

659/000 127/2013
Josefina Rangel Rugero
Assessor(a) Matr. 240730-2
Secretaria de Habitação e
Reg. Fundiária

CAIXA

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

Por este instrumento particular, com força de escritura pública, na forma do Artigo 8º da Lei nº 10.188/2001, as partes adiante mencionadas e qualificadas, têm entre si, justa e contratada a presente operação de compra e venda de imóvel e de produção de empreendimento residencial, mediante cláusulas, termos e condições seguintes:

A - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

I - CONSTRUTORA – CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. - CNPJ 08.797.760/0001-83, sito à Rua Funchal, nº 411, 13º andar conj. 132 D – Vila Olimpia – São Paulo/SP, neste ato representada por **1) LEONARDO MESQUITA DA CRUZ**, nacionalidade brasileira, solteiro, advogado, portador da carteira de identidade 128.592, expedida por OAB/RJ e do CPF nº 086.513.587-84; e **2) ERIKA MARTINS SILVA**, brasileira, solteira, assistente administrativa, portadora da cédula de identidade nº 33.340.785-4, expedida por SSP/SP e do CPF nº 284.598.278-01, conforme procuração lavrada em 29/10/2012, livro 4955, fls. 157/159, do 11º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, daqui por diante denominada simplesmente **CONSTRUTORA**.

II – VENDEDORA – CONSTRUTORA TENDA S.A. - CNPJ 71.476.527/0001-35, sito à Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 18º andar, Pinheiros – São Paulo/SP, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social e exposto na Ata da Reunião do Conselho de Administração realizada em 01/08/2013 por **1) LUIZ HENRIQUE ALMEIDA DINIZ**, nacionalidade brasileira, casado, engenheiro químico, portador da carteira de identidade nº 5.090.351, expedida por SSP/MG e do CPF nº 000.041.726-20; e **2) GRAZIELLE DA COSTA JESUS**, brasileira, solteira, advogada, portadora da cédula de identidade nº 130.457, expedida por OAB/RJ e do CPF nº 076.632.557-12, conforme procuração lavrada em 19/09/2013, livro 2349, pág. 233 - DL, do 15º Cartório de Notas de São Paulo/SP, daqui por diante denominada simplesmente **VENDEDORA**.

III - COMPRADORA/CONTRATANTE - FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR, CNPJ nº 03.190.167/0001-50 representado, por força do parágrafo 8º, do artigo 2º e inciso VI do artigo 4º da Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 10.859, de 14 de abril de 2004, alterada pela Lei 11.474 de 15 de maio de 2007 - pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12 de agosto de 1969 e regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por **EDUARDO TAVARES PESSOA**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, economiário, portador da carteira de identidade 10434812-3, expedida pelo IFP/RJ do CPF 071.162.857-25, conforme procuração lavrada às folhas 008-009 do Livro 2982, em 12/11/2012 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de BRASÍLIA/DF e substabelecimento lavrado às folhas 54-54 do Livro 140, Ato 54, em 18/02/2013 no Cartório do 8º Ofício de NITERÓI/RJ, doravante designada "CAIXA".

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

B.1 - VALOR GLOBAL DA OPERAÇÃO - O valor global da operação é de R\$ 13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais) e contempla os valores de compra e venda do imóvel, produção do empreendimento, tributos, seguros, despesas de legalização, IPTU, Projeto Trabalho Social e a guarda e conservação do empreendimento.



1
Handwritten signatures and initials

CAIXA

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

B.1.1 - CAUÇÃO DE VALORES REFERENTE AO VALOR DA INFRAESTRUTURA

EXTERNA – A Construtora cauciona neste ato a quantia de R\$1.327.586,21 (Um milhão, trezentos e vinte e sete mil, quinhentos e oitenta e seis reais e vinte e um centavos), depositada na conta **0174.022.205-2** administrada pela CAIXA, a fim de garantir a execução de obras externas não incidentes na operação ora contratada, abaixo indicadas:

- Execução de obras de contenção do terreno.

B.2 - VALOR DA COMPRA E VENDA DO IMÓVEL - O valor total da compra e venda do imóvel sobre o qual serão erigidas as unidades habitacionais é de R\$413.068,97 (Quatrocentos e treze mil e sessenta e oito reais e noventa e sete centavos), cujo pagamento será efetivado em 48 (quarenta e oito) horas após manifestação da CAIXA de que foram cumpridas as condições suspensivas previstas na CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA e a apresentação deste instrumento registrado no RI competente.

B.3 - VALOR DO PROJETO TRABALHO SOCIAL – O valor total do Projeto Técnico Social – PTS é de R\$270.000,00 (duzentos e setenta mil reais) e compõe o custo da operação, correspondendo a 2,00% do valor de aquisição da unidade habitacional e será pago ao executor do Trabalho Social, conforme previsão da Portaria Ministério das Cidades nº 168/2013, ou regulamentação posterior que venha a alterá-la.

B.4 - VALOR PARA PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO E FORMA DE PAGAMENTO - O valor total para execução das obras contratadas, que equivale à diferença entre o valor global da operação, o valor do Projeto Técnico Social e o valor do imóvel (B.1-B.2-B.3), é de R\$12.816.931,03 (doze milhões, oitocentos e dezesseis mil novecentos e trinta e um reais e três centavos), e será pago em parcelas, conforme disposto na CLÁUSULA TERCEIRA e seus parágrafos.

Parágrafo Primeiro – O pagamento das parcelas de que trata esta cláusula só terá início após a manifestação expressa da CAIXA, por meio de emissão de declaração, de que as condições suspensivas foram atendidas e apresentação deste instrumento registrado no RI competente.

Parágrafo Segundo – Sem prejuízo do disposto no item B.8, a CONSTRUTORA se declara ciente de que o valor destinado à produção do empreendimento poderá sofrer aumento ou redução, caso se verifique a necessidade de alterar as especificações técnicas do empreendimento, conforme a análise de engenharia definitiva a ser realizada pela CAIXA após o cumprimento das condições suspensivas listadas na CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA, hipótese em que as partes celebrarão Termo Aditivo para repactuação das condições contratuais.

Parágrafo Terceiro – Em razão do disposto no Parágrafo Segundo desta Cláusula, a CONSTRUTORA se declara ciente de que eventuais alterações das especificações técnicas do empreendimento em hipótese alguma implicarão no aumento do valor a ser pago pelo FAR acima do limite máximo de aquisição das unidades habitacionais, definido pelo Ministério das Cidades, vigente à época da contratação.

