

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/SERLLC/DIVOFI/SR I/INSS Nº 001/2017**

### **1. DA APRESENTAÇÃO**

**1.1. O INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS**, Autarquia Federal, por intermédio de Leiloeiro Oficial, realizará **LEILÃO PÚBLICO** para a alienação dos imóveis descritos no Edital, no estado de conservação em que se encontram e pela melhor oferta, nos termos do artigo 14 da Lei nº 11.481/07, da Resolução nº 244/INSS/PRES de 16/10/12, que aprovou o Manual de Engenharia e Patrimônio Imobiliário, e atualizado pelo Despacho Decisório nº 47/DIROFI/INSS, de 05/06/2014, e subsidiariamente, das Leis 8.666/93 e 9.702/98, e do Decreto nº 22.427/33, e da Lei 13.138/15 naquilo em que não for incompatível, bem como das condições fixadas neste Edital. Para tanto, o Leiloeiro Público Oficial, Sr. Ahmid Hussein Ibrahim Taha, Matrícula nº 1.013 JUCESP, vencedor do Pregão Eletrônico nº 02/2017, Processo nº 35664.000366/2016-25 e devidamente contratado mediante contrato nº 015/2017, firmado em 30 de março de 2017, realizará sessão pública do Leilão às **10:00 horas, do dia 23 de novembro de 2017, no Auditório do INSS, sito no Viaduto Santa Ifigênia, 266, 14º andar, Centro – São Paulo/SP.**

**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, por meio de gravação em "pen drive", **até as 16:00 horas do dia 22 de novembro de 2017**, no escritório do leiloeiro situado na Cidade de São Paulo, S.P., na Av. Bernardino de Campos, 327, 8º andar – conjunto 84 b – Paraíso – CEP 04004-050, Tel 55 (11) 2191-9797, [www.tahaleiloes.com.br](http://www.tahaleiloes.com.br) e pelo e-mail; contato@tahaleiloes.com.br.

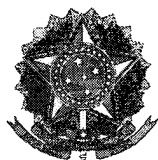
### **2. DAS MODALIDADES DE VENDA**

#### **2.1. À vista:**

**2.1.1** O arrematante pagará no ato do leilão, o sinal correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da arrematação, através de Guia da Previdência Social – GPS a ser paga na rede bancária, e o complemento do valor proposto, 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 arrematante no Diário Oficial da União e Boletim de Serviço do INSS, exceto quando se tratar de Carta de Crédito, que obedecerá o disposto no subitem 2.1.2.

**2.1.2** Os interessados que desejarem usar Carta de Crédito e/ou FGTS devem se dirigir ao agente financeiro de sua escolha ou ao banco administrador da sua conta do FGTS, **antes** do prazo estipulado para o leilão, para inteirarem-se das condições, regras e providências necessárias.

**2.1.2.1** O prazo 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



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

figurará como vendedor, será de 120 (cento e vinte) dias, contados da publicação da adjudicação do imóvel ao arrematante, no Diário Oficial da União e Boletim de Serviço do INSS.

**2.1.2.2** As quantias ofertadas pelo licitante para pagamento com Carta de Crédito e/ou FGTS serão de sua inteira responsabilidade, sujeitando-se às 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.

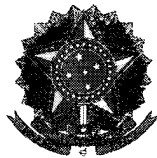
**2.2.3.** O restante do valor da arrematação poderá ser pago em 12 (doze), 24 (vinte e quatro), 36 (trinta e seis) ou 48 (quarenta e oito) prestações mensais e consecutivas, sendo que o prazo de amortização do parcelamento, para pessoa física, somado à idade do comprador, não poderá ultrapassar 80 (oitenta) 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 Adjetivo 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:

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



## INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

**2.3.** Fica dispensado o sinal de pagamento quando os arrematantes forem beneficiários de programas habitacionais, de regularidade fundiária de interesse social, de cooperativa ou de outro tipo de associação que o represente, desde que comprovada a sua participação em programa habitacional, nos termos do parágrafo 3º, do artigo 14, da Lei 11.481/07.

### **3. DO CREDENCIAMENTO**

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

**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, do Leiloeiro Oficial e de seus contratados.

**3.2.2.** De membro da Advocacia Geral da União em exercício na Procuradoria Federal Especializada do INSS.

**3.2.3.** O cônjuge (independentemente do regime de casamento), o companheiro e os parentes consanguíneos ou afins, em linha reta, ou na colateral em terceiro grau, 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 identificar-se mediante a apresentação de documento de identificação com foto, no original, ou cópia autenticada, assinando Lista de Presença.

**3.3.1.** No caso de o 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, juntamente com os documentos de identificação pessoal com foto no original.

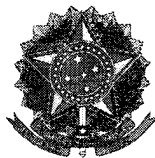
**3.3.2.** Quando se tratar de pessoa jurídica, o representante deverá apresentar, além de seu documento original de identificação com foto, o contrato social ou instrumento legal que estabelece poderes para a representação na licitação. Os documentos tratados neste subitem deverão ser apresentados no original, com firma reconhecida ou cópia autenticada.

### **4. DAS PROPOSTAS DE PREÇOS**

**4.1.** Aberta a sessão, a arrematação ocorrerá por meio de lances sucessivos à viva voz entre os licitantes identificados conforme o item 3.3, a partir do preço mínimo inicial de venda fixado em avaliação, descritos no item 15 e prosseguindo nos moldes dos incisos I a IV, do artigo 14, da Lei 11.481/07.

