



Prefeitura do Município de São Paulo

São Paulo, 7 de outubro de 2015.

GABINETE DO PREFEITO

Ofício A. J. L. nº 478/15-C

Ref.: Ofício SGP-12 nº 00493/2015

Senhor Presidente

DOCREC

816/2015

Reportando-me ao ofício acima referenciado, em atenção ao requerimento do Vereador Aurélio Nomura, aprovado pela Subcomissão de Fiscalização e Controle da Comissão de Finanças e Orçamento, encaminho a essa Presidência, por cópia, os elementos fornecidos pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo, a respeito do Conjunto Habitacional Caraguatatuba.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência meus protestos de apreço e consideração.

FRANCISCO MACENA DA SILVA
Secretário do Governo Municipal

Ao

Excelentíssimo Senhor

ANTONIO DONATO

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo

CAIXA

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

- i) Comprovação quanto ao recolhimento das contribuições previdenciárias e do FGTS, as despesas decorrentes de leis trabalhistas e outros encargos sociais, o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), as 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;
- j) Quitação das obrigações tributárias, sociais, trabalhistas e previdenciárias decorrentes deste contrato;

Parágrafo Primeiro: Além das condicionantes acima, para o pagamento da primeira parcela de obra deverão ser apresentados:

- a) ART's dos Profissionais Responsáveis por projeto e execução de todos os serviços do empreendimento;
- b) PLS-Planilha de Levantamento de Serviços;
- c) TCA - Termo de Compromisso Ambiental firmado com o DEPAVE;
- d) Projeto de extensão de redes de água e esgoto aprovados pela SABESP;
- e) Relatório de sondagem;
- f) Projetos complementares, em meio papel e digital, para arquivo e encaminhamento à Seguradora;

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - CLÁUSULA SUSPENSIVA E DOS MOTIVOS ENSEJADORES DA RESCISÃO CONTRATUAL.

12.1 O presente contrato não produzirá efeitos até que os seguintes documentos sejam apresentados:

- a) Matrícula de remembramento dos lotes mencionados na Letra C.1 do presente;
- b) Matrícula do Lote B, que constitui o terreno objeto da presente compra e venda, com o competente registro da alienação ao FAR;
- c) Certidão de aprovação do empreendimento junto ao GRAPROHAB;
- d) Memoriais descritivos aprovados pelo Município para descrição dos terrenos objetos dos contratos;
- e) Esclarecimento quanto à necessidade de servidão de passagem;
- f) Projeto aprovado de prevenção e combate a incêndio;
- g) Apólice de Seguro Risco de Engenharia;

12.1.1 O prazo máximo da Cláusula Suspensiva é de 60 (sessenta dias), após o qual, a critério da CAIXA, o contrato rescindir-se-á de pleno direito;

12.2 São motivos de rescisão do presente contrato, além do previsto na cláusula anterior, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial a ocorrência cumulativa ou não, dos seguintes fatos:

Fl. 01
N.º 2014-0.261.441-8
(a)

CAIXA

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

Fl. 01
N.º 2014-0.261.441-8
(a)

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DECLARAÇÕES

I - DO VENDEDOR - O VENDEDOR declara que:

- a) não existem quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais incidentes sobre o imóvel ora vendido;
- b) responsabiliza-se por eventuais taxas ou tarifas incidentes sobre o imóvel objeto da presente transação, oriundos de fatos anteriores a esta data;
- c) se for o caso, sob responsabilidade civil e criminal, nos termos da Lei nº 8.212/91, Artigo 135, III do Regulamento do Custeio de Previdência Social aprovado pelo Decreto 90.817/85 e OS INSS nº207/99, bem como do Ató Declaratório SRF nº 109/94, que o imóvel ora comercializado não faz parte de seu ativo permanente, deixando portanto de apresentar a CND do INSS e a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais;
- d) foram apresentados os documentos de que trata o artigo 1º, parágrafo segundo da Lei nº 7.433/85, que se encontram arquivados na CAIXA, declarando a Vendedora, sob as cominações legais e para os fins do artigo 1º, parágrafo 3º do inciso IV do Decreto 93.240/86, que não há ação real, pessoal ou reipersecutória, nem qualquer outro ônus de natureza real vinculado ao imóvel objeto da presente venda e compra.

II - DA CONSTRUTORA - Na condição de responsável pela produção do empreendimento objeto deste contrato declara que:

- a) está de acordo com todas as cláusulas, termos e condições deste contrato;
- b) manterá, durante o prazo de construção, contrato de Seguro Riscos de Engenharia;
- c) executará as obras mencionadas de acordo com o projeto apresentado, parte integrante do presente contrato;
- d) responderá pela segurança e solidez da construção, bem como pelos requisitos técnicos indispensáveis ao bom andamento das obras;
- e) sem prejuízo das obrigações impostas pela legislação civil, compromete-se a atender prontamente quaisquer reclamações da CAIXA, decorrente de vícios de construção devidamente comprovados, sob pena de, sem prejuízo de outras sanções contratuais, penais, civis e administrativas, ser considerada inidônea para firmar novos contratos com a CAIXA;
- f) apresenta a CND do INSS e Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, na forma da lei;
- g) Se responsabilizará pela guarda e conservação do empreendimento após a conclusão e legalização do empreendimento.

