

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

A - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

A.1 – VENDEDORES: **ANDRE DE SOUZA RIFFALD**, brasileiro, divorciado, advogado, inscrito no CPF/MF nº 004.996.197-73, portador da carteira de Identidade nº 135855, expedida pela OAB/RJ, residente e domiciliado na Rua Teixeira de Freitas, 753, Fonseca – Niterói/RJ, e **MÔNICA DE SOUZA RIFFALD RESSUTTI**, brasileira, viúva, empresária, inscrita no CPF/MF nº 959.587.797-68, portador da carteira de Identidade nº 294793744, expedida pela SSP/SP, residente e domiciliado No 13641Parkcrest Blvd, Apto 222, Fort Myres, Flórida, Estados Unidos, neste ato representada por sua procuradora **ARLENE DE SOUZA RIFFALD**, brasileira divorciada, aposentada, portadora da cédula de identidade nº807670138, expedida por SSP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 731.228.157-53, daqui por diante denominada simplesmente **VENDEDOR**.

A.2 – CONSTRUTORA: **IMPERIAL SERVIÇOS LTDA** - CNPJ 01.796.082/0001-95, sito à Rua Estrada do Pau Ferro, nº 221 – Pechincha – Rio de Janeiro/RJ, neste ato representada, por força de seu contrato social, por 1) **FLÁVIA CRISTINA DE OLIVEIRA PIRES**, brasileira, empresária, portador da cédula de identidade nº 08.955.561-9, expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 018.303.027-36, residente e domiciliado na Avenida das Américas, nº 8.888, Bloco 06, apto 504 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro, RJ, casado no regime de comunhão parcial com 2) **ANTONIO JOSE DA COSTA PIRES**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade nº 05508, expedida pelo CBMERJ/RJ, inscrita no CPF/MF sob o nº 595.036.967-04, residente e domiciliado na Avenida das Américas, nº 8.888, Bloco 06, apto 504 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro, RJ, daqui por diante denominada simplesmente **CONSTRUTORA**.

A.3 - COMPRADORA/CONTRATANTE - **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR**, CNPJ nº 03.190.167/0001-50 representado, por força do § 8º, do art. 2º e inciso VI do art. 4º da Lei 10.188, pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, criada pelo Decreto-Lei 759, e regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por **LEONARDO AMADO BOTELHO**, brasileiro(a), economiário(a), solteiro, portador(a) da Carteira de Identidade nº 109307819, expedida por SSP/RJ, CPF 079.984.207-90, conforme procuração lavrada à folha 178 do Livro 3038, em 26/09/2013 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de BRASÍLIA/DF e substabelecimento lavrado às folhas 080-080 do Livro 142 Ato nº 080, em 16/10/2013 no 8º Ofício de Notas de NITERÓI/RJ, doravante designada "**FAR**".

A.4 – INTERVENIENTE EXECUTOR: **A PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI**, entidade de direito público, estabelecida na Rua Visconde de Sepetiba, 987 - Centro, Niterói - RJ, CEP 24.020-206, inscrita no CNPJ sob o nº 28.521.748/0001-59, doravante denominado **INTERVENIENTE**, neste ato representado pelo Prefeito **RODRIGO NEVES BARRETO**, brasileiro, casado, portador da carteira nacional de identidade nº 10705471-0, expedida por IFP/RJ e do CPF nº 072.906.237-62, doravante denominada **INTERVENIENTE EXECUTOR**.

1



B – VALORES DA OPERAÇÃO; FORMA DE PAGAMENTO E PRAZO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS/LEGALIZAÇÃO

B.1 – VALOR GLOBAL DA OPERAÇÃO – R\$ 15.523.341,38 (Quinze milhões quinhentos e vinte e três mil trezentos e quarenta e um reais e trinta e oito centavos) e contempla os valores de compra e venda do imóvel, da produção do empreendimento, tributos, seguros (exceto Seguro Garantia Executante Construtor Término de Obras – Infraestrutura), despesas de legalização, IPTU, Projeto Trabalho Social e a guarda e conservação do empreendimento (B.1.1+B.1.2).

B.1.1 - VALOR DE PARTICIPAÇÃO DO FAR – R\$ 15.000.000,00 (Quinze milhões de reais).

B.1.2 – VALOR DO APORTE COMPLEMENTAR – Nos termos da autorização contida no Ofício GAB nº 437/2014, contendo compromisso do Município de Niterói, qualificada conforme item A.4 retro, o valor do aporte complementar de que trata o referido convênio é de R\$ 523.341,38 (Quinhentos e vinte e três mil trezentos e quarenta e um reais e trinta e oito centavos), depositado na conta 0174.013.00043193-0 de sua titularidade a fim de complementar o valor de participação do FAR, compondo o valor global da operação.