Parágrafo Quarto – Na hipótese prevista no Parágrafo Segundo, fica facultada à CONSTRUTORA requerer a rescisão deste contrato sem direito a indenização ou restituição de quaisquer quantias despendidas em função deste contrato.

Parágrafo Quinto – Fica facultada ao FAR a resolução unilateral deste contrato caso se verifique, em análise definitiva de engenharia, a inviabilidade técnica ou financeira da produção do empreendimento, observado o valor máximo de aquisição a que se refere o Parágrafo



Handwritten signatures and the number 2.

650/000127/2013

Josefina Rangel Rugei
Assessor B Matr. 240730-2
Secretaria de Habitação e
Reg. Functária

fls 5



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

Terceiro, não cabendo, também nesta hipótese, qualquer indenização ou ressarcimento em favor da CONSTRUTORA.

B.5 - PRAZO PARA INÍCIO DAS OBRAS - O início das obras só será autorizado a partir da manifestação da CAIXA de que foi cumprida a condição suspensiva prevista na CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA, bem como apresentação deste instrumento registrado no RI competente.

B.6 - PRAZO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS - O prazo para conclusão das obras é de 18 (dezoito) meses, conforme previsto no cronograma físico - financeiro pactuado entre as partes contratantes que passa a fazer parte integrante deste contrato.

B.7 - ALTERAÇÃO DO CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO - Os prazos estabelecidos no Cronograma Físico-Financeiro poderão ser alterados, mediante Termo Aditivo, com anuência das partes e da seguradora, sendo prorrogada a validade do Seguro Risco de Engenharia, se for o caso, cabendo à CONSTRUTORA arcar com todas as despesas decorrentes da referida prorrogação, incluindo o prêmio de renovação do Seguro, a taxa de reformulação de cronograma e a taxa de vistoria mensal correspondente a cada mês objeto da reformulação, as quais devem ser recolhidas quando da assinatura do Termo Aditivo.

B.8 - DA NÃO ATUALIZAÇÃO DE VALORES EM RAZÃO DA CLÁUSULA SUSPENSIVA - As partes declaram expressamente que estão cientes de que, em razão das várias condições suspensivas para efetivação desse negócio estabelecidas na CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA, não haverá qualquer atualização ou correção dos valores de pagamento estipulados no presente contrato.

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

C.1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

A VENDEDORA é proprietária de uma gleba de terras, havida da seguinte forma:

COMPRA E VENDA de acordo com Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 25/06/2008, lavrada pelo Cartório do 24º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, às fls. 102 do Lº 5611, prenotada em 24/04/2009 sob o nº 58888, às fls. 085 do Lº 1M, ANA MARIA SARAIVA HADDAD e seu marido RUI HADDAD venderam 1/12 (um quarto) do imóvel a CONSTRUTORA TENDA S.A., conforme averbado no R-15 da matrícula 1.769 do Cartório do 14º Ofício de Justiça de Niterói/RJ.

COMPRA E VENDA de acordo com Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 25/06/2008, lavrada pelo Cartório do 24º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, às fls. 105 do Lº 5611, prenotada em 24/04/2009 sob o nº 58890, às fls. 085 do Lº 1M, ANA LÚCIA DIAS DE PAULA vendeu 1/4 (um quarto) do imóvel a CONSTRUTORA TENDA S.A., conforme averbado no R-16 da matrícula 1.769 do Cartório do 14º Ofício de Justiça de Niterói/RJ.

COMPRA E VENDA de acordo com Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 25/06/2008, lavrada pelo Cartório do 24º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, às fls. 116 do Lº 5611, prenotada em 24/04/2009 sob o nº 58887, às fls. 085 do Lº 1M, MARIA REGINA SARAIVA PADILHA VELASCO e seu marido MIGUEL ANGELO PADILHA VELASCO venderam 1/12 (um doze avos) do imóvel a CONSTRUTORA TENDA S.A., conforme averbado no R-17 da matrícula 1.769 do Cartório do 14º Ofício de Justiça de Niterói/RJ.



Handwritten initials and the number 3.

COMPRA E VENDA de acordo com Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 25/06/2008, lavrada pelo Cartório do 24º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, às fls. 123 do Lº 5611, prenotada em 24/04/2009 sob o nº 58889, às fls. 085 do Lº 1M, RAUL SARAIVA DE ANDRADE vendeu ¼ (um quarto) do imóvel a CONSTRUTORA TENDA S.A., conforme averbado no R-18 da matrícula 1.769 do Cartório do 14º Ofício de Justiça de Niterói/RJ.

COMPRA E VENDA de acordo com Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 25/06/2008, lavrada pelo Cartório do 24º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, às fls. 119 do Lº 5611, prenotada em 24/04/2009 sob o nº 58886, às fls. 085 do Lº 1M, MARIA CARLOTA SARAIVA DE MAGALHÃES vendeu ¼ (um quarto) do imóvel a CONSTRUTORA TENDA S.A., conforme averbado no R-19 da matrícula 1.769 do Cartório do 14º Ofício de Justiça de Niterói/RJ.

COMPRA E VENDA de acordo com Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 25/06/2008, lavrada pelo Cartório do 24º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, às fls. 099 do Lº 5611, prenotada em 24/04/2009 sob o nº 58885, às fls. 085 do Lº 1M, CRISTIANA SARAIVA DE ANDRADE vendeu 1/24 (um vinte e quatro avos) do imóvel a CONSTRUTORA TENDA S.A., conforme averbado no R-20 da matrícula 1.769 do Cartório do 14º Ofício de Justiça de Niterói/RJ.

COMPRA E VENDA de acordo com Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 25/06/2008, lavrada pelo Cartório do 24º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, às fls. 108 do Lº 5611, prenotada em 24/04/2009 sob o nº 58892, às fls. 085 do Lº 1M, LUIZ FELIPE SARAIVA DE ANDRADE vendeu 1/24 (um vinte e quatro avos) do imóvel a CONSTRUTORA TENDA S.A., conforme averbado no R-21 da matrícula 1.769 do Cartório do 14º Ofício de Justiça de Niterói/RJ.

Referida gleba de terras constitui objeto da presente compra e venda que, após desmembrada e conter a averbação de alteração de denominação de rural para urbano, será utilizada, pela CAIXA, para a produção do empreendimento denominado **BENTO PESTANA – CONDOMÍNIO 1** composto de **180 UH**, com área total de 15.508,46 m², sendo que a instituição/especificação de condomínio será registrada à época da averbação das construções.

C.2 - DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

No imóvel mencionado na letra C.1 foi aprovado pela Prefeitura Municipal local, a edificação do empreendimento denominado **BENTO PESTANA – CONDOMÍNIO 1** constituído de 9 blocos com 20 apartamentos, a qual será realizada com os recursos mencionados no quadro “B” deste instrumento, em conformidade com as especificações contidas nas plantas, projetos, memoriais descritivos que fazem parte integrante do presente contrato.

