste Serviço Notarial, perante mim, \_\_\_\_\_, compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como OUTORGANTE VENDEDOR e CREDOR HIPOTECÁRIO, o INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL, Autarquia Federal, criado na forma da autorização legislativa contida no artigo 17 da Lei nº 8.029, de 12 de Abril de 1990, pelo Decreto nº 99.350, de 27.06.90, e reestruturado conforme determinação contida no artigo 11, parágrafo único da Lei 8.422, de 13 de maio de 1992, pelo Decreto nº ....., de ... de ...., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 29.979.036/.....-...., com sede no ....., doravante designado simplesmente VENDEDOR, representado, neste ato, pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada nos termos do Decreto-Lei nº 759, de 12.08.69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede ....., em ....., CNPJ/MF sob o nº ...../.....-...., a seguir designada simplesmente CAIXA, conforme procuração lavrada em notas do \_\_\_\_º Ofício de \_\_\_\_\_, no livro \_\_\_\_\_, folhas \_\_\_\_\_, e substabelecimento lavrado em notas do \_\_\_\_º Ofício de \_\_\_\_\_, (ou do mesmo cartório), no livro \_\_\_\_\_, folhas \_\_\_\_\_, arquivados neste Cartório; e de outro lado, como OUTORGADO(S) COMPRADOR(ES) e DEVEDOR(ES) HIPOTECÁRIO(S): \_\_\_\_\_, daqui por diante denominado(s) simplesmente COMPRADOR(ES), todos juridicamente capazes e reconhecidos como os próprios, por mim, à vista dos documentos que me foram apresentados, do que dou fé. E pelas partes foi dito:

**CLÁUSULA PRIMEIRA** - Que o VENDEDOR é senhor e legítimo possuidor do imóvel, que assim se descreve e caracteriza: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ havido conforme \_\_\_\_\_ (nº registro/averbação), ficha \_\_\_\_\_, livro \_\_\_\_\_, do \_\_\_\_º Registro de Imóveis de \_\_\_\_\_ por meio de (escritura publica, instrumento particular com força de escritura pública. etc), lavrada em \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_, no (identificação do serviço notarial que lavrou o ato), livro \_\_\_\_\_, folhas \_\_\_\_\_.

**CLÁUSULA SEGUNDA** - Que o VENDEDOR, pela presente e na melhor forma de direito, tem justo e contratado vender, como efetivamente vendido tem ao(s) COMPRADOR(ES) o imóvel, antes descrito que lhe(s) foi alienado no **LEILÃO PÚBLICO** nº \_\_\_\_\_, Processo número \_\_\_\_\_ pelo preço certo e ajustado de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), correspondente ao lance vencedor nos termos do Edital da aludida licitação, o qual este se vincula, conforme Lei 8.666/93, com as alterações da Lei 8.883/94, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, arresto, seqüestro,



## INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

foro ou pensões com todas as benfeitorias, pertences e servidões, e cujo pagamento será efetuado da seguinte forma: R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) equivalente a \_\_\_\_\_ % (\_\_\_\_\_) do valor de alienação, em moeda corrente que o VENDEDOR declara que já recebera como sinal de pagamento, consoante exigência contida no Edital de Leilão; e o restante, R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) que atualizado monetariamente pela Taxa Referencial – TR da data da publicação da adjudicação em ..... de ..... de 20..... até a data da assinatura da escritura, perfaz o montante de R\$ ..... (.....), através de parcelamento em ..... parcelas mensais, na forma pactuada nesta escritura.

**Parágrafo único** - O imóvel é vendido como coisa certa e determinada (VENDA "AD-CORPUS"), sendo apenas enunciativa a referência feita nesta escritura às suas dimensões.

**CLÁUSULA TERCEIRA** - Que o VENDEDOR dá quitação do preço e, por força deste contrato, e da *cláusula constituti* transmite ao COMPRADOR toda a posse, domínio e ação sobre o imóvel vendido, obrigando-se a fazer a presente venda sempre firme, boa e valiosa e, ainda, responder pela evicção de direito. O(s) COMPRADOR(ES) declara(m) aceitar a venda nos termos em que é efetivada, confessando-se devedor(es) da importância parcelada.

**CLÁUSULA QUARTA - PRAZO DE AMORTIZAÇÃO** - O prazo de amortização da dívida constituída pela presente escritura é de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) meses, a contar da data da assinatura deste instrumento.

**CLÁUSULA QUINTA - JUROS COMPENSATÓRIOS** - Sobre o valor parcelado até a solução final da dívida, incidirão juros compensatórios à taxa nominal de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) por cento) ao ano, equivalente à taxa efetiva de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) ao ano.

**Parágrafo único** - Sobre todas as importâncias despendidas pela CAIXA para preservação dos direitos, decorrentes do presente contrato, incidirão, também, juros à taxa referida no caput desta cláusula.

**CLÁUSULA SEXTA - DO ENCARGO MENSAL** - O valor parcelado, doravante denominado saldo devedor, será restituído pelo(s) COMPRADOR(ES) por meio de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) encargos mensais e sucessivos, sendo o primeiro encargo no valor de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), composto pela prestação de amortização e juros de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), calculada pelo Sistema Francês de Amortização (Tabela Price) e prêmios de seguro de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).



## INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

**CLÁUSULA SÉTIMA - FORMA E LOCAL DE PAGAMENTO** - A amortização do saldo devedor será feita através de prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira no mesmo dia do mês subsequente ao da assinatura deste instrumento e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes.

**Parágrafo único** - As prestações e seus acessórios serão pagos na CAIXA, na forma por ela indicada.

**CLÁUSULA OITAVA - IMPONTUALIDADE** - Ocorrendo impontualidade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento, a quantia a ser paga corresponderá ao valor da obrigação em moeda corrente nacional, atualizada de forma proporcional, aplicando-se o ajuste pro rata dia útil com base no índice de remuneração básica aplicável aos depósitos de poupança com aniversário no dia 1º do mês imediatamente subsequente, acrescida dos juros contratuais, desde a data do vencimento, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive.

**Parágrafo único** - Sobre o valor apurado de acordo com o caput desta cláusula, incidirão juros moratórios à razão de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso.

**CLÁUSULA NONA - ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR** - O saldo devedor e todos os demais valores constantes desta escritura, à exceção dos encargos mensais de que trata a CLÁUSULA SEXTA, serão atualizados mensalmente, no dia que corresponder ao da assinatura desta escritura, mediante aplicação do índice de remuneração básica idêntico ao utilizado para atualização dos depósitos de poupança, com data de aniversário no dia da assinatura desta escritura.

**Parágrafo primeiro** - Na apuração do saldo devedor, para qualquer evento, será aplicado o ajuste pro rata dia útil, com base no índice de remuneração básica dos depósitos de poupança aplicável ao contrato na data do seu aniversário no mês imediatamente subsequente, no período compreendido entre a data da assinatura do contrato ou da última atualização contratual do saldo devedor, se já ocorrida, e a data do evento.

**Parágrafo segundo** - Outros valores vinculados a este contrato, não previstos em cláusula própria, que vierem a ser apurados até a liberação da hipoteca, serão atualizados na forma prevista no caput desta cláusula.



## INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

**Parágrafo terceiro** - Na hipótese de os depósitos de poupança deixarem de ser atualizados mensalmente, a atualização de que trata o caput desta cláusula operar-se-á, mensalmente, mediante a aplicação dos índices mensais oficiais que servirem de base para a fixação do índice a ser aplicado na atualização monetária dos aludidos depósitos.

**CLÁUSULA DÉCIMA - SALDO RESIDUAL** - Ao término do prazo contratual, o(s) COMPRADOR(ES) obrigam-se a pagar ao VENDEDOR, através da CAIXA, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, de uma só vez, o saldo residual gerado pelas atualizações do saldo devedor após o último recálculo da prestação de amortização e juros, declarando que têm plena ciência das origens desse saldo residual, bem como que o aceitam como encargo inerente e complementar do presente contrato.