B.2 - VALOR DA COMPRA E VENDA DO IMÓVEL - R\$ 700.000,00 (Setecentos mil reais), cujo crédito será efetivado na conta do vendedor em até 30 dias corridos, contados a partir da apresentação deste instrumento com a respectiva certidão de registro no Registro de Imóveis competente.

B.3 – VALOR DO PROJETO TRABALHO SOCIAL – O valor total do Projeto Técnico Social – PTS é de R\$284.272,05 (Duzentos e oitenta e quatro mil duzentos e setenta e dois reais e cinco centavos) e compõe o custo da operação, correspondendo a 2,00% do valor de aquisição da unidade habitacional e será pago ao executor do Trabalho Social, conforme previsão da Portaria Ministério das Cidades 168/2013, ou regulamentação posterior que venha a alterá-la.

B.4 – VALOR DA GESTÃO CONDOMINIAL E PATRIMONIAL – R\$75.000,00 (Setenta e cinco mil reais), compõe o custo da operação, correspondendo a 0,5% do valor de aquisição da unidade habitacional e será pago ao executor, conforme previsto na Portaria Ministério das Cidades 168/13, ou regulamentação posterior que venha a alterá-la.

B.5 – VALOR PARA PRODUÇÃO/LEGALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E FORMA DE PAGAMENTO – O valor total para execução/legalização das obras contratadas, que equivale à diferença entre o valor global da operação, o valor do Projeto Técnico Social e o valor do imóvel (B.1-B.2-B.3-B.4), é de R\$ 14.464.069,33 (Catorze milhões quatrocentos e sessenta e quatro mil sessenta e nove reais e trinta e três centavos).

B.6 – PRAZO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS/LEGALIZAÇÃO – O prazo para conclusão das obras/legalização é de 18 (dezoito) meses, conforme previsto no cronograma físico-financeiro pactuado entre os contratantes, parte integrante deste contrato.

B.7 – ALTERAÇÃO DO CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO – Os prazos estabelecidos no Cronograma Físico-Financeiro poderão ser alterados, mediante Termo Aditivo, com anuência das partes e da seguradora, sendo prorrogada a validade do Seguro Risco de Engenharia e Seguro Garantia Executante Construtor Término de Obras – Infraestrutura, se for o caso,

2

cabendo à CONSTRUTORA ou SPE arcar com todas as despesas decorrentes da referida prorrogação, incluindo o prêmio de renovação do Seguro, a taxa de reformulação de cronograma e a taxa de vistoria mensal correspondente a cada mês objeto da reformulação, as quais devem ser recolhidas quando da assinatura do Termo Aditivo.

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

C.1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Os VENDEDORES são proprietários de uma gleba de terras, havida por força de Escritura Pública de Doação lavrada em 10/11/2000, pelo Cartório do 9º Ofício de Niterói/RJ, às Fls. 188 do Lº 681, prenotada em 17/07/2012 sob o nº 67443, às Fls. 071 do Lº 1Q, com área de 10.580 m², localizada em zona urbana da cidade e comarca de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, devidamente matriculada sob nº 23.657 do Cartório do 14º Ofício de Notas e Registro de Imóveis de Niterói/RJ. Referida gleba de terras constitui objeto da presente compra e venda e será utilizada, pelo FAR, para a produção do empreendimento denominado **VIVENDAS DO FONSECA**, composto de **200 apartamentos**, 61 vagas de garagem descobertas, 1 Centro Comunitário, 1 quadra de esportes, 1 Churrasqueira Coberta, 1 Guarita de segurança, sendo que a instituição/especificação de condomínio será registrada à época da averbação das construções.

C.2 - DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

No imóvel mencionado na letra C.1 foi aprovado pela Prefeitura Municipal, a edificação do empreendimento denominado **VIVENDAS DO FONSECA** constituído de 10 blocos com 200 unidades no total, que será realizada com os recursos mencionados na letra “B”, em conformidade com as especificações contidas nas plantas, projetos, memoriais descritivos que fazem parte integrante do presente contrato.

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

C.4 - Os imóveis do empreendimento antes mencionado integrarão o patrimônio do FAR, regido pela Lei 10.188/01 e serão objeto de alienação destinado à população alvo definida no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, regido pela Lei 11.977/09.

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

1.1 – Na aquisição de terreno de pessoa jurídica será devida retenção de tributos sobre o valor pago, na forma prevista no art. 23 da Instrução Normativa RFB 1.234/ 12.

2 – PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO – Tendo a CONSTRUTORA observado todos os critérios fixados pela CAIXA, na forma determinada pelo parágrafo único do art. 4º da Lei 10.188/01, o FAR a contrata para a produção do empreendimento mencionado na letra C.2, pelo preço certo e não reajustável estipulado na letra “B.5” deste instrumento, cujo pagamento será efetuado na forma prevista no item 3.