C.3 - A produção do empreendimento será realizada pela CONSTRUTORA qualificada na letra “A” deste instrumento.

C.4 - Os imóveis do empreendimento antes mencionados integrarão o patrimônio do FAR, regido pela Lei nº 10.188/2001 e serão objeto de alienação destinado à população alvo definida no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, regido pela Lei nº 11.977/2009.



4
Handwritten signatures and initials.

650/000127/2013
Josefina R. de
Assessor B - Matr. 2
Secretaria de Habitação e
Reg. Fundiária

CAIXA

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

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA COMPRA E VENDA DO IMÓVEL - A VENDEDORA declara-se senhora e legítima possuidora do(s) imóvel(is) descrito(s) e caracterizado(s) na(s) matrícula(s) imobiliária(s) mencionada(s) na letra C1 retro, livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus, inclusive de natureza fiscal e assim, ressaltando-se-lhe o direito de, atendidos os requisitos legais exigidos para tanto, nele(s) promover a produção dos empreendimento descrito na letra C.2 retro, o(s) vende à CAIXA/FAR na forma e pelo preço certo e irrevogável constante da letra "B2" deste contrato. Assim, satisfeito o preço da venda, a VENDEDORA dá à CAIXA/FAR plena e irrevogável quitação e, por força deste instrumento e da cláusula "constituti", transmite-lhe toda a posse, domínio, direito, obrigando-se por si e seus sucessores, a fazer a presente venda sempre firme, boa e valiosa, e, ainda, a responder pela evicção de direito. O FAR/CAIXA declara aceitar a presente compra e venda nos termos em que é efetivada.

Parágrafo Único – Na aquisição de terreno de pessoa jurídica será devida retenção de tributos sobre o valor pago, na forma prevista no artigo 22 da Instrução Normativa SRF nº. 480/ 2004.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO - Tendo a CONSTRUTORA observado todos os critérios fixados pela CAIXA, na forma determinada pelo parágrafo único do artigo 4º da Lei nº10.188/2001 e em atendimento à finalidade mencionada na CLÁUSULA PRIMEIRA, a CAIXA a contrata para a produção dos empreendimento objeto do presente contrato, pelo preço certo e não reajustável estipulado na letra "B.4" deste instrumento, cujo pagamento será efetuado na forma prevista na CLÁUSULA TERCEIRA.

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

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

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

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

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

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PAGAMENTO PARCELADO REFERENTE À PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO - O valor referente ao pagamento da produção do empreendimento será



5
Handwritten initials and marks

CAIXA

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

creditado em parcelas, de acordo com o andamento das obras e com o cronograma físico - financeiro aprovado pela CAIXA.

Parágrafo Primeiro - O montante a ser pago à CONSTRUTORA, conforme especificado na letra "B.4", inclui as despesas com projetos executivos, materiais, mão-de-obra, equipamentos, encargos trabalhistas, previdenciários, sociais e tributários, assistência técnica, administração, benefícios, lucro, licenças, reparos, despesas gerais, cartorárias e legais, ferramentas, transportes, seguros e demais encargos e impostos, enfim, tudo o mais que se fizer necessário para a conclusão, legalização e guarda do empreendimento, observado o disposto no parágrafo segundo desta cláusula.

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

CLÁUSULA QUARTA - DA LIBERAÇÃO DAS PARCELAS - Sem prejuízo do disposto na cláusula anterior, a liberação das parcelas fica, ainda, condicionada à apresentação dos documentos exigidos para a liberação de cada parcela, principalmente no que se refere à comprovação de pagamento dos encargos contratuais, trabalhistas, previdenciários, sociais, tributários, legais e cartorários, etc, conforme disposto na CLÁUSULA SÉTIMA.

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

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

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

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

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

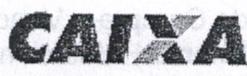
CLÁUSULA SEXTA - DO NÃO CUMPRIMENTO DO PRAZO PARA PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO - O prazo para o término da produção não poderá ultrapassar o previsto na letra "B.6", contado a partir da assinatura do presente instrumento. Em caso de atraso no



6
Handwritten signatures and initials.

650/000127/2013

Josefina Ranger
Assessor - Matr. 240730
Secretaria de Habitação
Res. Fun. 1



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

andamento da obra, correspondente a 30 (trinta) dias ou mais, atestado pela engenharia da CAIXA, e por ela não acatada a justificativa pelo atraso, ocorrerá a rescisão contratual.

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

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



Handwritten signatures and a circled number 7.

CAIXA

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

- p) observar as leis, regulamentos, normas e posturas referentes à obra e à segurança pública, bem como às exigências do CREA, especialmente no que se refere à colocação de placas contendo o nome do Responsável Técnico pela execução da obra, do Autor ou Autores dos Projetos, e da fiscalização nomeada para a obra;
- q) manter no local da obra, à disposição da engenharia da CAIXA, das plantas, memorial de especificações e cronograma físico - financeiro da construção;
- r) averbar a construção à margem da respectiva matrícula;
- s) obter e apresentar à CAIXA, quando da conclusão do empreendimento, o "Habite-se" e a Certidão Negativa de Débito (CND) do INSS, relativos à obra;
- t) apresentar o registro da Especificação/Instituição e Convenção de Condomínio, no caso de construção de unidades autônomas em regime de condomínio, artigos 1331 a 1358 do Código Civil Brasileiro;
- u) observar fiel cumprimento ao memorial de especificações da obra e cronograma físico financeiro aprovados pela CAIXA;
- v) providenciar as ligações provisórias e definitivas de força, luz, água, esgoto e outras da espécie;
- w) realizar a guarda e conservação do empreendimento pelo período de 60 dias, a contar do término das obras e legalização final do empreendimento;
- x) promover a entrega dos imóveis, bem como do Manual do Usuário aos beneficiários finais após a assinatura do contrato;
- y) entregar os Termos de Recebimento de Imóvel assinados pelos beneficiários e/ou as chaves das unidades remanescentes à CAIXA;
- z) apresentar a documentação que integra o presente contrato, conforme declaração na CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA;
- aa) apresentar comprovante mensal de recolhimento unificado dos tributos federais à alíquota de 1% (um por cento) da receita mensal auferida pelo contrato, caso a CONSTRUTORA seja optante pelo Regime Tributário previsto no artigo 2º da Lei 12.024/2009, mediante Declaração, conforme Parágrafo Quinto desta Cláusula;
- bb) garantir a saúde e a integridade dos trabalhadores, definindo atribuições, responsabilidades e autoridade ao pessoal que administra, desempenha e verifica atividades que influem na segurança e intervêm no processo produtivo;
- cc) fazer a previsão dos riscos que derivam do processo de execução da obra, determinando as medidas de proteção e prevenção que evitem ações e situações de risco e ainda aplicando técnicas de execução que reduzam ao máximo possível esses riscos de acidentes e doenças, responsabilizando-se diretamente pelos acidentes e danos sofridos pelos trabalhadores que atuam na obra;
- dd) não realizar a cessão dos direitos creditórios referentes a este contrato;
- ee) observar o disposto na Resolução Normativa ANEEL nº 414/2010, adotando todos os procedimentos necessários, de forma a viabilizar a implantação da infraestrutura das redes de distribuição de energia elétrica nos empreendimentos;
- ff) adaptar todas as unidades habitacionais destinadas a pessoas com deficiência ou cuja família façam parte pessoas com deficiência, de acordo com o tipo de deficiência observando a especificação técnica mínima disponível para consulta no endereço eletrônico do Ministério das Cidades – www.cidades.gov.br.