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

29.528 v005 micro

2014-0.261.441-8

CÓPIA

Samuel Baudr
GRAPROHAB

CAIXA

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

a) apresenta guia de recolhimento do imposto sobre a transmissão de bens imóveis e direitos a ele relativos - ITBI;

b) empreendimento ora adquirido comporá o patrimônio do Fundo a que se refere o "caput" do artigo 2º da Lei nº 10.188 de 12 de fevereiro de 2001;

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 CQCTF da Receita Federal quando for alienar os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, com fundamento no parágrafo 6º, do Artigo 1º, da Lei nº 10.188 de 12.02.2001

e) todos os imóveis que compõem o empreendimento objeto deste contrato e integram o patrimônio do fundo financeiro criado pela Lei nº 10.188 destinam-se à alienação, às famílias com renda até R\$ 1.395,00, público alvo do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV.

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

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

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

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

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

Parágrafo Único - As custas e emolumentos devidos, pelos atos de abertura de matrícula, averbação de construção, instituição de condomínio (se for o caso), registro da carta de habite-se e demais atos referentes à construção de empreendimentos no âmbito do PMCMV são reduzidos em 90% (noventa por cento), para unidades habitacionais de até R\$ 60.000,00 (Sessenta mil reais), conforme art. 42 da Lei nº 11.977, de 07 de junho de 2009.

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

Fls. 01 do proc.
1.ª Câmara
(8)

CAIXA

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

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.

São Paulo, 1º de outubro de 2010

Vendedora: COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB-SP
Representante: Luiz Ricardo Pereira Leite
CPF: 015.277.008-95

Vendedora: COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB-SP
Representante: Arley Ayres
CPF: 281.280.738-50

Compradora/Contratante: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Representante: Cely de Campos Mantovani
CPF: 034.618.888-18

Construtora: CONSTRUTORA HUDSON LTDA.
Representante: José Fernando Azevedo Bretanha
CPF: 277.265.358-73

Testemunhas:

Nome: Rogério Henriques Gagliardi
CPF: 032.543.638-96
Gerente Registral de Negociação
SR SESP

Nome: *Antônio Márcio de Almeida*
CPF: *437.353.782-03*

0926AA675133

CAIXA

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

CARAGUATATUBA C

Por este instrumento particular, com força de escritura pública, na forma do Artigo 8º da Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, compilada com as alterações posteriores, as partes adiante mencionadas e qualificadas, têm entre si, justo e contratado a presente operação de compra e venda de imóvel e de produção de empreendimento residencial, mediante cláusulas, termos e condições seguintes:

A - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

I - VENDEDORA – COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB - SP, Sociedade de Economia Mista Municipal, constituída em conformidade com a Lei Municipal nº 6.738 de 16 de novembro de 1.965, com as alterações nela introduzidas pela Lei nº 8.310 de 27 de outubro de 1.975, cujos atos constitutivos encontram-se arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob o número de inscrição no registro do comércio (NIRC) 35300054-644, inscrita no CNPJ sob o nº 60.850.575/0001-25, com sede nesta Capital do Estado de São Paulo, à Rua São Bento nº 405 – 12º ao 14º andares, neste ato representada por seu Diretor-Presidente, LUIZ RICARDO PEREIRA LEITE, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 8.087.215 - 3 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 015.277.008-95, residente e domiciliado nesta Capital do Estado de São Paulo, à Rua Massacá, 231, apto. 22, Alto de Pinheiros, eleito para o cargo no dia 06.01.09 com mandato até 07.01.11, conforme Ata da 451ª Reunião do Conselho de Administração, de 06.01.09 e, seu Diretor de Patrimônio, ARLEY AYRES, brasileiro, casado, bacharel em direito, portador da cédula de identidade RG nº 25.770.025 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 281.280.738-50, residente e domiciliado à Rua Caiowás, 1824, apto 12 Perdizes - SP, eleito para o cargo no dia 06.01.09, com mandato até 07.01.11, conforme Ata anteriormente mencionada, daqui por diante denominada simplesmente **VENDEDORA**

II - COMPRADORA/CONTRATANTE - FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR, CNPJ nº 03.190.167/0001-50 representado, por força do parágrafo 8º, do artigo 2º e inciso VI do artigo 4º da Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 10.859, de 14 de abril de 2004, alterada pela Lei 11.474 de 15 de maio de 2007 - pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12 de agosto de 1969 e regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada **CELY DE CAMPOS MANTOVANI**, brasileira, separada judicialmente, economista, portadora da Carteira de Identidade nº 11926494-SSP-SP, CPF 034.618.888-18, nos termos da procuração lavrada em notas do 2º Tabelião de Notas e Protetor de Brasília, Distrito Federal, livro 2720, folhas 060 e 061, de 20/04/2009, doravante designada "CAIXA".