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

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

2.3 – A responsabilidade técnica para execução dos contratos para construção do empreendimento não é passível de subcontratação sendo sempre da CONSTRUTORA contratada pelo FAR e de seus responsáveis técnicos, a qual inclui as atribuições relativas:

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

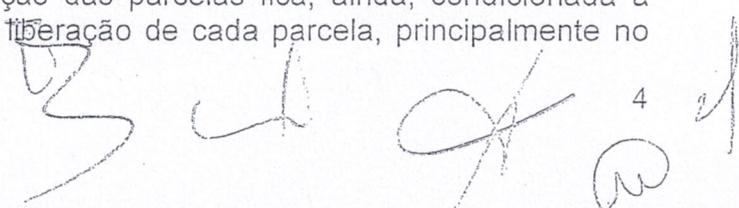
2.4 – A CONSTRUTORA, assim como as subcontratadas, devem comprovar mensalmente a regularidade com o recolhimento do FGTS e do INSS.

3 – PAGAMENTO PARCELADO REFERENTE À PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO – O valor referente ao pagamento da produção do empreendimento será creditado em parcelas, de acordo com o andamento das obras e com o cronograma físico - financeiro aprovado pela CAIXA.

3.1 – O montante a ser pago à CONSTRUTORA, conforme especificado na letra “B.5”, inclui as despesas com projetos executivos, materiais, mão-de-obra, equipamentos, encargos trabalhistas, previdenciários, sociais e tributários, assistência técnica, administração, benefícios, lucro, licenças, reparos, despesas gerais, cartorárias e legais, ferramentas, transportes, seguros (exceto Seguro Garantia Executante Construtor Término de Obras – Infraestrutura) e demais encargos e impostos, enfim, tudo o mais que se fizer necessário para a conclusão, legalização e guarda do empreendimento.

3.2 – O pagamento das despesas de legalização do empreendimento corresponderá ao valor comprovadamente pago pela CONSTRUTORA, limitado ao montante estimado no projeto inicial.

4 – LIBERAÇÃO DAS PARCELAS – A liberação das parcelas fica, ainda, condicionada à apresentação dos documentos exigidos para a liberação de cada parcela, principalmente no

 4

que se refere à comprovação de pagamento dos encargos contratuais, trabalhistas, previdenciários, sociais, tributários, legais e cartorários.

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

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

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

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

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

6 – NÃO CUMPRIMENTO DO PRAZO PARA PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO – O prazo para o término da produção não poderá ultrapassar o previsto na letra “B.6”, contado a partir da assinatura do presente instrumento.

6.1 – Ocorrerá rescisão contratual em caso de atraso no andamento da obra, correspondente a 30 (trinta) dias ou mais, atestado pela engenharia da CAIXA, e por ela não acatada a justificativa pelo atraso.

7 – OBRIGAÇÕES DA CONSTRUTORA – A CONSTRUTORA se obriga a:

- a) apresentar toda a documentação que comprove as autorizações necessárias, especificadas na legislação vigente para o início da obra de produção devidamente analisada pela Engenharia da CAIXA;
- b) obter todas as licenças e franquias necessárias à execução dos serviços necessários à realização do empreendimento, pagando os emolumentos legais prescritos por lei;
- c) executar as obras mencionadas de acordo com o projeto apresentado;
- d) responder pela segurança e solidez da construção, bem como pelos requisitos técnicos indispensáveis ao bom andamento das obras;
- e) responder de maneira plena, absoluta, exclusiva e inescusável, pela direção das obras e pelo seu perfeito cumprimento, promovendo às suas expensas as substituições ou reformas que se fizerem necessárias;
- f) sem prejuízo das obrigações impostas pela legislação cível, atender prontamente quaisquer reclamações da CAIXA, decorrente de vícios de construção devidamente comprovados, sob

pena de, sem prejuízo de outras sanções contratuais, penais, civis e administrativas, ser considerada inidônea para firmar novos contratos com o FAR;

g) mobilizar e desmobilizar, do local das obras, pessoal, material, equipamento e demais recursos necessários ao suporte operacional, objetivando o integral cumprimento do cronograma físico - financeiro;

h) manter total e perfeito sistema de sinalização de proteção de veículos, operários e transeuntes em todas as frentes de trabalho, resguardando de danos os bens do FAR e de terceiros, recompondo, pavimentando vias, praças e serviços públicos danificados pela execução das obras;

i) proceder, ao término das obras, à recomposição do terreno, à demolição das construções provisórias, à limpeza do terreno, à remoção do material inútil e à retirada do pessoal;

j) contratar Seguro Risco de Engenharia, mantendo-o durante toda a vigência do contrato, devendo a cobertura básica da apólice ser de no mínimo 100% do valor da construção;