**4.1.1.** Não havendo lance compatível com o valor mínimo inicial na primeira oferta, os imóveis deverão ser disponibilizados para alienação por valor correspondente a 80% (oitenta por cento) do valor mínimo inicial;

**4.1.2.** Caso permaneça a ausência de interessados na aquisição em segunda oferta, os imóveis deverão ser disponibilizados para alienação com valor igual a 60% (sessenta por cento) do valor mínimo inicial;



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

**4.1.3.** Na hipótese de ocorrer o previsto nos subitens anteriores, tais procedimentos de alienação acontecerão na mesma data e na sequência do leilão realizado pelo valor mínimo inicial.

**4.2. Nos lances verbais, o licitante somente poderá oferecer lance superior ao último valor proposto.**

**4.3.** O Leiloeiro Oficial poderá desclassificar, em decisão fundamentada, lance:

- 4.3.1.** oferecido após o encerramento da fase dos lances verbais;
- 4.3.2.** inferior ao último valor proposto;
- 4.3.3.** que abranja mais de um imóvel;
- 4.3.4.** que condicione a oferta a preços ou condições não previstas no Edital;
- 4.3.5.** que condicione a oferta a outras propostas;
- 4.3.6.** que refira a acréscimo sobre a maior oferta apresentada;
- 4.3.7.** em prestação diversa de dinheiro;
- 4.3.8.** que não seja expresso em moeda nacional;
- 4.3.9.** em desacordo com o Edital;
- 4.3.10.** que de qualquer forma implique em infração à lei.

**4.4.** Será considerado vencedor o lance que, atendendo às exigências deste Edital, apresentar a melhor oferta, em reais.

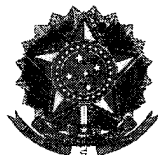
**4.5.** Deverá ser firmada pelo licitante vencedor, Declaração de Elaboração Independente de Proposta, nos termos da IN/SLTI/MPOG nº 02/2009, constante do ANEXO I, a ser encaminhada, juntamente com a ata, sendo que ambas deverão estar devidamente assinadas.

**4.6.** No ato do leilão, o arrematante pagará ao leiloeiro oficial, apenas e tão somente, o valor da comissão correspondente a 2,90% (dois virgula noventa por cento) do lance vencedor, mediante contra recibo. A comissão constante desta cláusula foi fixada mediante o regular Pregão Eletrônico nº 02/2017, Processo nº 35664.000366/2016-25, sendo o Leiloeiro devidamente contratado mediante contrato nº 015/2017, firmado com o INSS em 30 de março de 2017.

**4.7.** O arrematante deverá apresentar, no primeiro dia útil após o encerramento da sessão, ao Serviço de Logística Licitações e Contratos da Superintendência Regional Sudeste I do INSS (SR I), juntamente com a Guia da Previdência Social – GPS, devidamente quitada, referente ao sinal e princípio de pagamento, os documentos abaixo relacionados:

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

- 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);
- Prova de quitação com a Secretaria da Receita Federal do Brasil do arrematante e cônjuge.



#### INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

##### **4.7.2. Em se tratando de pessoa jurídica:**

- Original com firma reconhecida em cartório e cópia, ou cópia autenticada do contrato social, estatuto ou registro de firma individual, com suas alterações;
- Inscrição do CNPJ/MF;
- 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;
- 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);
- 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);

**4.7.3.** O descumprimento das disposições previstas no subitem 4.7 ou a desobediência do prazo estabelecido ensejam a aplicação das sanções previstas no item 10.3.

**4.8.** Concluída a Sessão, e entregue toda a documentação pertinente aos itens anteriores, bem como os exigidos na Cláusula Sexta, Incisos XIII e XIV do Contrato nº 15/2017, pelo Leiloeiro Oficial, o INSS providenciará a publicação no Diário Oficial da União - DOU do Aviso do Resultado do Leilão.

**4.8.1.** O INSS providenciará a publicação no Diário Oficial da União – DOU do Aviso do Resultado do Leilão inclusive quando a sessão for deserta.

**4.9.** O Leiloeiro Oficial, quando da colheita de assinatura do licitante vencedor na ata do leilão, entregará a Guia da Previdência Social – GPS referente ao sinal, com as seguintes especificações, Nome ou Razão Social - para pessoa física: código de pagamento = 8222, identificador = número do CPF/MF e para pessoa jurídica: código de pagamento = 8214, identificador = número do CNPJ/MF.

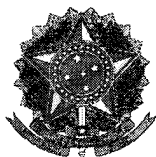
## **5. DO JULGAMENTO DAS PROPOSTAS/LANCES**

**5.1.** Os interessados efetuarão LANCES verbais, a partir do preço mínimo de arrematação previamente avaliado, considerando-se vencedor o licitante que houver oferecido o maior preço (lance) por item, considerando-se, quando for o caso, o Fator de Homogeneização.

## **6. DO REGISTRO DOS ATOS DO LEILÃO**

**6.1.** Após a abertura dos trabalhos pelo Leiloeiro Oficial designado para conduzir o Leilão, será registrada qualquer manifestação pertinente apresentada.

**6.2.** Da sessão lavrar-se-á ATA DO LEILÃO PÚBLICO, circunstanciada, nos moldes do inciso XIII, parágrafo primeiro, cláusula sexta do Contrato nº 015/2017, sendo assinada pelo Leiloeiro Oficial, arrematantes e licitantes presentes, e dela devendo constar os nomes dos arrematantes ou razões sociais e todas as ocorrências, inclusive eventuais manifestações dos interessados, por eles reduzidas a termo.



#### INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

**6.2.1.** A ATA DO LEILÃO PÚBLICO, contendo o lance vencedor, a forma e o prazo de pagamento, o recibo da Guia da Previdência Social - GPS mencionada no item 4.9, o reconhecimento das obrigações de recolher o sinal e a complementação do preço, bem como de assinar a Escritura de Compra e Venda no prazo fixado, e a identificação do arrematante, assinada por ele, pelo Leiloeiro Oficial e pelos licitantes presentes, ou pelo menos duas testemunhas, constitui título executivo extrajudicial, nos termos do art. 585, inciso II, do Código de Processo Civil, podendo ser executada em caso de inadimplemento.