III - CONSTRUTORA - CONSTRUTORA HUDSON LTDA - sociedade por quotas de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ sob nº 57.133.456/0001-47, com sede na Cidade de Santana do Parnaíba, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Yojiro Takaoka, 4.384 - 8º andar, sala 805, neste ato representada por seu sócio administrador **JOSÉ FERNANDO AZEVEDO BRETANHA**, brasileiro, solteiro, maior, portador da Carteira de Identidade RG. nº 19.844.721-8 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 277.265.358-73, residente e domiciliado na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Oiapoque, 65, apto 1.403 - Torre Norte - Alphaville, doravante denominada, simplesmente, **CONSTRUTORA**;

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

B.1 - VALOR GLOBAL DA OPERAÇÃO - O valor global da operação é de R\$ 8.278.828,35 (oito milhões, duzentos e setenta e oito mil, oitocentos e vinte e oito reais e trinta e cinco centavos) e contempla os valores de compra e venda do imóvel, produção do empreendimento, despesas de legalização, IPTU e a guarda e conservação do empreendimento.

B.2 - VALOR DA COMPRA E VENDA DO IMÓVEL - O valor total da compra e venda do imóvel sobre o qual serão erigidas as unidades habitacionais é de R\$ 1,00 (um real), conforme aprovação da transferência

29.628 v005 micro

CAIXA

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

do imóvel objeto da presente, dentre outros, nas condições estabelecidas na legislação que rege o Programa Minha Casa Minha Vida, contida na 461ª Reunião do Conselho de Administração, de 28.11.09, bem como na 115ª Assembléia Geral Extraordinária da COHAB-SP (VENDEDORA), valor este referendado pelos representantes da VENDEDORA, neste ato, cujo pagamento será efetivado mediante crédito sob bloqueio, em conta corrente, mantida na CAIXA e titulada pelo Vendedor, em 48 (quarenta e oito horas) contadas da data da celebração deste contrato, com levantamento após o competente registro no RI competente.

B.3 - VALOR PARA PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO E FORMA DE PAGAMENTO - O valor total para execução das obras contratadas, que equivale à diferença entre o valor global da operação e o valor do imóvel (B1 - B2), é de R\$ 8.278.827,35 (oito milhões, duzentos e setenta e oito mil, oitocentos e vinte e sete reais e trinta e cinco centavos), e será pago em parcelas, em valor correspondente aos serviços executados, relativos a, no mínimo, uma etapa do cronograma físico - financeiro aprovado, creditadas em conta corrente da CONSTRUTORA, mediante a apresentação dos documentos comprobatórios da realização das despesas estimadas/orçadas realizadas e a comprovação do pagamento dos encargos contratuais, sociais, previdenciários, trabalhistas, tributários e de guarda e conservação do empreendimento, no período de 60 (sessenta) dias a partir da data de legalização final – Averbção no Registro de Imóveis, conforme mencionado na CLÁUSULA TERCEIRA e seus parágrafos.

B.4 - PRAZO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS - O prazo para conclusão das obras é de (18) dezoito meses, conforme previsto no cronograma físico - financeiro pactuado entre as partes contratantes que passa a fazer parte integrante deste contrato.

B.5 - ALTERAÇÃO DO CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO - Os prazos estabelecidos no Cronograma Físico-Financeiro poderão ser alterados, com anuência das partes e da seguradora, sendo prorrogada a validade do Seguro Risco de Engenharia, se for o caso, às expensas da CONSTRUTORA.

C - DA DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL OBJETO DA VENDA E DA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO**C.1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

O VENDEDOR é proprietário de dois imóveis situados nas ruas 1F e 2B, lote 01 da Quadra 178 e rua 1F, 5F e 6F, lote 02 da Quadra 178 do Conjunto Habitacional "José Bonifácio - Itaquera III", o primeiro encerrando o perímetro de 25.192,69 m², Matriculado sob nº 124.280 no 7º Registro de Imóveis da Capital e o segundo, com perímetro de 12.068,85 m² havidos, em maior área por força do Instrumento registrado sob nº 1 nas Matrículas 19.715 e 19.718 do 9º Registro de Imóveis desta Capital, terrenos estes em fase de rememoração, conforme Alvará nº 2010/34205-00 datado de 02.09.10, perante o 7º Registro de Imóveis desta Capital, conforme Protocolo nº 277742 de 27.09.10.

Nos termos do mesmo Alvará de Rememoração e Desdobro de lote, nº 2010/34205-00, de 02.09.10, a Prefeitura de São Paulo autorizou o desdobro da área acima referida, em cinco áreas, uma delas, designada como Lote C, contendo 6050,46 m², que assim se descreve e confronta, conforme Memorial aprovado pela Prefeitura:

C: A descrição inicia-se no ponto 13; deste segue por 42,39 m, confrontando com a Rua Amor de Índio, até o ponto 5; deste deflete à direita e segue por 5,60 m, na confluência das Ruas Amor de Índio e Nova até o ponto 9; deste segue por 64,13 m, confrontando com a Rua Nova até o ponto 8; deste deflete à direita e segue por 34,05 m, confrontando com o Lote E derivado do presente desdobro até o ponto 15; deste deflete à direita e segue por 63,17 m, confrontando com o Lote D derivado do presente desdobro até o ponto 14; deste deflete à direita e segue por 94,54 m, confrontando com o Lote B derivado do presente desdobro até atingir o ponto inicial da descrição perfazendo uma área de 6.050,46 m².