Contratar Seguro Garantia Executante Construtor Término de Obras – Infraestrutura, a fim de garantir a execução de obras externas não incidentes na operação ora contratada;

l) contratar Seguro Multirrisco, caso o empreendimento esteja com RAE emitido indicando 100% de obra física e o Seguro Riscos de Engenharia não esteja vigente;

m) pagar rigorosamente em dia, os salários dos empregados na obra, as contribuições previdenciárias e do FGTS, as despesas decorrentes de leis trabalhistas e outros encargos sociais, o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), as despesas de água, luz, força e energia que digam respeito diretamente à obra e aos serviços contratados, os tributos, emolumentos e quaisquer outras despesas incidentes sobre o contrato ou prestação de serviços;

n) apresentar, mensalmente, prova de quitação das obrigações tributárias, sociais, trabalhistas e previdenciárias decorrentes deste contrato;

o) acatar as exigências dos Poderes Públicos e pagar, à sua custa, as multas porventura impostas pelas autoridades, mesmo aquelas que, por força dos dispositivos legais, sejam atribuídas ao FAR, de tudo dando conhecimento àquela, desde que comprovadamente a culpa for da CONSTRUTORA;

n) manter na obra placa específica do PMCMV, conforme modelo fornecido;

q) observar as leis, regulamentos, normas e posturas referentes à obra e à segurança pública, bem como às técnicas da ABNT e exigências do CREA, especialmente no que se refere à colocação de placas contendo o nome do Responsável Técnico pela execução da obra do Autor ou Autores dos Projetos, e da fiscalização nomeada para a obra;

r) manter no local da obra, à disposição da engenharia da CAIXA, plantas, memorial de especificações e cronograma físico - financeiro da construção;

s) averbar a construção à margem da respectiva matrícula;

t) obter e apresentar à CAIXA, quando da conclusão do empreendimento, o "Habite-se" e a Certidão Negativa de Débito (CND) do INSS, relativos à obra;

u) apresentar o registro da Especificação/Instituição e Convenção de Condomínio, no caso de construção de unidades autônomas em regime de condomínio, conforme art. 1331 a 1358 do Código Civil Brasileiro;

v) observar fiel cumprimento ao memorial de especificações da obra e cronograma físico financeiro aprovados pela CAIXA;

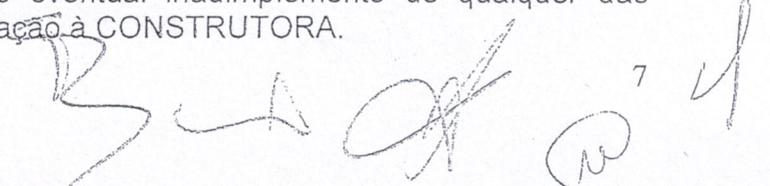
w) providenciar as ligações provisórias e definitivas de força, luz, água, esgoto e outras da espécie;

6

- x) realizar a guarda e conservação do empreendimento durante toda a sua execução e pelo período de 60 dias corridos, a contar do término das obras e legalização final do empreendimento;
- y) promover a entrega dos imóveis, bem como do Manual do Usuário aos beneficiários finais após a assinatura do contrato;
- z) entregar os Termos de Recebimento de Imóvel assinados pelos beneficiários e/ou as chaves das unidades remanescentes à CAIXA;
- aa) apresentar a documentação que integra o presente contrato, a respeito da “Madeira Legal” conforme declaração no item 14;
- bb) apresentar comprovante mensal de recolhimento unificado dos tributos federais à alíquota de 1% da receita mensal auferida pelo contrato, caso a CONSTRUTORA seja optante pelo Regime Tributário previsto no art. 2º da Lei 12.024/09, mediante Declaração, constante do item 7.5;
- cc) garantir a saúde e a integridade dos trabalhadores, definindo atribuições, responsabilidades e autoridade ao pessoal que administra, desempenha e verifica atividades que influem na segurança e intervêm no processo produtivo;
- dd) fazer a previsão dos riscos que derivam do processo de execução da obra, determinando as medidas de proteção e prevenção que evitem ações e situações de risco e ainda aplicando técnicas de execução que reduzam ao máximo possível esses riscos de acidentes e doenças, responsabilizando-se diretamente pelos acidentes e danos sofridos pelos trabalhadores que atuem na obra;
- ee) não realizar a cessão dos direitos creditórios referentes a este contrato;
- ff) observar o disposto na Resolução Normativa ANEEL nº 414/2010, adotando todos os procedimentos necessários, para viabilizar a implantação da infraestrutura das redes de distribuição de energia elétrica no empreendimento;
- gg) adaptar todas as unidades habitacionais destinadas a pessoas com deficiência ou cuja família façam parte pessoas com deficiência, de acordo com o tipo de deficiência observando a especificação técnica mínima disponível para consulta no endereço eletrônico do Ministério das Cidades – www.cidades.gov.br.