**Parágrafo primeiro** - O saldo residual, até sua liquidação, estará sujeito à atualização monetária na forma prevista na CLÁUSULA NONA e à incidência de juros compensatórios calculados à taxa convencionada na CLÁUSULA QUINTA.

**Parágrafo segundo** - Após o pagamento do último encargo mensal previsto neste contrato, a liberação e consequente baixa da hipoteca, que grava o imóvel objeto deste parcelamento, condiciona-se ao pagamento do saldo residual de que trata o caput desta Cláusula.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - RECÁLCULO DA PRESTAÇÃO DE AMORTIZAÇÃO E JUROS** - A prestação de amortização e juros terá seu valor recalculado a cada período de três meses, contados a partir da data de assinatura deste instrumento.

**Parágrafo primeiro** - O recálculo será efetuado no dia que corresponder ao da assinatura deste contrato, com base no saldo devedor atualizado monetariamente, na forma prevista na CLÁUSULA NONA, taxa de juros, sistema de amortização e prazo remanescente de amortização, pactuados no presente instrumento.

**Parágrafo segundo** - Na ocorrência de evento que venha a alterar o montante do saldo devedor do parcelamento, a prestação de amortização e juros será recalculada com base no novo saldo devedor, taxa de juros, sistema de amortização e prazo remanescente de amortização vinculado a este parcelamento, não se interrompendo a contagem do período para efeito de recálculo de que trata o caput desta cláusula.



## INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ATUALIZAÇÃO DOS PRÊMIOS DE SEGURO** – Os prêmios mensais de seguro são recalculados mensalmente, considerando os respectivos valores do saldo devedor e da garantia atualizados pelo índice previsto no contrato, aplicados aos referidos valores os coeficientes relativos às taxas de prêmios vigentes na data de recálculo.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - GARANTIA HIPOTECÁRIA** - Em garantia do valor do parcelamento especificado na Cláusula SEGUNDA e das demais obrigações ora assumidas, o(s) COMPRADOR(ES) dão ao VENDEDOR em primeira e especial hipoteca, o imóvel descrito e caracterizado nesta escritura.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - VALOR DA GARANTIA** - O valor do imóvel hipotecado, para fins do artigo 1484 do Código Civil (Lei 10406 de 10/01/2002), é de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), sujeito à atualização monetária na forma do caput da CLÁUSULA NONA, ficando reservado ao VENDEDOR o direito de pedir nova avaliação.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA** - É facultada ao(s) COMPRADOR(ES), em dia com suas obrigações, a liquidação antecipada do saldo devedor.

**Parágrafo único** - Nesse caso, o saldo devedor será atualizado proporcionalmente, mediante o ajuste “pro-rata” dia útil, com base no índice de remuneração básica dos depósitos de poupança aplicável ao contrato na data do seu aniversário no mês imediatamente subsequente, referente ao período compreendido entre a data de assinatura do contrato, ou da última atualização do saldo devedor, se já ocorrida, até a data do evento.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA** - Fica facultado ao(s) COMPRADOR(ES), em dia com suas obrigações contratuais, efetuar amortizações extraordinárias para a redução do prazo do parcelamento ou do valor das prestações, desde que o valor a ser amortizado corresponda, no mínimo, a 10% (dez por cento) do saldo devedor apurado à época da pretendida amortização extraordinária.

**Parágrafo primeiro** - Nesse caso, o abatimento do montante referido será precedido da atualização do saldo devedor, na forma prevista no Parágrafo Primeiro da CLÁUSULA NONA, procedendo-se após o referido abatimento a eliminação do efeito da atualização sobre o saldo remanescente, mediante divisão desse saldo pelo mesmo índice de atualização aplicado.



## INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

**Parágrafo segundo** - Os novos valores dos encargos mensais e/ou prazo remanescente, resultantes da amortização extraordinária, serão apurados em função do saldo devedor já amortizado e excluída a atualização aplicada para esse efeito, da taxa de juros, do sistema de amortização e do prazo remanescente, que constituem parâmetros vinculados a este parcelamento, não se interrompendo a contagem do período, para efeito de recálculo da prestação de amortização e juros e da atualização dos prêmios de seguro de que tratam as CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA e DÉCIMA SEGUNDA, respectivamente.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA** - EXTINÇÃO OU SUBSTITUIÇÃO DA TAXA DE REMUNERAÇÃO DOS DEPÓSITOS DE POUPANÇA - Os valores constantes desta escritura, expressos ou dependentes das variações do índice de remuneração dos depósitos de poupança, serão automaticamente, na sua substituição, subordinados à variação do índice que o substitui ou, na hipótese de sua simples extinção, a qualquer outro a ser determinado em legislação específica.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA** - SEGURO - Durante a vigência deste contrato e até a amortização definitiva da dívida, o(s) COMPRADOR (ES) concordam, e assim se obrigam em manter o seguro contra morte, invalidez permanente e danos físicos no imóvel, conforme estabelecido na Apólice de Seguro Habitacional Compreensivo para Operações com Recursos do Próprio Estipulante e a efetuar o pagamento dos respectivos prêmios, nas épocas próprias, juntamente com os encargos contratuais.

\* DFI – prejuízos decorrentes de danos físicos ao imóvel dado em garantia do financiamento: incêndio, raio ou explosão; vendaval; desmoronamento total; desmoronamento parcial, assim entendido a destruição ou desabamento de paredes, vigas ou outro elemento estrutural; ameaça de desmoronamento, devidamente comprovada; destelhamento; inundação ou alagamento, ainda que decorrente de chuva.

**Parágrafo primeiro** - O(s) DEVEDOR(ES) confirma(m) que lhe(s) foi(ram) oferecida(s) mais de uma opção de apólice de sociedades seguradoras diferentes com os respectivos custos efetivos do seguro habitacional – CESH.

**Parágrafo segundo** – Os prêmios de seguros, acrescidos de eventuais tributos, serão devidos até a liquidação final do saldo devedor e deverão ser pagos sempre em valores compatíveis com a cobertura total do referido saldo devedor do financiamento, bem como para reposição integral do imóvel dado em garantia em caso de DFI (Danos Físicos ao Imóvel).

**Parágrafo terceiro** – A cobertura do seguro dar-se-á a partir da assinatura deste instrumento, regendo-se pelas cláusulas e condições constantes da Apólice, as quais foram pactuadas pelo(s) DEVEDOR(ES), especialmente as de exclusão de cobertura securitária, bem como dos fluxos referentes aos pagamentos e recebimentos considerados no cálculo do Custo Efetivo do Seguro Habitacional - CESH, conforme estabelecido pelo Conselho Nacional de Seguros Privados – CNSP.



## INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

**Parágrafo quarto** - Em sendo contratada apólice de seguro oferecida pela CAIXA, o(s) DEVEDOR(ES) declara(m) que recebeu(ram), juntamente com o presente instrumento, cópia das condições especiais da apólice estipulada pela CAIXA, devidamente rubricadas pelas partes, tomando ciência de todas as condições pactuadas, especialmente a que segue:

- o valor do prêmio de seguro destinado à cobertura dos riscos de morte ou invalidez permanente e de danos físicos no imóvel, objeto da garantia, será determinado com base no preço certo e ajustado do valor da avaliação do imóvel, atualizado nos mesmos parâmetros estabelecido neste instrumento;

**Parágrafo quinto** – O(s) DEVEDOR(ES) poderá(ão), até a liquidação do financiamento, efetuar a substituição da apólice de seguros, pela apólice que lhe(s) convier, desde que:

- o prazo de vigência da nova apólice se estenda pelo período remanescente do contrato, sem que haja descontinuidade de cobertura securitária até a liquidação da dívida;
- a apólice escolhida preveja no mínimo a cobertura de sinistro por morte ou invalidez permanente e por Danos Físicos ao Imóvel, bem como as condições estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados - CNSP;
- as condições de cobertura dos riscos forem pelo menos equivalentes às condições da apólice em vigor,
- o prêmio a ser pago ao longo do prazo remanescente não onere a capacidade de pagamento do(s) DEVEDOR(ES) das demais parcelas dos encargos mensais vincendos do financiamento;
- comprovada a adimplência do contrato na CAIXA.