**6.2.2.** O Leiloeiro Oficial fará também um Relatório, justificando a classificação dos lances e as desclassificações por desconformidade com o estabelecido neste Edital, proclamando o arrematante.

**6.2.3.** Todos os documentos e declarações serão rubricados pelo Leiloeiro Oficial.

### 7. DA ARREMATACÃO EM GERAL

**7.1.** Não serão considerados lances feitos antes da abertura ou após o encerramento do leilão e não se admitirá desistência de lances.

**7.2.** Não serão computados lances de mesmo valor, prevalecendo aquele recebido e registrado em primeiro lugar

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

**7.4.** 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.

| 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          |

**7.5.** 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) propostas(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 15 deste Edital.

**7.6.** Na seleção do melhor lance, se houver empate entre os de igual VALOR DE



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

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 o maior sinal;
- d) Persistindo o empate, o desempate será feito mediante sorteio, em ato público, para o qual todos os licitantes serão convocados.

## **8. DA HOMOLOGAÇÃO E ADJUDICAÇÃO**

**8.1.** Após a apresentação dos documentos arrolados no subitem 4.7 será o processo do Leilão Público, com a Ata do Leilão, o Relatório e demais peças do certame licitatório, encaminhados ao Serviço de Logística Licitações e Contratos da SR I, que deliberará sobre a validade dos procedimentos e os homologará, se for o caso.

**8.2.** Homologados os procedimentos, o Serviço de Logística Licitações e Contratos promoverá a adjudicação do imóvel ao arrematante, convocando-o para efetuar a complementação do pagamento, nos termos do item 2.1 deste Edital, e receber as instruções para a lavratura da escritura de compra e venda.

**8.2.1** A decisão de homologação/adjudicação do Serviço de Logística Licitações e Contratos da SR I será publicada no Diário Oficial da União - DOU e no Boletim de Serviço.

**8.2.2** A Escritura de Compra e Venda será firmada junto ao INSS, na hipótese do item 2.1 deste Edital.

**8.2.3** A Escritura de Compra e Venda será firmada junto ao agente financeiro, na hipótese de utilização de Carta de Crédito para financiamento bancário ou parcelamento do preço pela CAIXA na hipótese de arrematação a prazo, conforme itens 2.1.2 e 2.2 deste Edital.

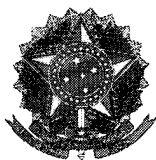
**8.3.** O valor de venda do imóvel, excluído o percentual pago a título de sinal e princípio de pagamento, será atualizado pela variação acumulada da Taxa de Referência (TR), tarifa mensal cheia, podendo outro indicador vir a ser fixado, por alteração legislativa, somente quando ultrapassados 60 (sessenta)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

## **9. DA FORMALIZAÇÃO DA VENDA**

**9.1.** As escrituras obedecerão às minutas-padrão aprovadas pelo INSS, constantes dos anexos II, III e IV deste edital, que o integram para todos os fins de direito.

**9.1.1** Nos casos de utilização de Carta de Crédito para financiamento bancário, a escritura será elaborada pelo agente financeiro, sendo esta objeto de análise do Setor Jurídico do INSS, correndo à conta do adquirente as despesas necessárias à lavratura das escrituras e ao registro



## INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

imobiliário, bem como outras despesas cartorárias, pagamento de tributos, laudêmio e outras legalmente exigíveis.

**9.1.2.** Nos casos de arrematação a prazo, a Escritura Pública de Compra e Venda, a prazo, com pacto adjeto de hipoteca e obrigações (Anexos III e IV do presente Edital) será assinada junto à CAIXA, correndo à conta do adquirente as despesas necessárias à lavratura das escrituras e ao registro imobiliário, bem como outras despesas cartorárias, administrativas, pagamento de tributos, laudêmio e outras legalmente exigíveis.

**9.1.3** Caberá ao INSS disponibilizar, ao arrematante, informações para obtenção da documentação abaixo relacionada nos casos de financiamento bancário, observado o prazo estipulado no subitem 2.2.1:

- Certidão de Matrícula com Negativa de Ônus Reais;
- Certidão Negativa de Débito Condominial;
- Certidão Negativa de Tributos Municipais e Estaduais e Dívida Ativa Municipal e Estadual;
- Certidão Negativa de débitos relativos a Tributos Federais e Dívida Ativa da União;
- Inscrição do CNPJ/MF;
- Documentos pessoais do representante do INSS (Carteira de Identidade ou equivalente, CPF/MF);
- Instrumento legal que estabelece poderes ao representante do INSS.

**9.1.4.** O INSS, por ocasião da assinatura da escritura pública entre o comprador e a instituição financeira, na qualidade de **VENDEDOR**, **não se obriga** a assumir quaisquer obrigações que não as decorrentes deste Edital.

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

**9.3.** Em ambas as hipóteses do item 2 deste Edital, caberão ao adquirente os tributos, taxas, emolumentos, e quaisquer despesas referentes à transmissão do imóvel ou relativas à lavratura e registro da Escritura.

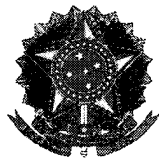
**9.4.** Assinada a Escritura, o adquirente se responsabiliza por todas as obrigações *propter rem* relativas ao imóvel adquirido, especialmente pelo pagamento das taxas de condomínio, se houver, ordinárias ou extraordinárias, havidas a partir da assinatura.