Parágrafo Primeiro – A Construtora deve apresentar conceito de risco de crédito vigente e igual ou superior a "D", para efeito de contratação da operação.



8
Handwritten initials and a signature.

654000 127/2013

Josefina Angel Ruger
Assessor B. Matr. 240730-2
Secretaria de Habitação e
Reg. Fundiária

CAIXA

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

Parágrafo Segundo - A CONSTRUTORA responderá pessoal, direta e exclusivamente pelas reparações decorrentes de acidente de trabalho na execução dos serviços necessários à produção do empreendimento, uso indevido de marcas e patentes e danos pessoais ou materiais causados ao FAR, à CAIXA ou a terceiros, mesmo que ocorridos em via pública. Responsabiliza-se, igualmente, pela integridade da obra durante a produção, respondendo pela destruição ou danificação de qualquer de seus elementos, inclusive a outras propriedades ou bens existentes no local ou em seus arredores tais como edifícios vizinhos, espaços comuns, móveis e equipamentos, árvores, cercas, caminhos, pavimentos e estruturas, asfalto e áreas verdes, sejam resultantes de ato de terceiros, caso fortuito e força maior, não cabendo em nenhuma hipótese qualquer responsabilidade ou ônus ao FAR ou à CAIXA.

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

Parágrafo Quarto – DA PROCURAÇÃO AO FAR – A CONSTRUTORA nomeia e constitui seus bastantes procuradores, pelo prazo de 05 anos, o Fundo de Arrendamento Residencial - FAR CNPJ nº 03.190.167/0001-50 representado – por força do parágrafo 8º do artigo 2º e inciso VI do artigo 4º da Lei nº 10.188/2001 pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759/1969 e regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, aos quais conferem poderes específicos para, no caso de rescisão contratual, ainda que unilateral, representar a outorgante junto ao Instituto Nacional de Seguridade Social - INSS, Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, Prefeitura Municipal de Niterói, Concessionárias de Serviços Públicos, Órgãos Municipais, Estaduais e Federais relacionados com o meio ambiente, a fim de realizar todos e quaisquer atos necessários para legalização do empreendimento **Bento Pestana Condomínio 1**, com um total de **180** unidades, localizada no Caminho do Porto do Barreto, antiga Estrada do Baldeador, em zona do 4º subdistrito do 1º distrito, no bairro Ba Ideador – Niterói/RJ, podendo, para tanto, assinar, requerer, quitar, solicitar baixa, parcelamento, enfim, praticar todos os atos necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato, inclusive substabelecer. A presente procuração tem caráter irrevogável e irretroatável, vigorando a partir da rescisão do presente contrato.

Parágrafo Quinto – DA DECLARAÇÃO DE OPÇÃO DE REGIME TRIBUTÁRIO - A CONSTRUTORA DECLARA à CAIXA e ao FAR, para fins de não incidência na fonte do Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ), da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), e da Contribuição para o PIS/Pasep, a que se refere o art. 64 da Lei nº 9.430/ 1996, que é optante pelo regime tributário previsto no art. 2º da Lei nº 12.024/ 2009. O signatário é representante legal desta empresa, assumindo o compromisso de efetuar o pagamento dos tributos acima referidos, nos prazos legais, bem como o cumprimento das obrigações acessórias legalmente previstas.

CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DA CAIXA - Sem prejuízo das demais disposições deste instrumento, a CAIXA se obriga a:

- a) promover o pagamento das parcelas de acordo com o cronograma físico - financeiro após comprovada/atestada a execução integral da etapa correspondente pela Engenharia da



Handwritten signature and date: 9/9

CAIXA

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

CAIXA, com interstício mínimo de 30 dias entre as parcelas, salvo decisão da CAIXA no sentido de dispensar este prazo;

- b) fazer o acompanhamento mensal da obra com elaboração de laudo liberatório fornecido pelo órgão de engenharia e conseqüente deferimento para o pagamento das parcelas;
- c) deferir e disponibilizar vistoria extraordinária de engenharia, no caso de descumprimento do cronograma físico – financeiro;
- d) efetuar, na qualidade de empresa pública, a retenção na fonte dos tributos municipais e/ou estaduais, quando previstos em lei;
- e) efetuar a impressão da declaração de “Situação do Fornecedor” quanto à regularidade da CONSTRUTORA no SICAF, por ocasião da contratação.

Parágrafo Único - Os tributos de IRPJ, PIS/PASEP, CSLL e COFINS, não serão objetos de retenção na fonte, caso a CONSTRUTORA seja optante pelo Regime Tributário previsto no art. 2º da Lei 12.024/2009.

CLÁUSULA NONA - DAS EXIGÊNCIAS RELATIVAS À PRESENTE CONTRATAÇÃO - Em cumprimento às disposições legais vigentes, a CONSTRUTORA, como condição para assinatura deste contrato apresenta os seguintes documentos comprobatórios dentro de seus respectivos prazos de validade, que ficam fazendo parte integrante e complementar deste contrato, para todos os fins de direito, como se aqui, na íntegra, transcritos fossem:

- a) Certidão Negativa de Débitos junto ao INSS - CND/INSS, relativa à CONSTRUTORA;
- b) Certidão Conjunta de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- c) Certificado de Regularidade do FGTS - CRF;
- d) Apólice do Seguro Risco de Engenharia;
- e) Alvará ou licença da obra, atualizado, fornecido pelo órgão competente.
- f) Manifestação do órgão ambiental competente, se for o caso.
- g) Atestado de Qualificação do PBQP-H, de acordo com o nível estabelecido no Acordo Setorial Nacional.