**Parágrafo sexto** – O(s) DEVEDOR(ES) declara(m)-se ciente(s) que, alternativamente à apólice por ele(s) apresentada para substituição poderá(ão) ainda, optar por uma das apólices oferecidas pela CAIXA, cuja escolha será expressa em declaração por escrito.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA - SINISTRO** - Em caso de sinistro de qualquer natureza, fica a CAIXA autorizada a receber diretamente da companhia seguradora o valor da indenização, aplicando-o na solução ou na amortização da dívida e colocando o saldo, se houver, à disposição do(s) COMPRADOR (ES).

**Parágrafo primeiro** - O(s) COMPRADOR (ES) declararam-se cientes de que não contarão com as coberturas do seguro:

I – Por morte ou invalidez permanente quando tais sinistros resultarem de acidente ocorrido ou doença adquirida comprovadamente em data anterior à assinatura desta escritura;



## INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

II – De danos físicos do imóvel quando o sinistro for decorrente de vício de construção, mesmo nos casos em que fique caracterizada a inabitabilidade do imóvel;

**Parágrafo segundo** - Acordam o(s) COMPRADOR (ES), desde já, em conformidade com a legislação pertinente, que a indenização do seguro que vier a ser devida, na hipótese de morte ou invalidez permanente do(s) co-proprietário(s), será calculada proporcionalmente à composição do percentual de renda, cuja alteração só será considerada, para efeitos indenizatórios, se expressamente obedecidos os requisitos estabelecidos na Apólice de Seguro, observados aqueles referentes a nomes, valores e percentuais, indicados abaixo e constantes da ficha de cadastro, integrante do processo de parcelamento respectivo, a qual faz parte complementar desta escritura.

Comprador (es)	Percentual

**CLÁUSULA VIGÉSIMA - COMUNICAÇÃO DO SINISTRO** - O(s) COMPRADOR(ES) declaram estar cientes e, desde já, se comprometem a informar a seus beneficiários que, em caso de ocorrência de sinistro de morte ou invalidez permanente, os mesmos beneficiários deverão comunicar o evento à CAIXA, por escrito e imediatamente.

**Parágrafo primeiro** – O(s) COMPRADOR (ES) declara (m) estar ciente (s), ainda, de que deverão formalizar comunicação imediata à CAIXA de danos físicos ocorridos no imóvel objeto deste instrumento.

**Parágrafo segundo** – A indenização de seguro de natureza pessoal corresponderá à dívida vincenda sob a responsabilidade do(s) COMPRADOR (ES), sendo aplicada na amortização ou liquidação da dívida e/ou seus acessórios.

**Parágrafo terceiro** – Caso a indenização de seguro de natureza pessoal seja inferior ao saldo devedor, a diferença do débito será de responsabilidade do titular, cônjuge, herdeiros e/ou sucessores.



## INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

**Parágrafo quarto** – A indenização de seguro de natureza material é limitada ao valor da avaliação inicial do imóvel segurado, atualizado de acordo com o disposto na Cláusula NONA e corresponderá, no máximo, ao valor do prejuízo efetivamente apurado pela seguradora, por ocasião do sinistro.

**Parágrafo quinto** – Na indenização de seguro de natureza material, ocorrendo a hipótese de a seguradora preferir repor a garantia em seu estado anterior ao sinistro, esta 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 sua condição como anteriormente ao sinistro, em decorrência de divergência de qualquer natureza.

**Parágrafo sexto** – Caso venha a seguradora, na indenização de seguro de natureza material, optar pelo pagamento em espécie, a CAIXA creditará a importância total da indenização na conta do(s) COMPRADOR (ES), liberando-a de forma parcelada de acordo com a verificação das obras de recuperação do imóvel, não assumindo também qualquer obrigação de financiar possível diferença entre o custo orçado da nova obra e o valor da indenização recebida decorrente de divergências de qualquer natureza.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - IMPOSTO SOBRE OPERAÇÕES FINANCEIRAS** - O Imposto sobre Operações Relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF) de que trata a Lei nº 5.143, de 20.10.66, alterado pelo Decreto-Lei nº 914, de 07.10.69, Decreto-Lei 2.407, de 05.01.88 e Decreto 329, de 01.11.91, não será devido na operação, com base na Decisão nº 197/92, de 29.09.92, exarada pelo Departamento da Receita Federal - Superintendência Regional da Receita Federal da 1ª Região Fiscal.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - ENCARGOS FISCAIS** - Todos os impostos, taxas, multas e demais encargos, que recaem ou vierem a recair sobre o imóvel hipotecado, ou sobre a operação objeto desta escritura, serão pagos pelo(s) COMPRADOR (ES), nas épocas próprias, reservando-se o VENDEDOR o direito de, a qualquer tempo, exigir a respectiva comprovação. Na hipótese de atraso do(s) COMPRADOR (ES), no cumprimento dessas obrigações, e caso não prefira o VENDEDOR considerar vencida a dívida, fica-lhe reservado o direito de efetuar o pagamento de qualquer dos encargos referidos nesta Cláusula, obrigando-se, neste caso, o(s) COMPRADOR (ES), a reembolsá-lo de todas as quantias assim despendidas, atualizadas monetariamente na forma prevista na Cláusula NONA, acrescidas dos mesmos juros convencionados na CLÁUSULA QUINTA, juntamente com a prestação que a seguir se vencer.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - CONSERVAÇÃO E OBRAS** - Ficam o(s) COMPRADOR (ES) obrigados a manter o imóvel hipotecado em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, fazendo os reparos necessários, bem como as obras que forem solicitadas pela CAIXA ou pelo VENDEDOR para preservação de garantia, vedada, entretanto, a realização de obras de demolição, alteração ou acréscimo, sem prévio e expresso consentimento do



## INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

VENDEDOR. Para constatação do exato cumprimento desta Cláusula, fica assegurada à CAIXA e ao VENDEDOR a faculdade de, em qualquer tempo, vistoriar o imóvel hipotecado.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA** - A dívida será considerada antecipadamente vencida, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, ensejando a execução deste contrato, para efeito de ser exigida de imediato na sua totalidade, com todos os seus acessórios, atualizados conforme CLÁUSULA NONA, por quaisquer dos motivos previstos em lei, e, ainda:

**I - SE O(S) COMPRADOR (ES):**

- a) faltarem ao pagamento de alguma das prestações de juros ou de capital, ou de qualquer importância devida em seu vencimento;
- b) cederem ou transferirem a terceiros, no todo ou em parte, os seus direitos e obrigações, venderem ou prometerem à venda o imóvel hipotecado, sem prévio e expresso consentimento do VENDEDOR;
- c) constituírem sobre o imóvel oferecido em garantia, no todo ou em parte, novas hipotecas ou outros ônus reais, sem o consentimento prévio e expresso do VENDEDOR;
- d) deixarem de apresentar, quando solicitados, os recibos de impostos, taxas ou tributos, bem como dos encargos previdenciários e securitários que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel hipotecado e que sejam de sua responsabilidade;

**II - NA OCORRÊNCIA DE QUAISQUER DAS SEGUINTE HIPÓTESES:**

- a) quando vier a ser comprovada a falsidade de qualquer declaração feita pelo(s) COMPRADOR(ES) em relação à presente operação;



## INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

- b) quando, desfalcando-se a garantia, em virtude de depreciação ou deterioração, o(s) COMPRADOR(ES) não a reforçarem, depois de devidamente notificados;
  
- c) quando contra o (s) COMPRADOR (ES) for movida qualquer ação ou execução ou decretada qualquer medida judicial ou administrativa que, de algum modo, afete o imóvel dado em garantia, no todo ou em parte;
  
- d) quando for desapropriado o imóvel dado em garantia;
  
- e) no caso de falência ou insolvência do(s) COMPRADOR(ES);
  
- f) se houver infração de qualquer cláusula da presente escritura, ou de legislação aplicável à operação.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - EXECUÇÃO DA DÍVIDA** - O processo de execução deste contrato seguirá o rito previsto no Código de Processo Civil.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - PENA CONVENCIONAL** - A pena convencional a que estão sujeitos o(s) COMPRADOR(ES), na hipótese de execução da dívida, quer judicial, quer extrajudicial, é de 10% (dez por cento) sobre o total da dívida, além dos honorários advocatícios ou do Agente Fiduciário, conforme o caso, e das demais cominações legais e contratuais.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA - DESAPROPRIAÇÃO** - No caso de desapropriação do imóvel hipotecado, o VENDEDOR, através da CAIXA, receberá do poder expropriante a indenização correspondente, imputando a na solução da dívida e colocando o saldo, se houver, à disposição do(s) COMPRADOR (ES). Se a indenização for inferior à dívida, o VENDEDOR receberá dos expropriados a diferença correspondente.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA - CESSÃO DO CRÉDITO HIPOTECÁRIO** - O crédito hipotecário decorrente do presente contrato, poderá ser cedido ou caucionado, no todo ou em parte, pelo VENDEDOR, uma vez notificados o(s) COMPRADOR (ES).



## INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

**CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA - PROCURAÇÕES** – O(s) COMPRADOR (ES) constituem a CAIXA sua bastante procuradora, com poderes irrevogáveis até a solução da dívida, para:

a) assinar Cédulas Hipotecárias;

b) assinar escrituras de retificação, ratificação e aditamento do presente, visando ao atendimento de eventuais exigências do Registro de Imóveis ou das repartições públicas federais, estaduais e municipais;

c) receber da Cia. Seguradora indenização decorrente de eventual sinistro e pagar-se de seu crédito, devolvendo ao(s) COMPRADOR (ES) o saldo remanescente, se houver, podendo para tanto, transigir, dar quitação e substabelecer;

d) em caso de desapropriação, onde com esta se apresentar, em juízo ou fora dele, representá-los perante o poder expropriante e onde seja necessário, recebendo a indenização, podendo dar quitação, concordar, acordar, transigir, assinar todo e qualquer documento e aplicar o valor recebido na amortização ou liquidação da dívida confessada neste instrumento, com todos os seus acessórios, e substabelecer.

**Parágrafo único** - O(s) COMPRADOR (ES) se constituem, mútua e reciprocamente, procuradores, até a solução final da dívida aqui assumida, com poderes irrevogáveis e especiais para receberem citações, notificações, intimações de penhora, leilão ou praça.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA - NOVAÇÃO** - A tolerância, por parte da CAIXA, em nome do VENDEDOR, em caráter excepcional, com respeito ao descumprimento, pelo(s) COMPRADOR (ES), das obrigações legais e contratuais, assim como as transigências tendentes a facilitar a regularização dos débitos em atraso, não constituirão novação.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA - REGISTRO** - O(s) COMPRADOR(ES) apresentarão à CAIXA e ao VENDEDOR, exemplar deste instrumento com comprovante de seu registro no competente Registro de Imóveis, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a partir da data de assinatura desta escritura.



## INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA - 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 imóvel deste contrato.

Apresentado e arquivado neste Tabelionato (ou Escrivania): (relação de documentos conforme a práxis do notário e as exigências legais).

**ASSIM CONVENCIONADOS E CONTRATADOS** pediram lhes lavrasse esta escritura, que lhes sendo lida, acharam conforme, e foi aceita em tudo por aqueles que, reciprocamente, outorgaram e assinam.

---

assinatura do outorgante vendedor

---

assinatura do outorgante comprador



## INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Anexo I - Contrato de Financiamento Imobiliário – Proposta, Opção de Seguro e demais condições para vigência do seguro.

Cliente:....., CNPJ n° .....

Contrato nº .....

Na qualidade de DEVEDOR(ES) do contrato de financiamento habitacional supra, declaro(amos) para os devidos fins:

- 1) Tomei(aram) conhecimento das condições das duas Apólices Habitacionais oferecidas pelas seguradoras com as quais a CAIXA opera, bem como da possibilidade de contratação de outra apólice de minha (nossa) livre escolha desde que ofereça as coberturas mínimas e indispensáveis previstas pelo Conselho Monetário Nacional, conforme Resolução BACEN nº 3811, nas condições estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados.
- 2) Recebi(emos) a informação do custo efetivo do seguro habitacional - CESH das duas apólices oferecidas pela CAIXA;
- 3) Optei(tamos), por livre escolha, pela contratação da Apólice ..... de emissão da Seguradora ..... tendo a CAIXA como estipulante e/ou beneficiária, com o custo efetivo do seguro habitacional – CESH de R\$ .....
- 4) Tenho(temos) conhecimento que até a liquidação total do financiamento, se comprovada a adimplência de pagamento dos prêmios de seguro vencidos, posso(podemos) substituir a Apólice e que na hipótese de solicitação de mudança de Seguradora deverão ser preenchidos os requisitos abaixo, sem prejuízo de outros que eventualmente venham a ser fixados pelo Conselho Nacional de Seguros Privados – CNSP ou pelo Banco Central do Brasil – BACEN, a saber:
  - a) a Seguradora deverá apresentar certidão de regularidade emitida pela Superintendência de Seguros Privados - SUSEP;
  - b) a Apólice tenha cobertura pelo prazo de vigência do período remanescente do contrato;
  - c) a cobertura securitária preveja, no mínimo, os riscos de morte ou invalidez permanente e de danos físicos do imóvel, conforme as condições estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados – CNSP;
  - d) os prêmios de seguros serão cobrados mensalmente pela CAIXA, juntamente com as parcelas do contrato;
  - e) o custo efetivo do seguro habitacional da nova Apólice não seja mais oneroso que o custo do contrato de seguro vigente e as condições de coberturas dos riscos são equivalentes ao contrato de seguro vigente;



## INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

- f) a nova Apólice somente passará a vigorar a partir da terceira prestação que vencer após a solicitação de alteração feita à CAIXA, desde que a apólice contenha os requisitos acima.
- 5) Tenho (temos) ciência de que a substituição da apólice poderá ser recusada pela CAIXA se verificada a existência de exclusões de cobertura, as quais serão consideradas como onerosidade excessiva dos prêmios a serem pagos.