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

7.2 – CO-RESPONSABILIDADE – As GARANTIDORAS são solidariamente responsáveis pelo cumprimento integral do objeto deste contrato e pela solidez e segurança do empreendimento, respondendo, cada uma, pessoalmente e sem benefício de ordem, por qualquer inexecução ou descumprimento perpetrado pelas demais e pela CONSTRUTORA, assim como pela solidez e segurança da obra, e pelo reparo de quaisquer vícios construtivos que venham a se manifestar, estendendo-se a elas a responsabilidade pelo eventual inadimplemento de qualquer das obrigações estipuladas neste instrumento em relação à CONSTRUTORA.



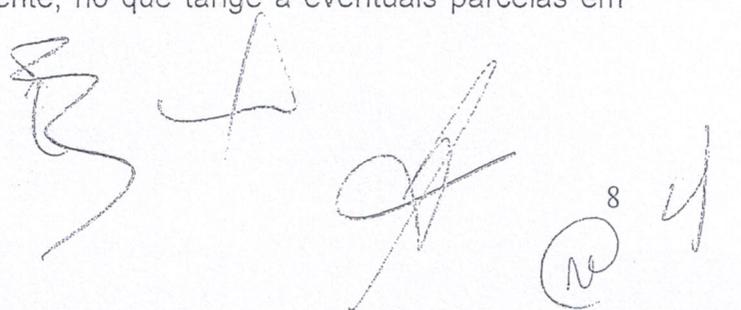
7.4 – PROCURAÇÃO AO FAR – A CONSTRUTORA nomeia e constitui seu bastante procurador, o Fundo de Arrendamento Residencial - FAR CNPJ nº 03.190.167/0001-50 representado – por força do § 8º do art. 2º e inciso VI do art. 4º da Lei 10.188/01 pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, criada pelo Decreto-Lei 759/69 e regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, em caráter irrevogável e irretroatável, pelo prazo de 05 anos a partir da rescisão do presente contrato, ao qual conferem poderes específicos para, no caso de rescisão contratual, ainda que unilateral, representar a outorgante junto ao Instituto Nacional de Seguridade Social - INSS, Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, Prefeitura Municipal de Magé/RJ, Concessionárias de Serviços Públicos, Órgãos Distritais, Municipais, Estaduais e Federais, a fim de realizar todos e quaisquer atos necessários para legalização do empreendimento **VIVENDAS DO FONSECA**, com um total de 200 unidades, localizado na antiga Rua Teixeira de Freitas, 4º subdistrito do 1º Distrito de Niterói/RJ, em uma área de 10.580 m², cujas medidas e confrontações encontram-se ora descritas e caracterizadas na matrícula 23.657 do Cartório do 14º Ofício de Notas e Registro de Imóveis de Niterói/RJ, podendo, paratanto, assinar, requerer, quitar, solicitar baixa, parcelamento, enfim, praticar todos os atos necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato, inclusive substabelecer.

7.5 – DECLARAÇÃO DE OPÇÃO DE REGIME TRIBUTÁRIO – A CONSTRUTORA DECLARA à CAIXA e ao FAR, para fins de não incidência na fonte do Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ), da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), e da Contribuição para o PIS/Pasep, a que se refere o art. 64 da Lei 9.430/96, que é optante pelo regime tributário previsto no art. 2º da Lei 12.024/09, assumindo o compromisso de efetuar o pagamento dos tributos acima referidos, nos prazos legais, bem como o cumprimento das obrigações acessórias legalmente previstas..

8 – OBRIGAÇÕES DA CAIXA/FAR – O/A FAR/CAIXA se obriga a:

- a) promover o pagamento das parcelas de acordo com o cronograma físico - financeiro após comprovada/atestada a execução integral da etapa correspondente pela Engenharia da CAIXA, com interstício mínimo de 30 dias entre as parcelas, salvo decisão da CAIXA no sentido de dispensar este prazo;
- b) fazer o acompanhamento mensal da obra com elaboração de laudo liberatório fornecido pelo órgão de engenharia e conseqüente deferimento para o pagamento das parcelas;
- c) deferir e disponibilizar vistoria extraordinária de engenharia, no caso de descumprimento do cronograma físico – financeiro;
- d) efetuar, na qualidade de empresa pública, a retenção na fonte dos tributos municipais e/ou estaduais, quando previstos em lei, à exceção do IRPJ, PIS/PASEP, CSLL e COFINS, caso a construtora seja optante pelo Regime Tributário previsto no art. 2º da Lei 12.024/09
- e) efetuar a impressão da declaração de “Situação do Fornecedor” quanto à regularidade da CONSTRUTORA no SICAF, por ocasião da contratação.

8.1 – Considerando a condição da CAIXA de mera mandatária *ex lege* do FAR, aquela não responderá por qualquer dívida deste, especialmente, no que tange a eventuais parcelas em atraso.



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, a smaller one in the center, and a circled '8' with other marks on the right.