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

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



10
Handwritten initials and a signature.

CAIXA

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

despesas de água, luz, força e energia que digam respeito diretamente à obra e aos serviços contratados, os tributos, emolumentos e quaisquer outras despesas incidentes sobre o contrato ou prestação de serviços;

- i) quitação das obrigações tributárias, sociais, trabalhistas e previdenciárias decorrentes deste contrato;
- j) Comprovante do protocolo da solicitação de atendimento realizado junto à concessionária de energia elétrica, referente à implantação da infraestrutura da rede de energia elétrica, para efeito de pagamento da primeira parcela de obra;
- k) Nota Fiscal no valor da parcela liberada.

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

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DOS MOTIVOS ENSEJADORES DA RESCISÃO CONTRATUAL - São motivos de rescisão do presente contrato, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial a ocorrência cumulativa ou não, dos seguintes fatos:

- a) não cumprimento ou cumprimento irregular de cláusulas, especificações, projetos ou prazos previstos neste contrato e na legislação aplicável ao Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV com recursos FAR;
- b) a ocorrência dos motivos que autorizam a CAIXA a acionar a Companhia Seguradora;



CAIXA

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

- c) a subcontratação total do objeto deste contrato, a associação da CONSTRUTORA com outrem, a sua cessão ou transferência, total ou parcial, bem como a sua fusão, cisão ou incorporação;
- d) a decretação de falência ou a instauração de insolvência civil;
- e) a dissolução da sociedade;
- f) a alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa, que prejudique a execução do contrato;
- g) atraso superior a 90 (noventa) dias dos pagamentos devidos pela CAIXA, salvo em caso de calamidade pública, grave perturbação da ordem interna ou guerra, assegurado à CONSTRUTORA o direito de optar pela suspensão do cumprimento de suas obrigações até que seja normalizada a situação;
- h) a ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovada, impeditiva da execução do contrato.

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DECLARAÇÕES

I - DA VENDEDORA - A VENDEDORA declara que:

- a) não existem quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais incidentes sobre o imóvel ora vendido;
- b) responsabiliza-se por eventuais taxas ou tarifas incidentes sobre o imóvel objeto da presente transação, oriundos de fatos anteriores a esta data;
- c) se for o caso, sob responsabilidade civil e criminal, nos termos da Lei nº 8.212/1991, artigo 135, III do Regulamento do Custeio de Previdência Social aprovado pelo Decreto 90.817/1985 e do art. 251 da Instrução Normativa INSS nº 71/2002, que o imóvel ora comercializado não faz parte de seu ativo permanente, deixando portanto de apresentar a CND do INSS e a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais;
- d) foram apresentados os documentos de que trata o artigo 1º, parágrafo segundo da Lei nº 7.433/1985, que se encontram arquivados na CAIXA, declarando a Vendedora, sob as cominações legais e para os fins do artigo 1º, parágrafo 3º do inciso IV do Decreto 93.240/1986, que não há ação real, pessoal ou reipersecutória, nem qualquer outro ônus de natureza real vinculado ao imóvel objeto da presente venda e compra;

II - DA CAIXA - Na qualidade de compradora e gestora do FAR, a CAIXA declara que:



650/000 127/2013

Josefina Rangel Rugey
Assessor(a) Matr. 240730-2
Secretaria de Habitação e
Reg. Fundiária

CAIXA

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

- a) deixa de apresentar guia de recolhimento do imposto sobre a transmissão de bens imóveis e direitos a ele relativos - ITBI, em conformidade com o disposto na Lei Municipal nº 2754/2010, de 20 / 08 / 2010;
- b) o empreendimento ora adquirido comporá o patrimônio do Fundo a que se refere o “caput” do artigo 2º da Lei nº 10.188/2001;
- c) o empreendimento ora adquirido, bem como seus frutos e rendimentos, será mantido sob a propriedade fiduciária da CAIXA e não se comunicam com o patrimônio desta, observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições:
- não integram o ativo da CAIXA;
 - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CAIXA;
 - não compõem a lista de bens e direitos da CAIXA para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - não podem ser dados em garantia de débito de operação da CAIXA;
 - não são passíveis de execução por quaisquer credores da CAIXA por mais privilegiados que possam ser;
 - não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis que compõem o patrimônio do FAR;
- d) ficará dispensada da apresentação de Certidão Negativa de Débitos expedida pelo INSS e o CQTCF da Receita Federal quando for alienar os imóveis integrantes do patrimônio do FAR, com fundamento no parágrafo 6º, do artigo 1º, da Lei nº10.188/2001;
- e) todos os imóveis que compõem o empreendimento objeto deste contrato e integram o patrimônio do FAR destinam-se à alienação, às famílias com renda até R\$ 1.600,00 e/ou R\$ 2.790,00 no caso de imóveis vinculados à intervenção do PAC, público alvo do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV com recursos do FAR.

Parágrafo Único - Na forma exigida pelos parágrafos 4º e 5º, do artigo 2º da Lei nº. 10.188/2001, a CAIXA desde já requer ao Registro de Imóveis competente, a averbação à margem da matrícula correspondente, do destaque e das restrições mencionados respectivamente, nas alíneas “b” e “c” desta cláusula.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – MADEIRA LEGAL – A CONSTRUTORA deve apresentar até a entrega da obra, as licenças obrigatórias para transporte e armazenamento de madeiras nativas (Documento de Origem Florestal – DOF ou Guias Florestais) estabelecidas pelo órgão competente (IBAMA) e Declaração de volume, espécie e destinação final das madeiras usadas nos empreendimento.

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

Parágrafo Segundo – A CAIXA informará ao IBAMA o nome da CONSTRUTORA quando não forem apresentados os documentos exigidos para comprovação da origem legal das madeiras nativas usadas nos empreendimento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO REGISTRO – À VENDEDORA\CONSTRUTORA caberá o registro do presente contrato no competente Registro de Imóveis, dentro do prazo legal de 30 dias, salvo questão relevante apresentada pelo Registro Imobiliário.



13

Parágrafo Único – As custas e emolumentos devidos pelos atos de abertura de matrícula, averbação de construção, instituição de condomínio (se for o caso), registro da carta de habite-se e demais atos referentes à construção de empreendimento no âmbito do PMCMV são reduzidos em 75% (setenta e cinco por cento), para empreendimento do FAR, conforme art. 42 da Lei nº 11.977/2009.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – CONDIÇÕES SUSPENSIVAS – O presente contrato tem todos os seus efeitos suspensos até o cumprimento integral de todas as condições abaixo estabelecidas, que serão consideradas cumpridas com a manifestação expressa da CAIXA reconhecendo o seu cumprimento.