**9.5.** Lavrada e registrada a escritura, o adquirente deverá fornecer ao INSS, no prazo de até 30 (trinta) dias, prorrogáveis a critério deste mediante motivo justificado, certidão da matrícula do imóvel constando o registro da alienação.

## 10. DOS RECURSOS

**10.1.** Dos atos e decisões proferidas pelas autoridades competentes 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.





## INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

**10.1.1.** Os recursos previstos no item anterior, deverão ser devidamente protocolados junto ao Serviço de Logística, Licitações e Contratos da SR I, sito no Viaduto Santa Ifigênia, 266, 4º andar, Centro, São Paulo/SP, no prazo de 05 (cinco) dias úteis contados a partir da publicação do resultado do Leilão.

## 11. DAS PENALIDADES

**11.1.** Estará sujeito às sanções previstas no parágrafo único, com fulcro no art. 14, X, da Lei nº 11.487/07, c/c art. 40, III, da Lei nº 8.666/93:

- a) o licitante que desistir, após proferir lance verbal;
- b) o arrematante que desistir, após o encerramento dos lances verbais;
- c) o arrematante que deixar de efetuar o pagamento do sinal no prazo previsto;
- d) o arrematante que deixar de complementar o preço no prazo previsto;
- e) o arrematante que deixar de assinar a Escritura de Compra e Venda no prazo previsto;
- f) o adquirente que deixar de registrar a Escritura de Compra e Venda junto ao competente Registro de Imóveis;
- g) o adquirente que deixar de apresentar ao INSS, em 30 dias corridos contados da lavratura da Escritura de Compra e Venda, a certidão da matrícula do imóvel, contendo o registro da alienação.

**11.1.1.** Será aplicada uma multa na importância de **1% (um por cento)** do valor de avaliação do imóvel em caso de ocorrência das alíneas "a" e "g", de **5% (cinco por cento)** do valor de avaliação do imóvel em caso de ocorrência das alíneas "d", "e" e "f" e de **10% (dez por cento)** do valor de avaliação do imóvel em caso de ocorrência das alíneas "b" e "c".

**11.1.2.** Nas hipóteses dos itens 11.1.d. e 11.1.e, o arrematante perderá o valor correspondente ao sinal em favor do Fundo do Regime Geral de Previdência Social - FRGPS, e a comissão em favor do leiloeiro.

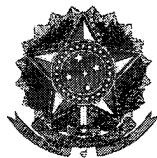
**11.2.** O arrematante poderá apresentar ao Serviço de Logística, Licitações e Contratos da SR I justificativa devidamente comprovada para a inobservância dos prazos previstos nos itens 11.1.d, 11.1.e, 11.1.f e 11.1.g, em até 3 (três) dias do término dos mesmos.

**11.2.1.** Rejeitando a justificativa, o Serviço de Logística Licitações e Contratos determinará que o interessado seja notificado do enquadramento da conduta em hipótese de incidência de penalidade, bem como do prazo para apresentar defesa, no mesmo ato que o informar da decisão.

**11.3.** O descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Edital ou na minuta de Escritura de Compra e Venda está sujeito às penalidades da Lei nº 8.666/93, naquilo que couberem, ainda que não expressamente especificadas neste instrumento.

## 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 do arrematante as eventuais providências que sejam necessárias as regularizações de qualquer natureza, com os ônus e riscos decorrentes, sendo-lhe facultada a visitação, mediante autorização, e em havendo ação judicial



#### INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

envolvendo qualquer imóvel referente ao item 15 deste Edital, fica desde já acordado que, em caso de vitória do autor, o arrematante será restituído do dinheiro já pago, corrigido pelos índices oficiais, desde que ultrapasse mais de 30 (trinta) dias, e que o cancelamento da venda será efetuado mediante ordem judicial.

**12.1.1** O Arrematante deverá se cientificar prévia e inequivocamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante a legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando o INSS e/ou Leiloeiro, responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O INSS e o Leiloeiro não respondem por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

**12.2** Os imóveis serão vendidos em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o arrematante adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis apregoados, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização dos bens, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses.

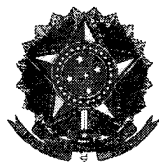
**12.2.1** Quanto aos imóveis ocupados todas as providências e despesas necessárias à desocupação dos imóveis, ocupados a qualquer título, correrão por conta exclusiva do Arrematante arcando este com o ônus decorrente da respectiva demanda judicial, ou outros atos suplementares eventualmente necessários à retomada do bem, sem que nenhum encargo possa ser atribuído ao INSS.

**12.3.** Verificada a existência de débitos relativos a taxa, condomínio, água, energia elétrica, gás e saneamento, incidentes sobre o imóvel, referentes a período anterior à assinatura da Escritura de Compra e Venda, o arrematante poderá quitá-los, ressarcindo-se quando da referida assinatura contra a apresentação dos recibos, desde que autorizado prévia, expressa e especificamente pelo INSS.

**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 pela Superintendência Regional Sudeste I do INSS ou a Gerência Executiva a qual o imóvel esteja subordinado.

**12.6.** Quaisquer esclarecimentos sobre este edital serão prestados pelo Leiloeiro Oficial, mediante solicitação por escrito do interessado, **até as 16:00 horas do dia 22 de novembro de 2017**, no escritório do leiloeiro situado na Cidade de São Paulo, S.P., na Av Bernardino de Campos, 327, 8º andar – conjunto 84 b – Paraíso – CEP 04004-050, Tel 55 (11) 2191-9797, [www.tahaleiloes.com.br](http://www.tahaleiloes.com.br) e pelo e-mail: [contato@tahaleiloes.com.br](mailto:contato@tahaleiloes.com.br).