9 – EXIGÊNCIAS RELATIVAS À PRESENTE CONTRATAÇÃO – Em cumprimento às disposições legais vigentes, para assinatura deste contrato, a CONSTRUTORA apresenta os seguintes documentos válidos, que integram e complementam este contrato:

- a) Certidão Negativa de Débitos junto ao INSS – CND/INSS, relativa à CONSTRUTORA;
- b) Certidão Conjunta de Débitos Relativos a Tributos Federais e à dívida ativa da União;
- c) Certificado de Regularidade do FGTS – CRF;
- d) Apólice do Seguro Risco de Engenharia;
- e) Apólice do Seguro Garantia Executante Construtor Término de Obras – Infraestrutura, no caso de execução de infraestrutura externa pela construtora;
- f) Alvará ou licença da obra, atualizado, fornecido pelo órgão competente.
- g) Registro do loteamento na matrícula imobiliária perante o Registro de Imóveis, no caso da Hipótese I da letra C.1;
- h) Manifestação do órgão ambiental competente, se for o caso.
- i) Atestado de Qualificação do PBQP-H, de acordo com o nível estabelecido no Acordo Setorial Nacional.

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

- a) cumprimento integral da respectiva etapa da obra especificada no cronograma físico - financeiro, constatado através do RAE (Relatório de Acompanhamento de Empreendimento) elaborado pela engenharia da CAIXA;
- b) fiel cumprimento do memorial de especificações;
- c) manutenção no local da obra, à disposição do órgão de engenharia da CAIXA, das plantas, das especificações e dos memoriais aprovados pelos órgãos públicos competentes;
- d) comprovação de pagamento do Seguro Risco de Engenharia;
- e) apresentação da Planilha de Levantamento de Serviços, conforme previsto no item 5;
- f) prazo mínimo de 30 dias entre as parcelas de pagamento, salvo decisão da CAIXA/FAR no sentido de dispensar este prazo.
- g) declaração firmada pelo responsável legal e pelo contador de que a CONSTRUTORA possui escrituração contábil e que os valores ora apresentados encontram-se devidamente contabilizados.
- h) comprovação quanto ao recolhimento e quitação das contribuições previdenciárias e do FGTS, as despesas decorrentes de leis trabalhistas e outros encargos sociais, o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), as despesas de água, luz, força e energia que digam respeito diretamente à obra e aos serviços contratados, os tributos, emolumentos e quaisquer outras despesas incidentes sobre o contrato ou prestação de serviços;
- i) apresentação do comprovante do protocolo da solicitação de atendimento realizado junto à concessionária de energia elétrica, referente à implantação da infraestrutura da rede de energia elétrica, para efeito de pagamento da primeira parcela de obra;
- j) apresentação de nota fiscal no valor da parcela liberada.

11 – CONDICIONANTES PARA O PAGAMENTO DA ÚLTIMA PARCELA – Além das exigências já estipuladas, o pagamento da última parcela, que não poderá ser inferior a 5% do valor total da obra, fica condicionada à/ao:

- a) conclusão total da obra, atestada no RAE;



9



- b) apresentação da certidão comprobatória de averbação da construção à margem da respectiva matrícula;
- c) apresentação da Certidão Negativa de Débitos – CND do INSS, relativa à obra;
- d) fornecimento, pela CONSTRUTORA, de todas as plantas e projetos arquitetônicos, de instalações elétricas, hidráulicas, telefonia, instalações mecânicas/eletromecânicas devidamente atualizadas em “as built”;
- e) Licença de Operação (LO) referente ao Licenciamento Ambiental, se for o caso.
- f) apresentação do “habite-se”;
- g) apresentação da comprovação de registro das Especificações/Instituições e Convenção de Condomínio, nos casos de construção de unidades autônomas em regime de condomínio (arts. 1331 a 1358 do Código Civil Brasileiro);
- h) individualização das matrículas imobiliárias.
- i) entrega dos imóveis aos beneficiários finais, durante o prazo de 60 dias corridos, a contar do término das obras e legalização do empreendimento;

11.1 – Caso a CONSTRUTORA apresente os documentos listados nas letras de “a” a “e” deste item, a CAIXA poderá liberar o percentual de 3% do valor total da obra.