Referida área, em fase de abertura de matrícula, após o rememoração e desdobro acima mencionados, em fase de registros e averbações necessárias, às expensas da VENDEDORA, constitui objeto da presente compra e venda e será utilizada, pela CAIXA, para a produção do empreendimento denominado

29.628 v005 micro

CÓPIA

2014-0.261.441-8

Samuel Raulino
COHAB

CAIXA

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

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CARAGUATUBA C, composto 160 unidades habitacionais, sendo que a instituição/especificação de condomínio será registrada à época da averbação das construções

Parágrafo Único - Nenhum desembolso de recursos, à conta do presente contrato, será autorizado sem que a unificação e desdobro acima referidos sejam levados a efeito no Registro de Imóveis bem como aberta matrícula da área acima descrita, com o competente registro da compra e venda ora pactuada.

C.2 - DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

No imóvel mencionado na letra C.1 foi autorizado pela Prefeitura Municipal local, a edificação do empreendimento denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CARAGUATUBA C constituído de oito blocos com cento e sessenta apartamentos, a qual será realizada com os recursos mencionados no quadro "B" deste instrumento, em conformidade com as especificações contidas nas plantas, projetos, memoriais descritivos que fazem parte integrante do presente contrato.

C.3 - A produção do empreendimento será realizada pela CONSTRUTORA qualificada na letra "A" deste instrumento, selecionada na Concorrência nº 001/09 - Processo nº 0524/09 da COHAB-SP, ora VENDEDORA, destinada à escolha de construtoras para produção de unidades no empreendimento objeto do presente contrato, a qual comprovou o atendimento a todos os requisitos legais exigidos pela Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, e alterações posteriores, sendo que o pagamento por seus serviços será efetivado na forma, prazos e condições definidas neste instrumento.

C.4 - Os imóveis do empreendimento antes mencionado integrarão o patrimônio do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, regido pela Lei nº 10.188 e serão objeto de alienação destinada à população alvo definida no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, regido pela Lei nº 11.977, de 07.07.2009.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA COMPRA E VENDA DO IMÓVEL - O VENDEDOR declara-se senhor e legítimo possuidor do(s) imóvel(is) descrito(s) e caracterizado(s) na(s) matrícula(s) imobiliária(s) mencionada(s) na letra C.1 retro, livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus, inclusive de natureza fiscal e assim, o(s) vende à CAIXA na forma e pelo preço certo e irrevogável constante da letra "B2" deste contrato. Assim, satisfeito o preço da venda, o VENDEDOR dá à CAIXA 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. A CAIXA declara aceitar a presente compra e venda nos termos em que é efetivada.

Parágrafo Único - Na aquisição de terreno de pessoa jurídica será devida retenção de tributos sobre o valor pago, na forma prevista no artigo 22 da Instrução Normativa SRF nº. 480, de 15 de dezembro de 2004, com a redação dada pela Instrução Normativa SRF nº. 539 de 25 de abril de 2005.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO - Tendo a CONSTRUTORA observado todos os critérios fixados pela CAIXA, na forma determinada pelo parágrafo único do artigo 4º da Lei nº 10.188 e em atendimento à condicionante mencionada na Cláusula Primeira, a CAIXA a contrata para a produção do empreendimento objeto do presente contrato, pelo preço certo e não reajustável estipulado na letra "B.3" deste instrumento, cujo pagamento será efetuado na forma prevista em referida letra e **CLÁUSULA TERCEIRA.**

Parágrafo Único - 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 e tributários e guarda do empreendimento.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO 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.

CAIXA

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

Parágrafo Primeiro - O montante a ser pago à CONSTRUTORA, conforme especificado na letra "B.3", inclui as despesas com projetos executivos, materiais, mão-de-obra, equipamentos, encargos trabalhistas, previdenciários, sociais e tributários, assistência técnica, administração, benefícios, lucro, licenças, reparos, despesas gerais, cartorárias e legais, ferramentas, transportes, seguros e demais encargos e impostos, enfim, tudo o mais que se fizer necessário para a conclusão, legalização e guarda do empreendimento, observado o disposto no parágrafo segundo desta cláusula.

Parágrafo Segundo - O pagamento das despesas de legalização/custos estimados/orçados no projeto inicial do empreendimento somente será efetivado mediante a comprovação idônea de sua efetiva realização.

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

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

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

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

CLÁUSULA SEXTA - DO NÃO CUMPRIMENTO DO PRAZO PARA PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO - O prazo para o término da produção não poderá ultrapassar o previsto na letra "B.4", contado a partir da assinatura do presente instrumento. 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, ocorrerá a rescisão contratual.