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 parágrafo 1º, Art. 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, através do seu Serviço de Logística, Licitações e Contratos, sito no Viaduto Santa Ifigênia, 266, 4º andar, Centro, São Paulo/SP ou ainda, através do e-mail: [licitacaosp.srsp@inss.gov.br](mailto:licitacaosp.srsp@inss.gov.br).

**12.10.** Sem prejuízo da aplicação das sanções previstas neste item, o INSS poderá executar o título executivo extrajudicial consistente na ATA DO LEILÃO PÚBLICO, mencionado no item 6.2.1, bem como apurar e cobrar administrativamente quaisquer valores devidos, nos termos da Instrução Normativa nº 74 PRES/INSS, de 03/10/14, ou normas posteriores.

**12.10.1.** Nas hipóteses dos itens 11.1.d, 11.1.e, o arrematante perde o valor correspondente ao sinal em favor do Fundo do Regime Geral de Previdência Social, e a comissão em favor do leiloeiro,

**12.10.2.** Na hipótese do item 11.1. e, o arrematante incide, cumulativamente, nas penalidades do artigo 81, da Lei nº 8.666/93, quais sejam:

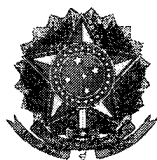
**a)** A recusa injustificada do adjudicatário em assinar o contrato, aceitar ou retirar o instrumento equivalente, dentro do prazo estabelecido pela Administração, caracteriza o descumprimento total da obrigação assumida, sujeitando-o às penalidades legalmente estabelecidas.

**Parágrafo único:** O disposto neste artigo não se aplica aos licitantes convocados nos termos do art. 64, § 2º desta Lei, que não aceitarem a contratação, nas mesmas condições propostas pelo primeiro adjudicatário, inclusive quanto ao prazo e preço.

### 13. DO ENDEREÇO E DO REGISTRO DE PROPRIEDADE DOS IMÓVEIS

**13.1.** A documentação dominial dos imóveis consta dos autos dos processos abaixo relacionados, e a situação de cada um deles é apontada no quadro a seguir:

| SUBITEM | ENDEREÇO  | PROCESSO Nº          | SITUAÇÃO DO IMÓVEL         |
|---------|---|----------------------|----------------------------|
| I       | Rua 24 de maio, 208, conjuntos 401 e 402 – São Paulo/SP   | 35664.000038/2014-67 | vago                       |
| II      | Rua 24 de maio, 208, conjuntos 501 e 502 – São Paulo/SP   | 35664.000231/2012-36 | vago                       |
| III     | Rua 24 de maio, 208, conjuntos 701 e 702 – São Paulo/SP   | 35664.000232/2012-86 | vago                       |
| IV      | Rua 24 de maio, 208, conjuntos 801 e 802 – São Paulo/SP   | 35664.000233/2012-25 | vago                       |
| V       | Rua 24 de maio, 208, conjuntos 1201 e 1202 – São Paulo/SP | 35664.00088/2017-97  | Ocupado com saída prevista |

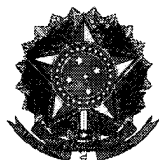
**INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL**

|       |   |                      |                             |
|-------|---|----------------------|-----------------------------|
| VI    | Rua 24 de maio, 250, conjuntos 201 e 202 – São Paulo/SP                                       | 35664.000040/2014-36 | vago                        |
| VII   | Rua 24 de maio, 250, conjuntos 401 e 402 – São Paulo/SP                                       | 35664.000039/2014-10 | vago                        |
| VIII  | Rua 24 de maio, 250, conjuntos 501 e 502 – São Paulo/SP                                       | 35664.000236/2012-69 | vago                        |
| IX    | Rua 24 de maio, 250, conjuntos 701 e 702 – São Paulo/SP                                       | 35664.000237/2012-11 | vago                        |
| X     | Rua 24 de maio, 250, conjuntos 1201 e 1202 – São Paulo/SP                                     | 35664.000089/2017-31 | Ocupado com saída previstas |
| XI    | Rua 24 de maio, 250, conjuntos 1301 e 1302 – São Paulo/SP                                     | 35664.000230/2012-91 | vago                        |
| XII   | Rua Campos Sales, 42/46 - Centro - Marília - São Paulo  | 37357.000089/2015-79 | vago                        |
| XIII  | Rua Princesa Isabel, 21 - Vila Guiomar - Santo André - São Paulo                              | 35431.000540/2009-44 | parcialmente ocupado        |
| XIV   | Rua Rodolfo Santiago com Rua Waldemar Tibagi Taverno - Vila Guiomar - Santo André - São Paulo | 35431.000477/2009-46 | ocupado (Praça)             |
| XV    | Rua Itororó, 77/79 - 1º andar - Centro - Santos - São Paulo                                   | 35432.000418/2016-97 | vago                        |
| XVI   | Rua Itororó, 77/79 - 2º andar - Centro - Santos - São Paulo                                   | 35432.000419/2016-31 | vago                        |
| XVII  | Rua Itororó, 77/79 - 3º andar - Centro - Santos - São Paulo                                   | 35432.000420/2016-66 | vago                        |
| XVIII | Rodovia Guarujá Bertioga km 8 a 10 - Fazenda Tom - Guarujá - SP                               | 35432.000198/2014-30 | vago                        |

**14. DO REGISTRO DE PROPRIEDADE E DO CADASTRO MUNICIPAL DOS IMÓVEIS**

**14.1 O número do registro dos imóveis junto aos competentes registros imobiliários, bem como os números dos cadastros municipais constam do quadro a seguir:**