Assinaturas dos proponentes e testemunhas:



**INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL**

**ANEXO IV**

**ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, A PRAZO COM PACTO ADJETO DE  
HIPOTECA E OBRIGAÇÕES – Pessoa Jurídica**

Saibam quantos esta virem que aos \_\_\_\_\_ dias do mês de \_\_\_\_\_ do ano de dois mil e \_\_\_\_\_, nesta cidade de \_\_\_\_\_, neste Serviço Notarial, perante mim, \_\_\_\_\_, compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como OUTORGANTE VENDEDOR e CREDOR HIPOTECÁRIO, o INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL, Autarquia Federal vinculada ao Ministério do Desenvolvimento Social e Agrário, criado na forma da autorização legislativa contida no artigo 17 da Lei nº 8.029, de 12 de Abril de 1990, pelo Decreto nº 99.350, de 27.06.90, e reestruturado conforme determinação contida no artigo 11, parágrafo único da Lei 8.422, de 13 de maio de 1992, Decreto nº ....., de .... de ....., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 29.979.036/.....-....., com sede ..... em Brasília - DF, doravante designado simplesmente VENDEDOR, representado, neste ato, pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada nos termos do Decreto-Lei nº 759, de 12.08.69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede .....CNPJ/MF sob o nº ...../....., a seguir designada simplesmente CAIXA, conforme procuração lavrada em notas do \_\_\_\_º Ofício de \_\_\_\_\_, no livro \_\_\_\_\_, folhas \_\_\_\_\_, e substabelecimento lavrado em notas do \_\_\_\_º Ofício de \_\_\_\_\_, (ou do mesmo cartório), no livro \_\_\_\_\_, folhas \_\_\_\_\_, arquivados neste Cartório; e de outro lado, como OUTORGADO(S) COMPRADOR(ES) e DEVEDOR(ES) HIPOTECÁRIO(S): \_\_\_\_\_, daqui por diante denominado(s) simplesmente COMPRADOR(ES), todos juridicamente capazes e reconhecidos como os próprios, por mim, à vista dos documentos que me foram apresentados, do que dou fé. E pelas partes foi dito:

**CLÁUSULA PRIMEIRA** - Que o VENDEDOR é senhor e legítimo possuidor do imóvel, que assim se descreve e caracteriza

havido conforme \_\_\_\_\_ (nº registro/averbação), ficha \_\_\_\_\_, livro \_\_\_\_\_, do \_\_\_\_\_º Registro de Imóveis de \_\_\_\_\_ por meio de (escritura pública, instrumento particular com força de escritura pública, etc), lavrada em \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_, no (identificação do serviço notarial que lavrou o ato), livro \_\_\_\_\_, folhas \_\_\_\_\_.

**CLÁUSULA SEGUNDA** - Que o VENDEDOR, pela presente e na melhor forma de direito, tem justo e contratado vender, como efetivamente vendido tem ao(s) COMPRADOR(ES) o imóvel, antes descrito que lhe(s) foi alienado no **LEILÃO PÚBLICO** nº \_\_\_\_\_, Processo número \_\_\_\_\_ pelo preço certo e ajustado de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), correspondente ao lance vencedor nos termos do Edital da aludida licitação, o qual este se vincula, conforme Lei 8.666/93, com as alterações da Lei 8.883/94, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, arresto, seqüestro, foro ou pensões com todas as benfeitorias, pertences e servidões, e cujo pagamento será efetuado da



## INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

seguinte forma: R\$ ..... (\_\_\_\_\_) equivalente a \_\_\_\_ % (\_\_\_\_\_) do valor de alienação, em moeda corrente que o VENDEDOR declara que já recebera como sinal de pagamento, consoante exigência contida no Edital de Leilão; e o restante, R\$ ..... (\_\_\_\_\_) que atualizado monetariamente pela Taxa Referencial – TR da data da publicação da adjudicação em ..... de ..... de 20..... até a data da assinatura desta escritura, perfaz o montante de R\$ ..... (.....), através de parcelamento em ..... parcelas mensais, na forma pactuada nesta escritura.

**Parágrafo único** - O imóvel é vendido como coisa certa e determinada (VENDA "AD-CORPUS"), sendo apenas enunciativa a referência feita nesta escritura às suas dimensões.

**CLÁUSULA TERCEIRA** - Que o VENDEDOR dá quitação do preço e, por força deste contrato, e da *cláusula constituti* transmite ao COMPRADOR toda a posse, domínio e ação sobre o imóvel vendido, obrigando-se a fazer a presente venda sempre firme, boa e valiosa e, ainda, responder pela evicção de direito. O(s) COMPRADOR(ES) declara(m) aceitar a venda nos termos em que é efetivada, confessando-se devedor(es) da importância parcelada.

**CLÁUSULA QUARTA - PRAZO DE AMORTIZAÇÃO** - O prazo de amortização da dívida constituída pela presente escritura é de ..... (\_\_\_\_\_) meses, a contar da data da assinatura deste instrumento.

**CLÁUSULA QUINTA - JUROS COMPENSATÓRIOS** - Sobre o valor parcelado até a solução final da dívida, incidirão juros compensatórios à taxa nominal de ..... (\_\_\_\_\_) por cento) ao ano, equivalente à taxa efetiva de ..... (\_\_\_\_\_) ao ano.

**Parágrafo único** - Sobre todas as importâncias despendidas pela CAIXA para preservação dos direitos, decorrentes do presente contrato, incidirão, também, juros à taxa referida no caput desta cláusula.

**CLÁUSULA SEXTA - DO ENCARGO MENSAL** - O valor parcelado, doravante denominado saldo devedor, será restituído pelo(s) COMPRADOR (ES) por meio de ..... (\_\_\_\_\_) encargos mensais e sucessivos, sendo o primeiro encargo no valor de R\$ ..... (\_\_\_\_\_), composto pela prestação de amortização e juros de R\$ ..... (\_\_\_\_\_), calculada pelo Sistema Francês de Amortização (Tabela Price) e prêmios de seguro de R\$ ..... (\_\_\_\_\_\_).

**CLÁUSULA SÉTIMA - FORMA E LOCAL DE PAGAMENTO** - A amortização do saldo devedor será feita através de prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira no mesmo dia



## INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

do mês subsequente ao da assinatura deste instrumento e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes.

**Parágrafo único** - As prestações e seus acessórios serão pagos na CAIXA, na forma por ela indicada.

**CLÁUSULA OITAVA - IMPONTUALIDADE** - Ocorrendo impontualidade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento, a quantia a ser paga corresponderá ao valor da obrigação em moeda corrente nacional, atualizada de forma proporcional, aplicando-se o ajuste pro rata dia útil com base no índice de remuneração básica aplicável aos depósitos de poupança com aniversário no dia 1º do mês imediatamente subsequente, acrescida dos juros contratuais, desde a data do vencimento, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive.

**Parágrafo único** - Sobre o valor apurado de acordo com o caput desta cláusula, incidirão juros moratórios à razão de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso.

**CLÁUSULA NONA - ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR** - O saldo devedor e todos os demais valores constantes desta escritura, à exceção dos encargos mensais de que trata a CLÁUSULA SEXTA, serão atualizados mensalmente, no dia que corresponder ao da assinatura desta escritura, mediante aplicação do índice de remuneração básica idêntico ao utilizado para atualização dos depósitos de poupança, com data de aniversário no dia da assinatura desta escritura.

**Parágrafo primeiro** - Na apuração do saldo devedor, para qualquer evento, será aplicado o ajuste pro rata dia útil, com base no índice de remuneração básica dos depósitos de poupança aplicável ao contrato na data do seu aniversário no mês imediatamente subsequente, no período compreendido entre a data da assinatura do contrato ou da última atualização contratual do saldo devedor, se já ocorrida, e a data do evento.

**Parágrafo segundo** - Outros valores vinculados a este contrato, não previstos em cláusula própria, que vierem a ser apurados até a liberação da hipoteca, serão atualizados na forma prevista no caput desta cláusula.

**Parágrafo terceiro** - Na hipótese de os depósitos de poupança deixarem de ser atualizados mensalmente, a atualização de que trata o caput desta cláusula operar-se-á, mensalmente, mediante



## INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

a aplicação dos índices mensais oficiais que servirem de base para a fixação do índice a ser aplicado na atualização monetária dos aludidos depósitos.

**CLÁUSULA DÉCIMA - SALDO RESIDUAL** - Ao término do prazo contratual, o(s) COMPRADOR (ES) obrigam-se a pagar ao VENDEDOR, através da CAIXA, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, de uma só vez, o saldo residual gerado pelas atualizações do saldo devedor após o último recálculo da prestação de amortização e juros, declarando que têm plena ciência das origens desse saldo residual, bem como que o aceitam como encargo inerente e complementar do presente contrato.