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

- 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;
- efetuar cadastramento no SICAF - Sistema de Cadastramento Único de Fornecedores, como condição para a assinatura do presente instrumento
- obter todas as licenças e franquias necessárias à execução dos serviços necessários à realização do empreendimento, pagando os emolumentos legais prescritos por lei;
- responder de maneira plena, absoluta, exclusiva e incontestável, pelo direção das obras e pelo seu perfeito cumprimento, promovendo às suas expensas as substituições ou reformas que se fizerem necessárias;
- 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;
- manter um total e perfeito sistema de sinalização de proteção de veículos, operários e transeuntes em todas as frentes de trabalho, resguardando de danos os bens da CAIXA e de terceiros, recompondo, pavimentando vias, praças e serviços públicos danificados pela execução das obras;
- proceder, ao final 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;
- contratar o Seguro de Riscos de Engenharia, mantendo-o durante toda a vigência do contrato;

CAIXA

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

CAIXA

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.

- i) 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;
- j) apresentar, mensalmente, prova de quitação das obrigações tributárias, sociais, trabalhistas e previdenciárias decorrentes deste contrato;
- k) acatar as exigências dos Poderes Públicos e pagar, à sua custa, as multas porventura impostas pelas autoridades, mesmo aquelas que, por força dos dispositivos legais, sejam atribuídas à CAIXA, de tudo dando conhecimento àquela, desde que comprovadamente a culpa for da CONSTRUTORA;
- l) manutenção na obra de placa específica do programa, conforme modelo fornecido;
- m) 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;
- n) manutenção do local da obra, à disposição da engenharia da CAIXA, das plantas, memorial de especificações e cronograma físico - financeiro da construção;
- o) averbação da construção à margem da conclusão do empreendimento, o "Habite-se" e a Certidão Negativa de Débito (CND) do INSS, relativos à obra;
- p) 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;
- q) no caso de construção de unidades autônomas em regime de condomínio, Artigos 1331 a 1358 do Código Civil Brasileiro, apresentar o registro da Especificação/Instituição e Convenção de Condomínio;
- r) observar fiel cumprimento ao memorial de especificações da obra e cronograma físico financeiro aprovados pela CAIXA;
- s) providenciar as ligações provisórias e definitivas de força, luz, água, esgoto e outras da espécie;
- t) realizar a guarda e conservação do empreendimento pelo período de 60 dias, a contar do término das obras e legalização final do empreendimento;
- u) promover a entrega dos imóveis, bem como o Manual do Usuário aos beneficiários finais após a assinatura do contrato;
- v) apresentação da documentação que integra o presente contrato, conforme declaração na CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA;
- w) apresentar comprovante mensal de recolhimento unificado dos tributos federais à alíquota de 1% (um por cento) da receita mensal auferida pelo contrato, caso a CONSTRUTORA seja optante pelo Regime Tributário previsto no artigo 2º da Lei 12.024, de 27.8.2009, mediante Declaração, conforme modelo fornecido pela CAIXA.
- x) Apresentar instrumento público de procuração por meio do qual outorga poderes ao FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR para, no caso de rescisão de contrato, ainda que unilateral, representá-la perante os órgãos fiscais competentes - Instituto Nacional de Seguridade Social - INSS, Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, Prefeitura Municipal de São Paulo, Concessionárias de Serviços Públicos, Órgãos Municipais, Estaduais e Federais relacionados com o meio ambiente, a fim de realizar todos e quaisquer atos necessários para legalização do empreendimento CONDOMÍNIO CARAGUATATUBA C, constituído de 160 unidades, com endereço à Rua Amor de Índio, s/nº, Itaquera, São Paulo, SP, podendo, inclusive, assinar, requerer, quitar, solicitar baixa, parcelamento, enfim, praticar todos os atos necessários ao bom e fiel cumprimento do mandato, inclusive substabelecer.

Parágrafo Primeiro - A CONSTRUTORA responderá pessoal, direta e exclusivamente pelas reparações decorrentes de acidente de trabalho na execução dos serviços necessários à produção do empreendimento, uso indevido de marcas e patentes e danos pessoais ou materiais causados à CAIXA ou a terceiros, mesmo que ocorridos em via pública. Responsabiliza-se, igualmente, pela integridade da obra durante a produção, respondendo pela destruição ou danificação de qualquer de seus elementos, inclusive e 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 à CAIXA.

CÓPIA

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

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

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

Parágrafo Único - Os tributos de IRPJ, PIS/PASEP, CSLL e COFINS, não serão objetos de retenção na fonte, caso a CONSTRUTORA seja optante pelo Regime Tributário previsto no art. 2º da Lei 12.024, de 27.08.2009.

CLÁUSULA NONA - DAS EXIGÊNCIAS RELATIVAS À PRESENTE CONTRATAÇÃO - Em cumprimento às disposições legais vigentes, a CONSTRUTORA efetua seu cadastramento no SICAF e apresenta os seguintes documentos comprobatórios dentro de seus respectivos prazos de validade, que ficam fazendo parte integrante e complementar deste contrato, para todos os fins de direito, como se aqui, na íntegra, transcritos fossem:

- a) Certidão Negativa de Débitos junto ao INSS - CND/INSS, relativa à CONSTRUTORA;
- b) Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, relativa à CONSTRUTORA;
- c) Certidão quanto à Dívida Ativa da União;
- d) Certificado de Regularidade do FGTS - CRF;
- e) Apólice do Seguro de Riscos de Engenharia;
- f) Alvará ou licença da obra, atualizado, fornecido pelo órgão competente.
- g) Registro do Ifoleamento na matrícula imobiliária perante o Registro de Imóveis, no caso da Hipótese I do item C.1;
- h) Manifestação do órgão ambiental competente, se for o caso.