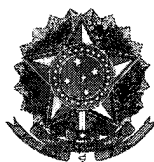
| SUBITEM | ENDEREÇO  | REGISTRO DE IMÓVEIS                                | CADASTRO MUNICIPAL    |
|---------|---|--|-----------------------|
| I       | Rua 24 de maio, 208, conjuntos 401 e 402 – São Paulo/SP | Transcrição 76.227 – 23/03/1971 - 5º RI da Capital | 006.010.0011-0 (PMSP) |
| II      | Rua 24 de maio, 208, conjuntos 501 e 502 – São Paulo/SP | Matrícula 89.337 - 5º RI da Capital                | 006.010.0012-9 (PMSP) |
| III     | Rua 24 de maio, 208, conjuntos 701 e 702 – São Paulo/SP | Matrícula 89.336 - 5º RI da Capital                | 006.010.0014-5 (PMSP) |
| IV      | Rua 24 de maio, 208, conjuntos 801 e 802 – São          | Transcrição 76.229 –                               | 006.010.0015-3        |



## INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

|       |   |  |                                |
|-------|---|--|--------------------------------|
|       | Paulo/SP  | 23/03/1971 - 5º RI da Capital                      | (PMSP)                         |
| V     | Rua 24 de maio, 208, conjuntos 1201 e 1202 – São Paulo/SP                                     | Matrícula 95.454 - 5º RI da Capital                | 006.010.0019-6 (PMSP)          |
| VI    | Rua 24 de maio, 250, conjuntos 201 e 202 – São Paulo/SP                                       | Transcrição 76.216 – 23/03/1971 - 5º RI da Capital | 006.010.0027-7 (PMSP)          |
| VII   | Rua 24 de maio, 250, conjuntos 401 e 402 – São Paulo/SP                                       | Transcrição 76.217 - 5º RI da Capital              | 006.010.0029-3 (PMSP)          |
| VIII  | Rua 24 de maio, 250, conjuntos 501 e 502 – São Paulo/SP                                       | Transcrição 76.218 – 23/03/1971 - 5º RI da Capital | 006.010.0030-7 (PMSP)          |
| IX    | Rua 24 de maio, 250, conjuntos 701 e 702 – São Paulo/SP                                       | Transcrição 76.220 – 23/03/1971 - 5º RI da Capital | 006.010.0032-3 (PMSP)          |
| X     | Rua 24 de maio, 250, conjuntos 1201 e 1202 – São Paulo/SP                                     | Matrícula 95.449 - 5º RI da Capital                | 006.010.0037-4 (PMSP)          |
| XI    | Rua 24 de maio, 250, conjuntos 1301 e 1302 – São Paulo/SP                                     | Matrícula 89.338 - 5º RI da Capital                | 006.010.0038-2 (PMSP)          |
| XII   | Rua Campos Sales, 42/46 - Centro - Marília - São Paulo  | Transcrição 9.731 – 20/05/1947 - 1º RI de Marília  | 17.800 (PM de Marília)         |
| XIII  | Rua Princesa Isabel, 21 - Vila Guiomar - Santo André - São Paulo                              | Matrícula 115.833 do 1º RI de Santo André          | 03.135.006 (PM de Santo André) |
| XIV   | Rua Rodolfo Santiago com Rua Waldemar Tibagi Taverno - Vila Guiomar - Santo André - São Paulo | Matrícula 63.495 do 1º RI de Santo André           | 03.125.197 (PM de Santo André) |
| XV    | Rua Itororó, 77/79 - 1º andar - Centro - Santos - São Paulo                                   | Matrícula 51.792 do 1º RI de Santos                | 26.022.016.002 (PM de Santos)  |
| XVI   | Rua Itororó, 77/79 - 2º andar - Centro - Santos - São Paulo                                   | Matrícula 51.793 do 1º RI de Santos                | 26.022.016.003 (PM de Santos)  |
| XVII  | Rua Itororó, 77/79 - 3º andar - Centro - Santos - São Paulo                                   | Matrícula 51.794 do 1º RI de Santos                | 26.022.16.004 (PM de Santos)   |
| XVIII | Rodovia Guarujá Bertioga km 8 a 10 - Fazenda Tom - Guarujá - SP                               | Matrícula 39.969 - RI do Guarujá                   | 3.0661.010.000 (PM de Guarujá) |