Parágrafo Único – A CONSTRUTORA compromete-se a apresentar em até 90 (noventa) dias corridos contados da assinatura deste contrato, os seguintes documentos:

ENGENHARIA

- Informamos os documentos necessários para a conclusão da análise definitiva, são os seguintes:

Pendências Técnicas:

- Projeto de implantação do empreendimento corrigido para atender às especificações do programa;
- Projeto arquitetônico corrigido para atendimento das especificações de acessibilidade do programa;
- Projeto de rota acessível;
- Layout das unidades padrão e adaptada à acessibilidade universal;
- Quadros I a VIII da NBR 12.721;
- Projeto de patamarização, com memória de cálculo de volume de terraplenagem;
- Matrículas definitivas com desmembramento dos terrenos;
- Previsão de contenção (arrimo) ou talude com proteção vegetal (quando a situação permitir) para ocorrência de desnível superior a 1,00m;
- Cortes mostrando a distância da edificação ao pé ou crista de taludes, em taludes internos e externos ao empreendimento (em taludes internos no empreendimento de 1,00m no mínimo);
- Apresentação, durante a execução, de comprovação de estabilidade, baseada em estudo técnico, em ocorrência de talude com inclinação maior que 45° para aterro e 60° para corte e em desnível superior a 3,00m;
- Previsão de guarda-corpo para desníveis superiores a 1,50m em áreas comuns de circulação ou acesso e distâncias do talude inferiores a 1,00m.
- Viabilidade Operacional da concessionária de energia elétrica de acordo com a Resolução Normativa nº 414 da ANEEL;
- Declaração de viabilidade de atendimento da concessionária de água, contendo as diretrizes básicas;
- Declaração de viabilidade de atendimento da concessionária de esgoto, contendo as diretrizes básicas;
- Estudo preliminar de vias de acesso e de circulação pavimentadas, suficiente para quantificação dos serviços;
 - Estudo preliminar de calçadas, guias e sarjetas, suficiente para quantificação dos serviços;



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

- Estudo preliminar de rede de energia elétrica e iluminação pública, suficiente para quantificação dos serviços;
- Estudo preliminar de rede para abastecimento de água potável, suficiente para quantificação dos serviços;
- Estudo preliminar de soluções para o esgotamento sanitário, suficiente para quantificação dos serviços;
- Projeto da Estação de Tratamento de Esgotos;
- Estudo preliminar de soluções para drenagem, suficiente para quantificação dos serviços, indicando contribuições e interferências na macrobacia da qual o empreendimento faz parte;
- Orçamento de Habitação, Equipamentos de Uso Comum, Infraestrutura, no modelo CAIXA;
- Cronograma de Habitação, Equipamentos de Uso Comum, Infraestrutura, no modelo CAIXA;
- Memorial descritivo de Habitação, Equipamentos de Uso Comum, Infraestrutura, no modelo CAIXA;
- Projeto, memorial, orçamento, cronograma e fonte de recursos das obras não incidentes, se for o caso.
- Projeto arquitetônico e de implantação do empreendimento - Aprovados pela Prefeitura;
- Projetos das obras de vias de acesso e de circulação pavimentadas (internas e externas);
- Projetos das obras de calçadas, guias e sarjetas (internas e externas);
- Projetos das obras de rede de abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação pública (internas e externas);
- Projetos das obras de soluções para o esgotamento sanitário (internas e externas);
- Instrumento de compromisso pelos serviços sob responsabilidade do Poder Público, constando a previsão em lei orçamentária;
- Depósito caução no valor dos serviços não incidentes sob responsabilidade da Prefeitura/Governo do Estado;
- Declaração de responsabilidade da concessionária ou Prefeitura pela manutenção e operação de sistemas de saneamento;
- Alvará ou Licença de construção da obra;
- Manifestação do órgão ambiental competente;
- Certidão de registro da construtora no CREA/CAU;
- Certificado de qualificação da construtora no PBQP-H;
- Atestados de Qualificação Técnica e/ou Realização de Obras, compatíveis com o porte do empreendimento proposto;
- ART/RRT de execução da obra;
- Minuta da convenção do condomínio;
- Projetos das obras de infra-estrutura (interna e externa) aprovados pelos órgãos competentes, quando for o caso;
- Projeto aprovado de prevenção e combate a incêndio ou comprovante de aprovação, se for o caso.

Pendências Operacionais:

- Termo de Adesão do Município.
- Matrícula do imóvel



- Comprovante de pagamento da Guia de Recolhimento da Taxa de Cobertura de Custos e da Taxa Análise de Projetos;
- Apólices válidas do Seguro Risco Engenharia e respectivos comprovantes de pagamento.
- Comprovante de depósito referente às obras não incidentes.
- Declaração de opção de tributação pelo regime tributário previsto no art 2º da lei 12.024 de 27/08/2009 para fins de não incidência na fonte de IRPJ, CSLL, COFINS E PIS/PASEP.
- Lei de isenção de ISSQN, IPTU e ITBI se for o caso.

Pendências Sociais:

- Relatório de Diagnóstico da demanda por Equipamentos e Serviços Públicos e Urbanos, Instrumento de Compromisso e Matriz de Responsabilidades.
- Apresentação, pelo poder público local, de Relatório Diagnóstico de Demanda por Equipamentos e Serviços Públicos, assinado por todos os componentes do grupo de análise do empreendimento, identificando cronograma de seleção de beneficiários e quadro com a descrição da demanda a ser gerada pelo empreendimento com relação a: escola de educação infantil; escola de ensino fundamental; escola de ensino médio; unidade básica de saúde; centros de referência de assistência social; esporte, cultura e lazer; e segurança.
- Apresentação, pelo poder público local, de Matriz de Responsabilidade, sendo já identificada a situação de deficiência de equipamentos e serviços públicos relacionados a educação, saúde, transporte e infraestrutura. A Matriz de Responsabilidade deverá conter a descrição das medidas necessárias para suprir as demandas apontadas no Relatório de Diagnóstico de Demanda por Equipamentos e serviços Públicos e Urbanos, acompanhado de cronograma de sua implantação, responsáveis e meios para o seu atendimento.
- Apresentação, pelo poder público local, de Instrumento de Compromisso no qual o município se prontifica a construir ou ampliar equipamentos e serviços públicos expressos na Matriz de Responsabilidades; a realizar a seleção para indicação dos beneficiários nos prazos e condições estabelecidas; a elaborar e executar o trabalho social; e a realizar a operacionalização/ manutenção da Estação de Tratamento de Esgoto (ETE).