Parágrafo Primeiro - Caberá à CAIXA efetuar a impressão da declaração de "Situação do Fornecedor", por ocasião da contratação e sempre que for necessária a verificação da regularidade da CONSTRUTORA no SICAF ao longo do contrato.

Parágrafo Segundo - Obriga-se a CONSTRUTORA, durante a vigência deste contrato, a manter cadastrado ativo no SICAF, bem como a regularidade de sua situação fiscal, apresentando as atualizações dos documentos de que trata esta CLÁUSULA NONA.

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

- a) cumprimento integral da respectiva etapa da obra especificada no cronograma físico - financeiro, constatado através do RAE (Relatório de Acompanhamento de Empreendimento) elaborado pela engenharia da CAIXA;
- b) fiel cumprimento do memorial de especificações;
- c) manutenção no local da obra, à disposição do órgão de engenharia da CAIXA, das plantas, das especificações e dos memoriais aprovados pelos órgãos públicos competentes;
- d) comprovação de regularidade no SICAF;
- e) comprovação de regularidade do pagamento do Seguro de Riscos de Engenharia;
- f) apresentação da Planilha de Levantamento de Serviços, conforme previsto na Cláusula Quinta;

2014-0.261.441-8

Saúl
Muel
Luis
CORRE
-
19-06

CAIXA

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

- g) prazo mínimo de 30 dias entre as parcelas de pagamento, salvo decisão da CAIXA no sentido de dispensar este prazo;
- f) declaração firmada pelo responsável legal e pelo contador da que a CONSTRUTORA possui escrituração contábil e que os valores ora apresentados encontram-se devidamente contabilizados.
- i) Comprovação quanto ao recolhimento das contribuições previdenciárias e do FGTS, as despesas decorrentes de leis trabalhistas e outros encargos sociais, o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), as 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;
- jj) Quitação das obrigações tributárias, sociais, trabalhistas e previdenciárias decorrentes deste contrato;

Parágrafo Primeiro: Além das condicionantes acima, para o pagamento da primeira parcela de obra deverão ser apresentados:

- a) ART's dos Profissionais Responsáveis por projeto e execução de todos os serviços do empreendimento;
- b) PLS-Planilha de Levantamento de Serviços;
- c) TCA - Termo de Compromisso Ambiental firmado com o DEPAVE;
- d) Projeto de extensão de redes de água e esgoto aprovados pela SABESP;
- e) Relatório de sondagem;
- f) Projetos complementares, em meio papel e digital, para arquivo e encaminhamento à Seguradora;

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - CONDICIONANTES PARA O PAGAMENTO DA ÚLTIMA PARCELA -

Além das exigências já estipuladas, o pagamento da última parcela, que não poderá ser inferior a 5% (cinco por cento) do valor total da obra, fica condicionada à verificação pela CAIXA:

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - CLÁUSULA SUSPENSIVA E DOS MOTIVOS ENSEJADORES DA RESCISÃO CONTRATUAL -

12.1 O presente contrato não produzirá efeitos até que os seguintes documentos sejam apresentados:

- a) Matrícula de rememoração dos lotes mencionados na Letra C.1 do presente;
- b) Matrícula do Lote C, que constitui o terreno objeto da presente compra e venda, com o competente registro da alienação ao FAR;
- c) Certidão de aprovação do empreendimento junto ao GRAPROHAB;
- d) Memórias descritivas aprovados pelo Município para descrição dos terrenos objetos dos contratos;
- e) Esclarecimento quanto à necessidade de servidão de passagem;
- f) Projeto aprovado de prevenção e combate a incêndio;
- g) Apólice de Seguro Risco de Engenharia;

12.1.1 O prazo máximo da Cláusula Suspensiva é de 60 (sessenta dias), após o qual, a critério da CAIXA, o contrato rescindir-se-á de pleno direito.

CAIXA

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

12.2 São motivos de rescisão do presente contrato, além do previsto na Cláusula anterior, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial a ocorrência cumulativa ou não, dos seguintes fatos:

- a) não cumprimento ou cumprimento irregular de cláusulas, especificações, projetos ou prazos previstos neste contrato e na legislação aplicável ao Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV com recursos FAR;
- b) a ocorrência dos motivos que autorizam a CAIXA a acionar a Companhia Seguradora;
- c) a subcontratação total ou parcial do objeto deste contrato, a associação da CONSTRUTORA com outrem, a sua cessação ou transferência, total ou parcial, bem como a sua fusão, cisão ou incorporação;
- d) a decretação de falência ou a instauração de insolvência civil;
- e) a dissolução da sociedade;
- f) a alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa, que prejudique a execução do contrato;
- g) atraso superior a 90 (noventa) dias dos pagamentos devidos pela CAIXA, salvo em caso de calamidade pública, grave perturbação da ordem interna ou guerra, assegurado à CONSTRUTORA o direito de optar pela suspensão do cumprimento de suas obrigações até que seja normalizada a situação;
- h) a ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovada, impeditiva da execução do contrato.