## 15. QUADRO RESUMO DE ÁREAS E PREÇOS MÍNIMOS INICIAIS DE VENDA



## INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

| SUBITEM | ENDEREÇO  | ÁREA EM M²   | VALOR MÍNIMO INICIAL DE VENDA R\$ |
|---------|---|--------------|-----------------------------------|
| I       | Rua 24 de maio, 208, conjuntos 401 e 402 – São Paulo/SP                                       | 522,00       | 1.687.000,00                      |
| II      | Rua 24 de maio, 208, conjuntos 501 e 502 – São Paulo/SP                                       | 522,00       | 1.687.000,00                      |
| III     | Rua 24 de maio, 208, conjuntos 701 e 702 – São Paulo/SP                                       | 522,00       | 1.687.000,00                      |
| IV      | Rua 24 de maio, 208, conjuntos 801 e 802 – São Paulo/SP                                       | 522,00       | 1.687.000,00                      |
| V       | Rua 24 de maio, 208, conjuntos 1201 e 1202 – São Paulo/SP                                     | 489,00       | 1.510.000,00                      |
| VI      | Rua 24 de maio, 250, conjuntos 201 e 202 – São Paulo/SP                                       | 534,00       | 1.921.000,00                      |
| VII     | Rua 24 de maio, 250, conjuntos 401 e 402 – São Paulo/SP                                       | 534,00       | 1.921.000,00                      |
| VIII    | Rua 24 de maio, 250, conjuntos 501 e 502 – São Paulo/SP                                       | 534,00       | 1.921.000,00                      |
| IX      | Rua 24 de maio, 250, conjuntos 701 e 702 – São Paulo/SP                                       | 534,00       | 1.921.000,00                      |
| X       | Rua 24 de maio, 250, conjuntos 1201 e 1202 – São Paulo/SP                                     | 481,00       | 1.485.000,00                      |
| XI      | Rua 24 de maio, 250, conjuntos 1301 e 1302 – São Paulo/SP                                     | 463,00       | 1.791.000,00                      |
| XII     | Rua Campos Sales, 42/46 - Centro - Marília - São Paulo  | 1.286,56     | 3.572.000,00                      |
| XIII    | Rua Princesa Isabel, 21 - Vila Guiomar - Santo André - São Paulo                              | 450,00       | 880.000,00                        |
| XIV     | Rua Rodolfo Santiago com Rua Waldemar Tibagi Taverno - Vila Guiomar - Santo André - São Paulo | 9.442,50     | 20.800.000,00                     |
| XV      | Rua Itororó, 77/79 - 1º andar - Centro - Santos - São Paulo                                   | 357,14       | 680.000,00                        |
| XVI     | Rua Itororó, 77/79 - 2º andar - Centro - Santos - São Paulo                                   | 357,14       | 680.000,00                        |
| XVII    | Rua Itororó, 77/79 - 3º andar - Centro - Santos - São Paulo                                   | 357,14       | 680.000,00                        |
| XVIII   | Rodovia Guarujá Bertioga km 8 a 10 - Fazenda Tom - Guarujá - SP                               | 1.270.000,00 | 50.000.000,00                     |

## 16. DA ENTREGA DAS CHAVES



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

**16.1.** A entrega definitiva das chaves do imóvel ocorrerá com a apresentação da Escritura de Compra e Venda já com o registro e a Certidão do Cartório de Registro Geral de Imóveis, contendo a matrícula atualizada do imóvel, nos termos do subitem 9.5.

**16.1.1.** Nos casos de Carta de Crédito as chaves somente serão liberadas após a efetiva transferência do valor correspondente ao restante do lance, corrigido na forma do item 8.3, ao INSS, por meio de recolhimento pela Guia de Previdência Social - GPS

**17. DOS ANEXOS**

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

Anexo I - Modelo de Declaração de Elaboração Independente de Proposta.

Anexo II – Minuta de Escritura de Compra e venda à vista.

Anexo III – Modelo de Escritura de Compra e Venda a prazo, com Adjeto de Hipoteca e Obrigações – INSS, Pessoa Física.

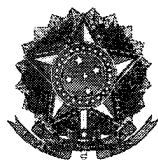
Anexo IV – Modelo de Escritura de Compra e Venda a prazo, com Adjeto de Hipoteca e Obrigações – INSS, Pessoa Jurídica.

**18. DO FORO**

**18.1.** Fica eleito o foro da Seção Judiciária da Capital de São Paulo com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir quaisquer questões oriundas do presente Edital, após buscadas as soluções administrativas das dúvidas e controvérsias.

São Paulo/SP, 13 de outubro 2017

**JOSE CARLOS OLIVEIRA**  
Superintendente Regional



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

## ANEXO I

### DECLARAÇÃO DE ELABORAÇÃO INDEPENDENTE DE PROPOSTA

**Leilão Público nº 001/2017**

\_\_\_\_\_(Identificação completa do licitante e/ou representante legal), como representante devidamente constituído de \_\_\_\_\_(Identificação completa do licitante) doravante denominado licitante, para fins do disposto no subitem 4.5 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 001/2017 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 001/2017 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 001/2017 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 001/2017 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.

São Paulo, em \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 201\_\_

\_\_\_\_\_  
(Licitante e /ou representante legal , no âmbito da licitação,  
com identificação completa)





INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

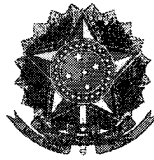
## ANEXO II

### ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA À VISTA

Saibam quantos esta virem que aos \_\_\_\_ dias do mês de \_\_\_\_, do ano de 201\_\_ 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 da Desenvolvimento Social, 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 9.104, de 24 de julho de 2017, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 29.979.036/0001-40, com sede no-----, em Brasília/DF, 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 \_\_\_\_/\_\_\_\_, 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 \_\_\_\_/\_\_\_\_, 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 em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_, 4º) o COMPRADOR obriga-se, neste ato, a levar a presente Escritura a registro, perante o Registro de Imóveis, bem como a fornecer ao INSS, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da assinatura do presente instrumento, a certidão da matrícula do imóvel, constando o respectivo registro da alienação, sujeitando-se às penalidades previstas no Edital em caso de inadimplemento, firmam 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 outorgado comprador



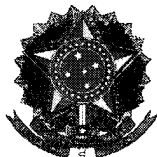
INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL  
**ANEXO III**

**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 vinculada ao Ministério da Previdência Social, 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 9.104, de 24 de julho de 2017 inscrito no CNPJ/MF sob o nº 29.979.036/.....-....., com sede no ....., 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 ....., 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 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, sequestro, 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 .....



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

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 constitui* 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 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



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

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 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.

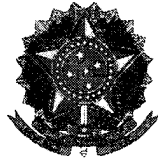
**Parágrafo primeiro** - O saldo residual, até sua liquidação, estará sujeito à atualização monetária na forma prevista na CLÁUSULA NONA e à incidência de juros compensatórios calculados à taxa convencionada na CLÁUSULA QUINTA.

**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.

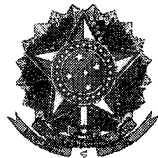
**Parágrafo único** - Nesse caso, o saldo devedor será atualizado proporcionalmente, mediante o ajuste “pro-rata” dia útil, com base no índice de remuneração básica dos depósitos de poupança aplicável ao contrato na data do seu aniversário no mês imediatamente subsequente, referente ao período compreendido 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.