JURÍDICO**CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**

- Apresentar a Carteira do CREA do Responsável Técnico;

CONSTRUTORA TENDA S.A.

- Apresentar Certidão da Fazenda Pública Municipal do local do empreendimento;
- Certidão da Fazenda Pública Estadual do local do empreendimento – CND Estadual e Certidão da Procuradoria Geral do Estado;
- Certidão da Justiça do Trabalho;

TERRENO

- Apresentação do Alvará de Desmembramento da área correspondente à de produção do empreendimento;
- Apresentar a CND de IPTU;
- Apresentar a CND de ITR;





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

- Apresentar autorização de cancelamento de imóvel rural do INCRA;
- Certidão atualizada de Inteiro Teor da Matrícula contendo registro atual, ações reais e pessoais reipersecutórias e quaisquer outros ônus incidentes sobre o imóvel, desmembrada, referente à área que o FAR está efetivamente adquirindo, separando da área que é objeto da desapropriação.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – EFETIVAÇÃO DA CONTRATAÇÃO – O não cumprimento, no prazo, das condições estabelecidas na CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA implicará na rescisão do presente Contrato, não restando para os VENDEDORES nenhum direito relativo à compra e venda e para a CONSTRUTORA nenhum direito adquirido referente ao presente contrato, como também não implicará em qualquer obrigação ou responsabilidade à CAIXA, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

Parágrafo Único – Não ocorrendo a efetivação da presente contratação, a CAIXA não restituirá aos VENDEDORES ou à CONSTRUTORA quaisquer valores por quaisquer destes pagos e relativos a despesas incorridas em razão deste Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO REGISTRO – Este instrumento somente será levado a registro perante o Cartório de Registro Imobiliário, tornando-se apto a produzir seus efeitos, após o devido cumprimento das condições elencadas na CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – CLÁUSULA RESOLUTIVA NO CASO DE NÃO CUMPRIMENTO DA CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA E EXONERAÇÃO DE INDENIZAÇÃO DE PERDAS E DANOS – As partes, VENDEDORES, COMPRADORA E CONSTRUTORA, estabelecem que no caso da recusa ou impossibilidade de registro do desmembramento ou de registro do presente contrato de compra e venda, bem como na impossibilidade de cumprimento das demais exigências estabelecidas na CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA, o presente contrato fica desfeito, extinto e resolvido de pleno direito, independentemente de notificação ou interpelação, sendo que nenhuma das partes poderá requerer qualquer indenização por eventuais despesas ou prejuízos decorrentes do desfazimento do contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - DO FORO - Para dirimir quaisquer questões que decorram direta ou indiretamente deste contrato, fica eleito o foro correspondente ao da sede da Seção Judiciária da Justiça Federal com jurisdição sobre a localidade onde estiverem situados os empreendimento objeto deste contrato, renunciando desde já, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS/RESSALVA



Secretaria de Habitação
Reg. Imóveis

CAIXA

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

INFORMAÇÕES ADICIONAIS/RESSALVA (CONTINUAÇÃO)

1



18

[Handwritten signatures and initials]

650/000127/2013

Josefina Reis
Assessor P. Matr. 240
Secretaria de Habitação
Reg. Fundiária

fls 6



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

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

Niterói, 26 de setembro de 2013

CONSTRUTORA
CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. - CNPJ 08.797.760/0001-83

Brúka Martins Silva

CONSTRUTORA
CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. - CNPJ 08.797.760/0001-83

VENDEDOR
CONSTRUTORA TENDA S.A. - CNPJ 71.476.527/0001-35

Crazille da Lota Spis

VENDEDOR
CONSTRUTORA TENDA S.A. - CNPJ 71.476.527/0001-35

[Signature]

ASSINATURA DA COMPRADORA/CONTRATANTE
CAIXA ECONOMICA FEDERAL

CAIXA
EDUARDO T. PESSOA
Matr. 059.586-1
Gerente de Atendimento

Testemunhas

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:

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



[Signature]

Assessor B-Plan
Secretaria de Habitação
Rep. Fundada

070/00012/2013

CAIXA

Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel e de Produção de Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - Recursos F.A.R. com Pagamento Parcelado

Este instrumento assinado em pleno acordo com as cláusulas, termos e condições deste instrumento assinado em 04 (quatro) vias de igual teor, juntamente com as testemunhas abaixo, a de tudo certos.

Nítido, 28 de setembro de 2013

CONSTRUTORA
CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. - CNPJ 08.787.760/0001-83

[Handwritten signature]
CONSTRUTORA

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. - CNPJ 08.787.760/0001-83

VENDEDOR
CONSTRUTORA TENDA S.A. - CNPJ 21.478.527/0001-35

[Handwritten signature]
VENDEDOR

CONSTRUTORA TENDA S.A. - CNPJ 21.478.527/0001-35

CAIXA
CENTRO DE ATENDIMENTO
FUNDADO 1964
GABINETE DE ATENDIMENTO

ASSINATURA DA COMPRADORA CONTRATANTE
CAIXA ECONOMICA FEDERAL

Testemunhas

Nome: _____
CPF: _____

Nome: _____
CPF: _____

CAIXA: 0800 728 0101 (informações, reclamações, sugestões e elogios)
Para pessoas com deficiência auditiva ou de fala: 0800 728 2492
Ouvidoria: 0800 725 7474 (reclamações não solucionadas e denúncias)
caixa.gov.br



650/000127/2013

Josefina Rangel Ruge
Assessor B - Matr. 240730-2
Secretaria de Habitação e
Reg. Fundiária

fls 6

TERMO ADITIVO AO CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E DE PRODUÇÃO DE EMPREENDIMENTO HABITACIONAL NO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - PMCMV - RECURSOS FAR, COM PAGAMENTO PARCELADO

Por este instrumento particular, com força de escritura pública, na forma do Artigo 8º da Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2.001, compilada com as alterações posteriores, as partes adiante mencionadas e qualificadas, têm entre si, justo e avençado o presente Termo Aditivo à operação de produção de empreendimento residencial BENTO PESTANA I, mediante cláusulas, termos e condições seguintes:

A - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

I - CONSTRUTORA CONTRATADA - CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. - CNPJ 08.797.760/0001-83, sito à Rua Funchal, nº 411, 13º andar conj. 132 D - Vila Olimpia - São Paulo/SP, neste ato representada por 1) LEONARDO MESQUITA DA CRUZ, nacionalidade brasileira, solteiro, advogado, portador da carteira de identidade 128.592, expedida por OAB/RJ e do CPF nº 086.513.587-84; e 2) ERIKA MARTINS SILVA, brasileira, solteira, assistente administrativa, portadora da cédula de identidade nº 33.340.785-4, expedida por SSP/SP e do CPF nº 284.598.278-01, conforme procuração lavrada em 29/07/2014, livro 5.109, fls. 185/188, do 11º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, daqui por diante denominada simplesmente CONSTRUTORA.