12 – MOTIVOS ENSEJADORES DA RESCISÃO CONTRATUAL – São motivos de rescisão do presente contrato, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial a ocorrência cumulativa ou não, dos seguintes fatos:

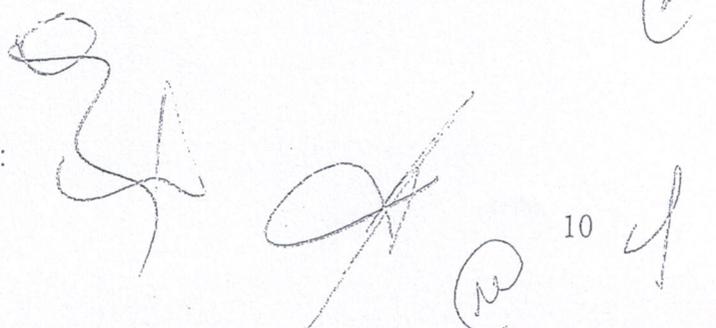
- a) não cumprimento ou cumprimento irregular de cláusulas, especificações, projetos ou prazos previstos neste contrato e na legislação aplicável ao PMCMV com recursos FAR;
- b) subcontratação total do objeto deste contrato, a coligação da CONSTRUTORA com outrem, a sua cessão ou transferência, total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

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

12.2 – Se a rescisão decorrer de culpa atribuída à CONSTRUTORA, esta ficará impedida de contratar com o/a FAR/CAIXA pelo período de 02 anos, contados da data da rescisão do presente contrato, sendo-lhe facultado exercer seu direito de defesa no prazo de 05 dias contados da data da declaração da suspensão.

13 – DECLARAÇÕES DAS PARTES

13.1 – VENDEDORA – A VENDEDORA declara que:



- a) não existem quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais incidentes sobre o imóvel ora vendido;
- b) responsabiliza-se por eventuais taxas ou tarifas incidentes sobre o imóvel objeto da presente transação, oriundos de fatos anteriores a esta data;
- c) se for o caso, sob responsabilidade civil e criminal, nos termos da Lei 8.212/91, art. 135, III do Regulamento do Custeio de Previdência Social aprovado pelo Decreto 90.817/85 e do art. 251 da Instrução Normativa INSS 71/02, que o imóvel ora comercializado não faz parte de seu ativo permanente, deixando portanto de apresentar a CND do INSS e a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais;
- d) foram apresentados os documentos de que trata o § 2º do art. 1º da Lei 7.433/85, que se encontram arquivados na CAIXA, declarando a Vendedora, sob as cominações legais e para os fins do inciso IV do § 3º do art. 1º, do Decreto 93.240/86, que não há ação real, pessoal ou reipersecutória, nem qualquer outro ônus de natureza real vinculado ao imóvel objeto da presente venda e compra;

13.2 – CAIXA/FAR – Na qualidade de agente gestor e representante do FAR a CAIXA declara que:

- a) deixa de apresentar guia de recolhimento do imposto sobre a transmissão de bens imóveis e direitos a ele relativos - ITBI, em conformidade com o disposto na Lei Municipal nº 2754/2010, de 20 / 08 / 2010;
- b) o empreendimento ora adquirido comporá o patrimônio do Fundo a que se refere o “caput” do art. 2º da Lei 10.188/01;
- c) o empreendimento ora adquirido, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da CAIXA e não se comunicam com o patrimônio desta, observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições:
 - não integram o ativo da CAIXA;
 - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CAIXA;
 - não compõem a lista de bens e direitos da CAIXA para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - não podem ser dados em garantia de débito de operação da CAIXA;
 - não são passíveis de execução por quaisquer credores da CAIXA por mais privilegiados que possam ser;
 - não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis que compõem o patrimônio do FAR;
- d) ficará dispensada da apresentação de Certidão Negativa de Débitos expedida pelo INSS e o CQTCF da Receita Federal quando for alienar os imóveis integrantes do patrimônio do FAR, com fundamento no § 6º, do art. 1º, da Lei 10.188/01;
- e) todos os imóveis que compõem o empreendimento objeto deste contrato e integram o patrimônio do FAR destinam-se à alienação, às famílias com renda até R\$ 1.600,00 e/ou R\$ 3.275,00 no caso de imóveis vinculados à intervenção do PAC, público alvo do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV com recursos FAR.

13.3 – Na forma exigida pelos §§ 4º e 5º, do art. 2º da Lei 10.188/01, a CAIXA desde já requer ao Registro de Imóveis competente, a averbação à margem da matrícula correspondente, do destaque e das restrições mencionados, nas alíneas “b” e “c” do item 13.2.

14 – MADEIRA LEGAL – A CONSTRUTORA deve apresentar até a entrega da obra, as licenças obrigatórias para transporte e armazenamento de madeiras nativas (Documento de Origem Florestal – DOF ou Guias Florestais) estabelecidas pelo órgão competente (IBAMA) e Declaração de volume, espécie e destinação final das madeiras usadas no empreendimento.

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

14.2 – A CAIXA informará ao IBAMA o nome da CONSTRUTORA quando não forem apresentados os documentos exigidos para comprovação da origem legal das madeiras nativas usadas no empreendimento.

15 – REGISTRO – À CONSTRUTORA caberá o registro do presente contrato no competente Registro de Imóveis, dentro do prazo legal de 30 dias, salvo questão relevante apresentada pelo Registro Imobiliário.