**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.



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

**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.

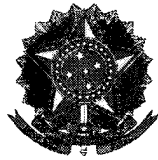
**Parágrafo quarto** - Em sendo contratada apólice de seguro oferecida pela CAIXA, o(s) DEVEDOR(ES) declara(m) que recebeu(ram), juntamente com o presente instrumento, cópia das condições especiais da apólice estipulada pela CAIXA, devidamente rubricadas pelas partes, tomando ciência de todas as condições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

1. 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:

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 morte ou invalidez permanente e por Danos Físicos ao Imóvel, bem como as condições estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados – CNSP;



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

- 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 primeiro** - O(s) COMPRADOR (ES) declaram-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;

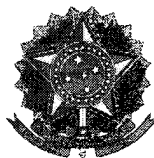
II – De danos físicos do imóvel quando o sinistro for decorrente de vício de construção, mesmo nos casos em que fique caracterizada a inabitabilidade do imóvel;

**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) coproprietário(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.



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

**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.

**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.

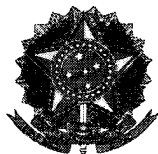
**Parágrafo sexto** – Caso venha a seguradora, na indenização de seguro de natureza material, optar pelo pagamento em espécie, a CAIXA creditará a importância total da indenização na conta do(s) COMPRADOR (ES), liberando-a de forma parcelada de acordo com a verificação das obras de recuperação do imóvel, 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





INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

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.

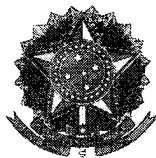
**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA** - A dívida será considerada antecipadamente vencida, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, ensejando a execução deste contrato, para efeito de ser exigida de imediato na sua totalidade, com todos os seus acessórios, 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:**

- 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.



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

**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).

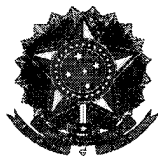
**CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA - PROCURAÇÕES** - O(s) COMPRADOR (ES) constituem a CAIXA sua bastante procuradora, com poderes irrevogáveis até a solução da dívida, para:

- 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



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

seu registro no competente Registro de Imóveis, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a partir da data de assinatura desta escritura.

**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 Escrivânia): (relação de documentos conforme a praxis 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 OUTORGADO  
COMPRADOR**

|   |
|---|
| Anexo I - Contrato de Financiamento Imobiliário – Proposta, Opção de Seguro e demais condições para vigência do seguro. |
| Cliente:....., CNPJ nº .....  |
| Contrato nº .....   |

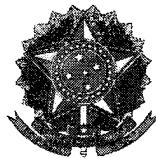
Na qualidade de DEVEDOR(ES) do contrato de financiamento habitacional supra, declaro(amos) para os devidos fins:

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 inadimplência 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



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

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;
- 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:

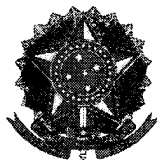
[PROPONENTE]

[PROPONENTE]

TESTEMUNHAS:

Assinatura, CPF ou identidade

Assinatura, CPF ou identidade



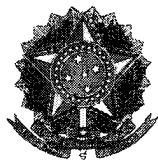
INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL  
**ANEXO IV**

**MINUTA DE 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 da Previdência Social, 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 9.104, de 24 de julho de 2017, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 29.979.036/.....-....., com sede no ....., 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 ....., 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 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, sequestro, 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



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

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 constitui* 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\$ ..... (.....).

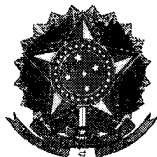
**CLÁUSULA SÉTIMA - FORMA E LOCAL DE PAGAMENTO** - A amortização do saldo devedor será feita através de prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira no mesmo dia do mês subsequente ao da assinatura deste instrumento e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes.

**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



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

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 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 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.



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.

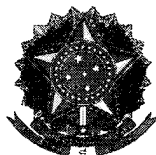
**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA** - Fica facultado ao(s) COMPRADOR (ES), em dia com suas obrigações contratuais, efetuar amortizações extraordinárias para a redução do prazo do parcelamento ou do valor das prestações, desde que o valor a ser amortizado corresponda, no mínimo, a 10% (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.

**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 substituiu ou, na hipótese de sua simples extinção, a qualquer outro a ser determinado em legislação específica.





INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

**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.

**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 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:

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 morte ou invalidez permanente e por Danos Físicos ao Imóvel, bem como as condições estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados – CNSP;



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

- 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 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.



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

**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.

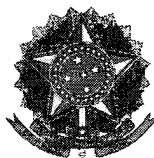
**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - ENCARGOS FISCAIS** - Todos os impostos, taxas, multas e demais encargos, que recaem ou vierem a recair sobre o imóvel hipotecado, ou sobre a operação objeto desta escritura, serão pagos pelo(s) COMPRADOR (ES), nas épocas próprias, reservando-se o VENDEDOR o direito de, a 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 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):

1. Faltarem ao pagamento de alguma das prestações de juros ou de capital, ou de qualquer importância devida em seu vencimento;
2. 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;



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

3. 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;
4. 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;
- 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.

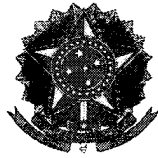
**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - PENA CONVENCIONAL** - A pena convencional a que estão sujeitos o(s) COMPRADOR (ES), na hipótese de execução da dívida, quer judicial, quer extrajudicial, é de 10% (dez por cento) sobre o total da dívida, além dos honorários advocatícios ou do Agente Fiduciário, conforme o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

**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;



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

- 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.

**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 Escriwania): (relação de documentos conforme a praxis 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 OUTORGADO  
COMPRADOR**