**Parágrafo primeiro** - O saldo residual, até sua liquidação, estará sujeito à atualização monetária na forma prevista na CLÁUSULA NONA e à incidência de juros compensatórios calculados à taxa convencionada na CLÁUSULA QUINTA.

**Parágrafo segundo** - Após o pagamento do último encargo mensal previsto neste contrato, a liberação e consequente baixa da hipoteca, que grava o imóvel objeto deste parcelamento, condicionam-se ao pagamento do saldo residual de que trata o caput desta Cláusula.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - RECÁLCULO DA PRESTAÇÃO DE AMORTIZAÇÃO E JUROS** - A prestação de amortização e juros terá seu valor recalculado a cada período de 03 (três) meses, contados a partir da data de assinatura deste instrumento.

**Parágrafo primeiro** - O recálculo será efetuado no dia que corresponder ao da assinatura deste contrato, com base no saldo devedor atualizado monetariamente, na forma prevista na CLÁUSULA NONA, taxa de juros, sistema de amortização e prazo remanescente de amortização, pactuados no presente instrumento.

**Parágrafo segundo** - Na ocorrência de evento que venha a alterar o montante do saldo devedor do parcelamento, a prestação de amortização e juros será recalculada com base no novo saldo devedor, taxa de juros, sistema de amortização e prazo remanescente de amortização vinculados a este parcelamento, não se interrompendo a contagem do período para efeito de recálculo de que trata o caput desta cláusula.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ATUALIZAÇÃO DOS PRÊMIOS DE SEGURO** – Os



## INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

prêmios mensais de seguro são recalculados mensalmente, considerando os respectivos valores do saldo devedor e da garantia atualizados pelo índice previsto no contrato, aplicados aos referidos valores os coeficientes relativos às taxas de prêmios vigentes na data de recálculo.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - GARANTIA HIPOTECÁRIA** - Em garantia do valor do parcelamento especificado na Cláusula SEGUNDA e das demais obrigações ora assumidas, o(s) COMPRADOR(ES) dão ao VENDEDOR em primeira e especial hipoteca, o imóvel descrito e caracterizado nesta escritura.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - VALOR DA GARANTIA** - O valor do imóvel hipotecado, para fins do artigo 1484 do Código Civil (Lei 10406 de 10/01/2002), é de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), sujeito à atualização monetária na forma do caput da CLÁUSULA NONA, ficando reservado ao VENDEDOR o direito de pedir nova avaliação.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA** - É facultada ao(s) COMPRADOR (ES), em dia com suas obrigações, a liquidação antecipada do saldo devedor.

**Parágrafo único** - Nesse caso, o saldo devedor será atualizado proporcionalmente, mediante o ajuste “pro-rata” dia útil, com base no índice de remuneração básica dos depósitos de poupança aplicável ao contrato na data do seu aniversário no mês imediatamente subsequente, referente ao período compreendido entre a data de assinatura do contrato, ou da última atualização do saldo devedor, se já ocorrida, até a data do evento.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA** - Fica facultado ao(s) COMPRADOR (ES), em dia com suas obrigações contratuais, efetuar amortizações extraordinárias para a redução do prazo do parcelamento ou do valor das prestações, desde que o valor a ser amortizado corresponda, no mínimo, a 10% (dez por cento) do saldo devedor apurado à época da pretendida amortização extraordinária.

**Parágrafo primeiro** - Nesse caso, o abatimento do montante referido será precedido da atualização do saldo devedor, na forma prevista no Parágrafo Primeiro da CLÁUSULA NONA, procedendo-se após o referido abatimento a eliminação do efeito da atualização sobre o saldo remanescente, mediante divisão desse saldo pelo mesmo índice de atualização aplicado.



## INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

**Parágrafo segundo** - Os novos valores dos encargos mensais e/ou prazo remanescente, resultantes da amortização extraordinária, serão apurados em função do saldo devedor já amortizado e excluída a atualização aplicada para esse efeito, da taxa de juros, do sistema de amortização e do prazo remanescente, que constituem parâmetros vinculados a este parcelamento, não se interrompendo a contagem do período, para efeito de recálculo da prestação de amortização e juros e da atualização dos prêmios de seguro de que tratam as CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA e DÉCIMA SEGUNDA, respectivamente.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA** - EXTINÇÃO OU SUBSTITUIÇÃO DA TAXA DE REMUNERAÇÃO DOS DEPÓSITOS DE POUPANÇA - Os valores constantes desta escritura, expressos ou dependentes das variações do índice de remuneração dos depósitos de poupança, serão automaticamente, na sua substituição, subordinados à variação do índice que o substitui ou, na hipótese de sua simples extinção, a qualquer outro a ser determinado em legislação específica.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA** - SEGURO - Durante a vigência deste contrato e até a amortização definitiva da dívida, o(s) COMPRADOR (ES) concordam, e assim se obrigam em manter o seguro contra danos físicos no imóvel - DFI, conforme estabelecido na Apólice de Seguro contratado por livre escolha e a efetuar o pagamento dos respectivos prêmios, nas épocas próprias, juntamente com os encargos contratuais.

\* DFI – prejuízos decorrentes de danos físicos ao imóvel dado em garantia do financiamento: incêndio, raio ou explosão; vendaval; desmoronamento total; desmoronamento parcial, assim entendido a destruição ou desabamento de paredes, vigas ou outro elemento estrutural; ameaça de desmoronamento, devidamente comprovada; destelhamento; inundação ou alagamento, ainda que decorrente de chuva.

**Parágrafo primeiro** - O(s) DEVEDOR(ES) confirma(m) que lhe(s) foi(ram) oferecida(s) mais de uma opção de apólice de sociedades seguradoras diferentes com os respectivos custos efetivos do seguro habitacional – CESH.

**Parágrafo segundo** – Os prêmios de seguros, acrescidos de eventuais tributos, serão devidos até a liquidação final do saldo devedor e deverão ser pagos sempre em valores compatíveis com a cobertura total do referido saldo devedor do financiamento, bem como para reposição integral do imóvel dado em garantia em caso de DFI (Danos Físicos ao Imóvel).

**Parágrafo terceiro** – A cobertura do seguro dar-se-á a partir da assinatura deste instrumento, regendo-se pelas cláusulas e condições constantes da Apólice, as quais foram pactuadas pelo(s) DEVEDOR(ES), especialmente as de exclusão de cobertura securitária, bem como dos fluxos referentes aos pagamentos e recebimentos considerados no cálculo do Custo Efetivo do Seguro Habitacional - CESH, conforme estabelecido pelo Conselho Nacional de Seguros Privados – CNSP.



## INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

**Parágrafo quarto** - Em sendo contratada apólice de seguro oferecida pela CAIXA, o(s) DEVEDOR(ES) declara(m) que recebeu(ram), juntamente com o presente instrumento, cópia das condições especiais da apólice estipulada pela CAIXA, devidamente rubricadas pelas partes, tomando ciência de todas as condições pactuadas, especialmente a que segue:

a) o valor do prêmio de seguro destinado à cobertura dos riscos de danos físicos no imóvel, objeto da garantia, será determinado com base no preço certo e ajustado do valor da avaliação do imóvel, atualizado nos mesmos parâmetros estabelecido neste instrumento;

**Parágrafo quinto** – O(s) DEVEDOR(ES) poderá(ão), até a liquidação do financiamento, efetuar a substituição da apólice de seguros, pela apólice que lhe(s) convier, desde que:

a) o prazo de vigência da nova apólice se estenda pelo período remanescente do contrato, sem que haja descontinuidade de cobertura securitária até a liquidação da dívida;

b) a apólice escolhida preveja no mínimo a cobertura de sinistro por Danos Físicos ao Imóvel, bem como as condições estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados - CNSP;

c) as condições de cobertura dos riscos forem pelo menos equivalentes às condições da apólice em vigor,

d) o prêmio a ser pago ao longo do prazo remanescente não onere a capacidade de pagamento do(s) DEVEDOR(ES) das demais parcelas dos encargos mensais vincendos do financiamento;

e) comprovada a adimplência do contrato na CAIXA.