II - CONTRATANTE - FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, CNPJ nº 03.190.167/0001-50 representado, por força do parágrafo 8º, do artigo 2º e inciso VI do artigo 4º da Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 10.859, de 14 de abril de 2004, alterada pela Lei 11.474 de 15 de maio de 2007 - pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12 de agosto de 1969 e regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por LEONARDO AMADO BOTELHO, brasileiro(a), economiário(a), solteiro, portador(a) da Carteira de Identidade nº 109307819, expedida por SSP/RJ, CPF 079.984.207-90, residente e domiciliado na cidade de Niterói/RJ, conforme procuração lavrada à folha 178 do Livro 3038, em 26/09/2013 no 2º Ofício de Notas de BRASÍLIA/DF e substabelecimento lavrado às folhas 080-080 do Livro 142, em 16/10/2013 no 8º Ofício de Notas de NITERÓI/RJ, doravante designada "CAIXA".

IV - INTERVENIENTE: A PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI, entidade de direito público, estabelecida na Rua Visconde de Sepetiba, 987 - Centro, Niterói - RJ, CEP 24.020-206, inscrita no CNPJ sob o nº 28.521.748/0001-59, doravante denominado INTERVENIENTE, neste ato representado pelo Prefeito RODRIGO NEVES BARRETO, brasileiro, casado, portador da carteira nacional de identidade nº 10705471-0, expedida por IFP/RJ e do CPF nº 072.906.237-62, doravante denominada INTERVENIENTE.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



650/000 127/2013

Josefina Rangel Rugero
Assessoria Matr. 240730-2
Secretaria de Habitação e
Reg. Fundiária

fls 6

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

Constitui objeto deste Termo o ingresso do INTERVENIENTE, a alteração do valor global da operação, alteração do valor de caução de valores referente ao valor da infraestrutura externa, alteração do valor do projeto do trabalho técnico social, alteração do valor para produção do empreendimento e modificação da descrição do imóvel com aumento da quantidade de unidades, tudo em razão da necessidade de readequação da meta física da empreitada.

Parágrafo Primeiro – Em razão do objeto deste Termo, ficam alteradas as Letras A, B.1, B.1.1, B.3, B.4, C.1 e C.2 do contrato, passando a ter a seguinte redação:

“A – Inclusão do Interveniente”.

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

B.1 - VALOR GLOBAL DA OPERAÇÃO - O valor global da operação é de R\$ 19.832.585,16 (dezenove milhões, oitocentos e trinta e dois mil, quinhentos e oitenta e cinco reais e quinze centavos) e contempla os valores de compra e venda do imóvel, produção do empreendimento, tributos, seguros, despesas de legalização, IPTU, Projeto Trabalho Social e a guarda e conservação do empreendimento.

B.1.1 - APORTE DE VALOR REFERENTE A INFRAESTRUTURA EXTERNA – A Interveniente aporta neste ato a quantia de R\$3.332.585,15 (três milhões, trezentos e trinta e dois mil, quinhentos e oitenta e cinco reais e quinze centavos), depositada na conta 0174.022.205-2 administrada pela CAIXA, que posteriormente será transferido para a conta 0174.013.44051-4 de sua titularidade, também administrada pela CAIXA, a fim de garantir a execução de obras externas não incidentes na operação ora contratada, abaixo indicadas:

- Execução de obras de contenção do terreno;

(...)

B.3 – VALOR DO PROJETO TRABALHO SOCIAL – O valor total do Projeto Técnico Social – PTS é de R\$330.000,00 (trezentos e trinta mil reais) e compõe o custo da operação, correspondendo a 2,00% do valor de aquisição da unidade habitacional e será pago ao executor do Trabalho Social, conforme previsão da Portaria Ministério das Cidades nº 168/2013, ou regulamentação posterior que venha a alterá-la.

B.4 - VALOR PARA PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO E FORMA DE PAGAMENTO - O valor total para execução das obras contratadas, que equivale à diferença entre o valor global da operação, o valor do Projeto Técnico Social e o valor do imóvel (B.1-B.2-B.3), é de R\$19.089.516,19 (dezenove milhões, oitenta e nove mil, quinhentos e dezesseis reais e dezenove centavos), e será pago em parcelas, conforme disposto na CLÁUSULA TERCEIRA e seus parágrafos.”

C.1 – O empreendimento denominado BENTO PESTANA – CONDOMÍNIO 1 passa a ser composto de 220 UH, com área total de 11.547,03 m², sendo que a instituição/especificação de condomínio será registrada à época da averbação das construções.



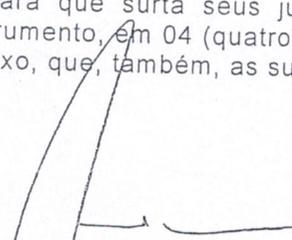
C.2 - No imóvel mencionado na letra C.1. foi aprovado pela Prefeitura Municipal local, a edificação do empreendimento denominado BENTO PESTANA - CONDOMÍNIO 1 constituído de 11 blocos com 20 apartamentos.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA RATIFICAÇÃO

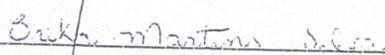
Ratificam-se todas as cláusulas não expressamente modificadas pelo presente instrumento.

E para que surta seus jurídicos e legais efeitos, assinam as partes o presente instrumento, em 04 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo, que, também, as subscrevem.

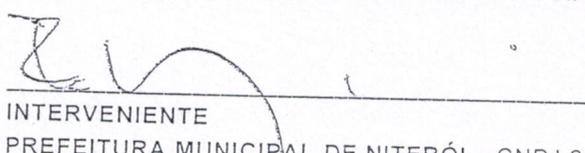
Niterói, 08 de Abril de 2014



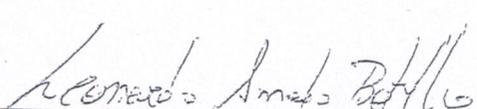
CONSTRUTORA
CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. - CNPJ 08.797.760/0001-83



CONSTRUTORA
CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. - CNPJ 08.797.760/0001-83



INTERVENIENTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI - CNPJ 28.521.748/0001-59



ASSINATURA DA COMPRADORA/CONTRATANTE
CAIXA ECONOMICA FEDERAL

Testemunhas

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:

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