15.1 – As custas e emolumentos devidos pelos atos de abertura de matrícula, averbação de construção, instituição de condomínio (se for o caso), registro da carta de habite-se e demais atos referentes à construção de empreendimentos no âmbito do PMCMV são reduzidos em 75%, para empreendimentos do FAR, conforme art. 42 da Lei 11.977/09.

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

Parágrafo Único – A CONSTRUTORA compromete-se a apresentar em até 60 (sessenta) dias corridos contados da assinatura deste contrato, os seguintes documentos:

ENGENHARIA

- FRE corrigida;
- Projeto arquitetônico - Aprovado pela Prefeitura;
- Indicação do responsável pela operação do sistema de saneamento;
- Cronogramas revisados;
- Manifestação do órgão Ambiental competente;
- Registro de Incorporação Imobiliária;
- Apresentação de apólice de Seguro Risco Engenharia;
- Licença de obra sem pendências para início.

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

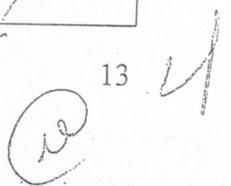
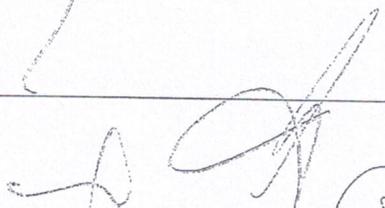
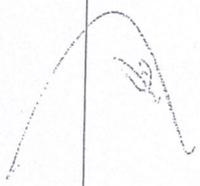
Parágrafo Único – Não ocorrendo a efetivação da presente contratação, a CAIXA não restituirá aos VENDEDORES ou à CONSTRUTORA quaisquer valores por quaisquer destes pagos e relativos a despesas incorridas em razão deste Contrato.

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

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

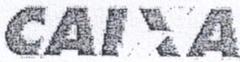
20 – FORO – Para dirimir quaisquer questões que decorram direta ou indiretamente deste contrato, fica eleito o foro correspondente ao da sede da Seção Judiciária da Justiça Federal com jurisdição sobre a localidade onde estiver situado o empreendimento objeto deste contrato, renunciando desde já, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS/RESSALVA



INFORMAÇÕES ADICIONAIS/RESSALVA (CONTINUAÇÃO)

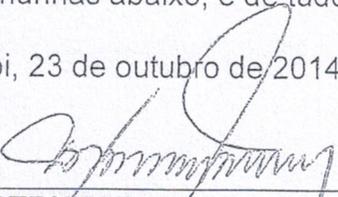
[Handwritten signatures and initials]



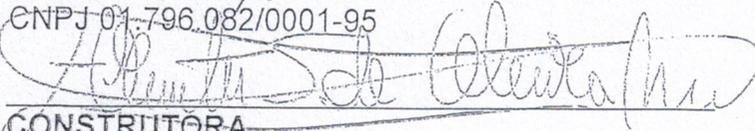
Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel e de Produção de Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – Recursos FAR, com Pagamento Parcelado

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

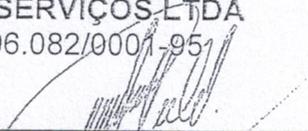
Niterói, 23 de outubro de 2014



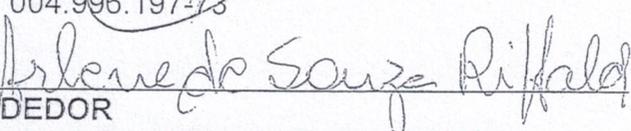
 CONSTRUTORA
 IMPERIAL SERVIÇOS LTDA
 CNPJ 01.796.082/0001-95



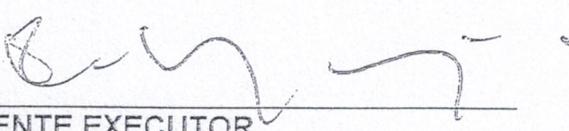
 CONSTRUTORA
 IMPERIAL SERVIÇOS LTDA
 CNPJ 01.796.082/0001-95



 VENDEDOR
 ANDRE DE SOUZA RIFFALD
 CPF 004.996.197-73



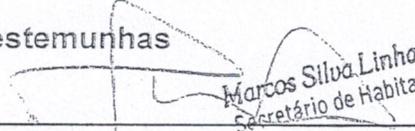
 VENDEDOR
 MÔNICA DE SOUZA RIFFALD RESSUTTI
 CPF 959.587.797-68



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

 ASSINATURA DA COMPRADORA/CONTRATANTE
 CAIXA ECONOMICA FEDERAL/FAR

Testemunhas



 Marcos Silva Linhares
 Secretário de Habitação

Nome: _____
 CPF: 20422580710

Nome: _____
 CPF: _____

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

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

Ouvidoria: 0800 725 7474 (reclamações não solucionadas e denúncias)

caixa.gov.br