**Parágrafo sexto** – O(s) DEVEDOR(ES) declara(m)-se ciente(s) que, alternativamente à apólice por ele(s) apresentada para substituição poderá(ão) ainda, optar por uma das apólices oferecidas pela CAIXA, cuja escolha será expressa em declaração por escrito.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA - SINISTRO** - Em caso de sinistro de qualquer natureza, fica a CAIXA autorizada a receber diretamente da companhia seguradora o valor da indenização, aplicando-o na solução ou na amortização da dívida e colocando o saldo, se houver, à disposição do(s) COMPRADOR (ES).

**Parágrafo único** - O(s) COMPRADOR (ES) declaram-se cientes de que não contarão com as coberturas do seguro de danos físicos do imóvel quando o sinistro for decorrente de vício de construção, mesmo nos casos em que fique caracterizada a inabitabilidade do imóvel;

**CLÁUSULA VIGÉSIMA - COMUNICAÇÃO DO SINISTRO** - O(s) COMPRADOR (ES) declaram estar cientes de que deverão formalizar comunicação imediata à CAIXA de danos físicos ocorrido no imóvel objeto deste instrumento.

**Parágrafo primeiro** - A indenização de seguro de natureza material é limitada ao valor da



## INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

avaliação inicial do imóvel segurado, atualizado de acordo com o disposto na Cláusula NONA e corresponderá, no máximo, ao valor do prejuízo efetivamente apurado pela seguradora, por ocasião do sinistro.

**Parágrafo segundo** - Na indenização de seguro de natureza material, ocorrendo a hipótese de a seguradora preferir repor a garantia em seu estado anterior ao sinistro, esta 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 sua condição como anteriormente ao sinistro, em decorrência de divergência de qualquer natureza.

**Parágrafo terceiro** - Caso venha a seguradora, na indenização de seguro de natureza material, optar pelo pagamento em espécie, a CAIXA creditará a importância total da indenização na conta do(s) COMPRADOR (ES), liberando-a de forma parcelada de acordo com a verificação das obras de recuperação do imóvel, não assumindo também qualquer obrigação de financiar possível diferença entre o custo orçado da nova obra e o valor da indenização recebida decorrente de divergências de qualquer natureza.

**Parágrafo quarto** - O(s) DEVEDOR declara(m), ainda, que ele e seus beneficiários deverão comunicar imediatamente à CAIXA, por escrito, qualquer evento suscetível de agravar consideravelmente o risco coberto, sob pena de perder o direito à indenização se for provado que silenciou de má-fé.

**Parágrafo quinto** – Em caso de negativa de cobertura por parte da Seguradora nos casos de sinistro de natureza material, o(s) DEVEDOR(ES), seu cônjuge, herdeiros e/ou sucessores ficarão responsáveis pelo pagamento do saldo devedor do financiamento ou pela recomposição da garantia em seu estado anterior ao do sinistro, respectivamente, sob pena de antecipar o vencimento da dívida.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - IMPOSTO SOBRE OPERAÇÕES FINANCEIRAS** - O Imposto sobre Operações Relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF) de que trata a Lei nº 5.143, de 20.10.66, alterado pelo Decreto-Lei nº 914, de 07.10.69, Decreto-Lei 2.407, de 05.01.88 e Decreto 329, de 01.11.91, não será devido na operação, com base na Decisão nº 197/92, de 29.09.92, exarada pelo Departamento da Receita Federal - Superintendência Regional da Receita Federal da 1ª Região Fiscal.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - ENCARGOS FISCAIS** - Todos os impostos, taxas, multas e demais encargos, que recaem ou vierem a recair sobre o imóvel hipotecado, ou sobre a operação objeto desta escritura, serão pagos pelo(s) COMPRADOR (ES), nas épocas próprias, reservando-se o VENDEDOR o direito de, a qualquer tempo, exigir a respectiva comprovação. Na hipótese de atraso do(s) COMPRADOR (ES), no cumprimento dessas obrigações, e caso não prefira o VENDEDOR considerar vencida a dívida, fica-lhe reservado o direito de efetuar o pagamento de qualquer dos encargos referidos nesta Cláusula, obrigando-se, neste caso, o(s) COMPRADOR(ES), a reembolsá-lo de todas as quantias assim despendidas, atualizadas monetariamente na forma prevista na Cláusula NONA, acrescidas dos mesmos juros



## INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

convencionados na CLÁUSULA QUINTA, juntamente com a prestação que a seguir se vencer.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - CONSERVAÇÃO E OBRAS** - Ficam o(s) COMPRADOR (ES) obrigados a manter o imóvel hipotecado em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, fazendo os reparos necessários, bem como as obras que forem solicitadas pela CAIXA ou pelo VENDEDOR para preservação de garantia, vedada, entretanto, a realização de obras de demolição, alteração ou acréscimo, sem prévio e expresso consentimento do VENDEDOR. Para constatação do exato cumprimento desta Cláusula, fica assegurada à CAIXA e ao VENDEDOR a faculdade de, em qualquer tempo, vistoriar o imóvel hipotecado.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA** - A dívida será considerada antecipadamente vencida, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, ensejando a execução deste contrato, para efeito de ser exigida de imediato na sua totalidade, com todos os seus acessórios, atualizados conforme CLÁUSULA NONA, por quaisquer dos motivos previstos em lei, e, ainda:

### I - SE O(S) COMPRADOR (ES):

- a) faltarem ao pagamento de alguma das prestações de juros ou de capital, ou de qualquer importância devida em seu vencimento;
- b) cederem ou transferirem a terceiros, no todo ou em parte, os seus direitos e obrigações, venderem ou prometerem à venda o imóvel hipotecado, sem prévio e expresso consentimento do VENDEDOR;
- c) constituírem sobre o imóvel oferecido em garantia, no todo ou em parte, novas hipotecas ou outros ônus reais, sem o consentimento prévio e expresso do VENDEDOR;
- d) deixarem de apresentar, quando solicitados, os recibos de impostos, taxas ou tributos, bem como dos encargos previdenciários e securitários que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel hipotecado e que sejam de sua responsabilidade;

### II – NA OCORRÊNCIA DE QUAISQUER DAS SEGUINTE HIPÓTESES:



## INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

- a) quando vier a ser comprovada a falsidade de qualquer declaração feita pelo(s) COMPRADOR(ES) em relação à presente operação;
- b) quando, desfalcando-se a garantia, em virtude de depreciação ou deterioração, o(s) COMPRADOR(ES) não a reforçarem, depois de devidamente notificados;
- c) quando contra o(s) COMPRADOR(ES) for movida qualquer ação ou execução ou decretada qualquer medida judicial ou administrativa que, de algum modo, afete o imóvel dado em garantia, no todo ou em parte;
- d) quando for desapropriado o imóvel dado em garantia;
- e) no caso de falência ou insolvência do(s) COMPRADOR(ES);
- f) se houver infração de qualquer cláusula da presente escritura, ou de legislação aplicável à operação.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - EXECUÇÃO DA DÍVIDA** - O processo de execução deste contrato seguirá o rito previsto no Código de Processo Civil.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - PENA CONVENCIONAL** - A pena convencional a que estão sujeitos o(s) COMPRADOR (ES), na hipótese de execução da dívida, quer judicial, quer extrajudicial, é de 10% (dez por cento) sobre o total da dívida, além dos honorários advocatícios ou do Agente Fiduciário, conforme o caso, e das demais cominações legais e contratuais.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA - DESAPROPRIAÇÃO** - No caso de desapropriação do imóvel hipotecado, o VENDEDOR, através da CAIXA, receberá do poder expropriante a indenização correspondente, imputando a na solução da dívida e colocando o saldo, se houver, à disposição do(s) COMPRADOR (ES). Se a indenização for inferior à dívida, o VENDEDOR receberá dos expropriados a diferença correspondente.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA - CESSÃO DO CRÉDITO HIPOTECÁRIO** - O crédito hipotecário decorrente do presente contrato, poderá ser cedido ou caucionado, no todo ou em parte, pelo VENDEDOR, uma vez notificados o(s) COMPRADOR(ES).



## INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

**CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA - PROCURAÇÕES** – O(s) COMPRADOR (ES) constituem a CAIXA sua bastante procuradora, com poderes irrevogáveis até a solução da dívida, para:

- a) assinar Cédulas Hipotecárias;
- b) assinar escrituras de retificação, ratificação e aditamento do presente, visando ao atendimento de eventuais exigências do Registro de Imóveis ou das repartições públicas federais, estaduais e municipais;
- c) receber da Cia. Seguradora indenização decorrente de eventual sinistro e pagar-se de seu crédito, devolvendo ao(s) COMPRADOR(ES) o saldo remanescente, se houver, podendo para tanto, transigir, dar quitação e substabelecer;
- d) em caso de desapropriação, onde com esta se apresentar, em juízo ou fora dele, representá-los perante o poder expropriante e onde seja necessário, recebendo a indenização, podendo dar quitação, concordar, acordar, transigir, assinar todo e qualquer documento e aplicar o valor recebido na amortização ou liquidação da dívida confessada neste instrumento, com todos os seus acessórios, e substabelecer.

**Parágrafo único** - O(s) COMPRADOR (ES) se constituem, mútua e reciprocamente, procuradores, até a solução final da dívida aqui assumida, com poderes irrevogáveis e especiais para receberem citações, notificações, intimações de penhora, leilão ou praça.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA - NOVAÇÃO** - A tolerância, por parte da CAIXA, em nome do VENDEDOR, em caráter excepcional, com respeito ao descumprimento, pelo(s) COMPRADOR (ES), das obrigações legais e contratuais, assim como as transigências tendentes a facilitar a regularização dos débitos em atraso, não constituirão novação.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA - REGISTRO** - O(s) COMPRADOR (ES) apresentarão à CAIXA e ao VENDEDOR, exemplar deste instrumento com comprovante de seu registro no competente Registro de Imóveis, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a partir da data de assinatura desta escritura.



**INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL**

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA - 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 imóvel deste contrato.

Apresentado e arquivado neste Tabelionato (ou Escrivania): (relação de documentos conforme a práxis do notário e as exigências legais).

**ASSIM CONVENCIONADOS E CONTRATADOS** pediram lhes lavrasse esta escritura, que lhes sendo lida, acharam conforme, e foi aceita em tudo por aqueles que, reciprocamente, outorgaram e assinam.

---

assinatura do outorgante vendedor

---

assinatura do outorgante comprador



## INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Anexo I - Contrato de Financiamento Imobiliário – Proposta, Opção de Seguro e demais condições para vigência do seguro.

Cliente:....., CNPJ n° .....

Contrato nº .....

Na qualidade de DEVEDOR(ES) do contrato de financiamento habitacional supra, declaro(amos) para os devidos fins:

- 1) Tomei(aram) conhecimento das condições das duas Apólices Habitacionais oferecidas pelas seguradoras com as quais a CAIXA opera, bem como da possibilidade de contratação de outra apólice de minha (nossa) livre escolha desde que ofereça as coberturas mínimas e indispensáveis previstas pelo Conselho Monetário Nacional, conforme Resolução BACEN nº 3811, nas condições estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados.
- 2) Recebi(emos) a informação do custo efetivo do seguro habitacional - CESH das duas apólices oferecidas pela CAIXA;
- 3) Optei(tamos), por livre escolha, pela contratação da Apólice ..... de emissão da Seguradora ..... tendo a CAIXA como estipulante e/ou beneficiária, com o custo efetivo do seguro habitacional – CESH de R\$ .....
- 4) Tenho(temos) conhecimento que até a liquidação total do financiamento, se comprovada a adimplênciade pagamento dos prêmios de seguro vencidos, posso(podemos) substituir a Apólice e que na hipótese de solicitação de mudança de Seguradora deverão ser preenchidos os requisitos abaixo, sem prejuízo de outros que eventualmente venham a ser fixados pelo Conselho Nacional de Seguros Privados – CNSP ou pelo Banco Central do Brasil – BACEN, a saber:
  - a) a Seguradora deverá apresentar certidão de regularidade emitida pela Superintendência de Seguros Privados - SUSEP;
  - b) a Apólice tenha cobertura pelo prazo de vigência do período remanescente do contrato;
  - c) a cobertura securitária preveja, no mínimo, os riscos de danos físicos do imóvel, conforme as condições estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados – CNSP;
  - d) os prêmios de seguros serão cobrados mensalmente pela CAIXA, juntamente com as parcelas do contrato;
  - e) o custo efetivo do seguro habitacional da nova Apólice não seja mais oneroso que o custo do contrato de seguro vigente e as condições de coberturas dos riscos são equivalentes ao contrato de seguro vigente;
  - f) a nova Apólice somente passará a vigorar a partir da terceira prestação que vencer após a



## INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

solicitação de alteração feita à CAIXA, desde que a apólice contenha os requisitos acima.

5) Tenho (temos) ciência de que a substituição da apólice poderá ser recusada pela CAIXA se verificada a existência de exclusões de cobertura, as quais serão consideradas como onerosidade excessiva dos prêmios a serem pagos.

Assinaturas dos proponentes e testemunhas:



# INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

## **ANEXO V**

**DECLARAÇÃO DE ELABORAÇÃO INDEPENDENTE DE PROPOSTA**  
Leilão Público nº /2017.

\_\_\_\_\_(Identificação completa do representante da licitante), como representante devidamente constituído de \_\_\_\_\_(Identificação completa do licitante) doravante denominado licitante, para fins do disposto no item \_\_\_\_\_ do Edital, declara, sob as penas da lei, em especial o art. 299 do Código Penal Brasileiro, que:

- (a) a proposta apresentada para participar do Leilão Público nº \_\_\_\_/200 foi elaborada de maneira independente pelo Licitante, e o conteúdo da proposta não foi, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, informado, discutido ou recebido de qualquer outro participante potencial ou de fato deste Leilão, por qualquer meio ou por qualquer pessoa;

(b) a intenção de apresentar a proposta elaborada para participar do Leilão Público nº \_\_\_\_/20\_\_\_\_ não foi informada, discutida ou recebida de qualquer outro participante potencial ou de fato deste Leilão, por qualquer meio ou por qualquer pessoa;

(c) que não tentou, por qualquer meio ou por qualquer pessoa, influir na decisão de qualquer outro participante potencial ou de fato da (identificação da licitação) quanto a participar ou não da referida licitação;

(d) que o conteúdo da proposta apresentada para participar do Leilão Público nº \_\_\_\_/20\_\_\_\_ não será, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, comunicado ou discutido com qualquer outro participante potencial ou de fato deste Leilão antes da adjudicação do objeto da referida licitação;

(e) que o conteúdo da proposta apresentada para participar do Leilão Público nº \_\_\_\_/20\_\_\_\_ não foi, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, informado, discutido ou recebido de qualquer integrante do Instituto Nacional do Seguro Social antes da abertura oficial das propostas; e

(f) que está plenamente ciente do teor e da extensão desta declaração e que detém plenos poderes e informações para firmá-la.

\_\_\_\_\_, em \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_

(representante legal do licitante, no âmbito da licitação,  
com identificação completa)