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DECLARAÇÕES

I - DO VENDEDOR - O VENDEDOR 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, oriundas de fatos anteriores a esta data;
- c) se for o caso, sob responsabilidade civil e criminal, nos termos da Lei nº 8.212/91, Artigo 135, III do Regulamento do Custeio de Previdência Social aprovado pelo Decreto 90.817/85 e OS INSS nº 207/99, bem como do Ato Declaratório SRF nº 109/94, que o imóvel ora comercializado não faz parte de seu ativo permanente, deixando portanto de apresentar a CND do INSS e a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais;
- d) foram apresentados os documentos de que trata o artigo 1º, parágrafo segundo da Lei nº 7.433/85, que se encontram arquivados na CAIXA, declarando a Vendedora, sob as cominações legais e para os fins do artigo 1º, parágrafo 3º do inciso IV, do Decreto 93.240/86, que não há ação real, pessoal ou reipersecutória, nem qualquer outro ônus de natureza real vinculado ao imóvel objeto da presente venda e compra.

II - DA CONSTRUTORA - Na condição de responsável pela produção do empreendimento objeto deste contrato declara que:

- a) está de acordo com todas as cláusulas, termos e condições deste contrato;
- b) manterá, durante o prazo de construção, contrato de Seguro Riscos de Engenharia;
- c) executará as obras mencionadas de acordo com o projeto apresentado, parte integrante do presente contrato;
- d) responderá pela segurança e solidez da construção, bem como pelos requisitos técnicos indispensáveis ao bom andamento das obras;
- e) sem prejuízo das obrigações impostas pela legislação cível, compromete-se a atender prontamente quaisquer reclamações da CAIXA, decorrente de vícios de construção devidamente comprovados, sob pena de, sem prejuízo de outras sanções contratuais, penais, civis e administrativas, ser considerada inidônea para firmar novos contratos com a CAIXA;
- f) apresenta a CND do INSS e Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, na forma da lei.

CAIXA

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

g) Se responsabilizará pela guarda e conservação do empreendimento após a conclusão e legalização do empreendimento.

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

a) apresenta guia de recolhimento do imposto sobre a transmissão de bens imóveis e direitos a ele relativos – ITBI.

b) o empreendimento ora adquirido comporá o patrimônio do Fundo a que se refere o "caput" do artigo 2º da Lei nº 10.188 de 12 de fevereiro de 2001;

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 CQCTF da Receita Federal quando for alienar os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, com fundamento no parágrafo 6º, do Artigo 1º, da Lei nº 10.188 de 12.02.2001

e) todos os imóveis que compõem o empreendimento objeto deste contrato e integram o patrimônio do fundo financeiro criado pela Lei nº 10.188 destinam-se à alienação, às famílias com renda até R\$ 1.395,00, público alvo do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV.

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

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

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

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

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

Parágrafo Único – As custas e emolumentos devidos pelos atos de abertura de matrícula, averbação de construção, instituição de condomínio (se for o caso), registro da carta de habite-se e demais atos referentes à construção de empreendimentos no âmbito do PMCMV são reduzidos em 90% (noventa por cento), para unidades habitacionais de até R\$ 60.000,00 (Sessenta mil reais), conforme art. 42 da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009.

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

CAIXA

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

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.

São Paulo, 1º de outubro de 2010

Fls. 17 do proc.
11.º 000000
2010

Vendedora: COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SF
Representante: Luiz Ricardo Pereira Leite
CPF: 015.277.008-95

Vendedora: COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SF
Representante: Arley Ayres
CPF: 281.280.738-50

Compradora/Contratante: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Representante: Cely de Campos Mantovani
CPF: 034.618.888-18

Construtora: CONSTRUTORA HUDSON LTDA.
Representante: José Fernando Azevedo Bretanha
CPF: 277.265.358-73

Testemunhas:

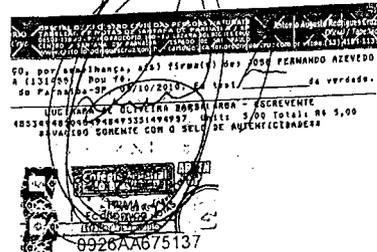
Nome: *[assinatura]*
CPF: 032542678-98

Rogério Henrique Gagliardi
Garante Funcional de Negócios
SR SÉISP

Nome: *[assinatura]*
CPF: 437 803 708 43

CÓPIA

2014-0.261.441-8



Samuel Loudrup
COHAB-SF

CAIXA

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

CARAGUATATUBA D

Fls. 11 do proc.
N.º 1407
(B)

Por este instrumento particular, com força de escritura pública, na forma do Artigo 8º da Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, compilada com as alterações posteriores, as partes adiante mencionadas e qualificadas, têm entre si, justo e contratado a presente operação de compra e venda de imóvel e de produção de empreendimento residencial, mediante cláusulas, termos e condições seguintes:

A - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

I - VENDEDORA – COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB - SP, Sociedade de Economia Mista Municipal, constituída em conformidade com a Lei Municipal nº 6.738 de 16 de novembro de 1.965, com as alterações nela introduzidas pela Lei nº 8.310 de 27 de outubro de 1.975, cujos atos constitutivos encontram-se arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob o número de inscrição no registro do comércio (NIRC) 35300054-644, inscrita no CNPJ sob o nº 60.850.575/0001-25, com sede nesta Capital do Estado de São Paulo, à Rua São Bento nº 405 – 12º ao 14º andares, neste ato representada por seu **Diretor-Presidente, LUIZ RICARDO PEREIRA LEITE,** brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 8.087.215 - 3 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 015.277.008-95, residente e domiciliado nesta Capital do Estado de São Paulo, à Rua Massacá, 231, apto. 22, Alto de Pinheiros, eleito para o cargo no dia 06.01.09 com mandato até 07.01.11, conforme Ata da 451ª Reunião do Conselho de Administração, de 06.01.09 e, seu **Diretor de Patrimônio, ARLEY AYRES,** brasileiro, casado, bacharel em direito, portador da cédula de identidade RG nº 25.770.025 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 281.280.738-50, residente e domiciliado à Rua Calowás, 1824, apto 12 Perdizes - SP, eleito para o cargo no dia 06.01.09, com mandato até 07.01.11, conforme Ata anteriormente mencionada, daqui por diante denominada simplesmente **VENDEDORA**

II - COMPRADORA/CONTRATANTE - FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR, CNPJ nº 03.190.167/0001-50 representado, por força do parágrafo 8º, do artigo 2º e inciso VI do artigo 4º da Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 10.859, de 14 de abril de 2004, alterada pela Lei 11.474 de 15 de maio de 2007 - pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,** instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12 de agosto de 1969 e regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por **CELY DE CAMPOS MANTOVANI,** brasileira, separada judicialmente, economiária, portadora da Carteira de Identidade nº 11926494-SSP-SP, CPF 034.618.888-18, nos termos da procuração lavrada em notas do 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília, Distrito Federal, livro 2720, folhas 060 e 061, de 20/04/2009, doravante designada **"CAIXA"**.

III - CONSTRUTORA - CONSTRUTORA HUDSON LTDA - sociedade por quotas de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ sob nº 57.133.456/0001-47, com sede na Cidade de Santana do Parnaíba, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Yojiro Takaoka, 4.384 - 8º andar, sala 805, neste ato representada por seu sócio administrador **JOSÉ FERNANDO AZEVEDO BRETANHA,** brasileiro, solteiro, maior, portador da Carteira de Identidade RG. nº 19.844.721-8 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 277.265.358-73, residente e domiciliado na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Oiapoque, 65, apto 1.403 - Torre Norte - Alphaville, doravante denominada, simplesmente, **CONSTRUTORA;**

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

B.1 - VALOR GLOBAL DA OPERAÇÃO - O valor global da operação é de R\$ 9.313.384,03 (nove milhões, trezentos e treze mil, trezentos e oitenta e quatro reais e três centavos), e contempla os valores de compra e venda do imóvel, produção do empreendimento, despesas de legalização, IPTU, e a guarda e conservação do empreendimento.

CAIXA

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

Fls. 11 do proc.
N.º 1407
(B)

B.2 - VALOR DA COMPRA E VENDA DO IMÓVEL - O valor total da compra e venda do imóvel sobre o qual serão erigidas as unidades habitacionais é de R\$ 1,00 (um real), conforme aprovação da transferência do imóvel objeto da presente, dentre outros, nas condições estabelecidas na legislação que rege o Programa Minha Casa Minha Vida, conlida na 461ª Reunião do Conselho de Administração, de 28.11.09, bem como na 115ª Assembléia Geral Extraordinária da COHAB-SP (VENDEDORA), valor este referendado pelos representantes da VENDEDORA, neste ato, cujo pagamento será efetivado mediante crédito sob bloqueio, em conta corrente mantida na CAIXA e titulada pelo Vendedor, em 48 (quarenta e oito horas) contadas da data da celebração deste contrato, com levantamento após o competente registro no RI competente.

B.3 - VALOR PARA PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO E FORMA DE PAGAMENTO - O valor total para execução das obras contratadas, que equivale à diferença entre o valor global da operação e o valor do imóvel (B1 - B2), é de R\$ 9.313.383,03 (nove milhões, trezentos e treze mil, trezentos e oitenta e três reais e três centavos), e será pago em parcelas, em valor correspondente aos serviços executados, relativos a, no mínimo, uma etapa do cronograma físico - financeiro aprovado, creditadas em conta corrente da CONSTRUTORA, mediante a apresentação dos documentos comprobatórios da realização das despesas estimadas/orçadas realizadas e a comprovação do pagamento dos encargos contratuais, sociais, previdenciários, trabalhistas, tributários e de guarda e conservação do empreendimento, no período de 60 (sessenta) dias a partir da data de legalização final, - Averbação no Registro de Imóveis, conforme mencionado na CLÁUSULA TERCEIRA e seus parágrafos.

B.4 - PRAZO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS - O prazo para conclusão das obras é de (18) dezoito meses, conforme previsto no cronograma físico - financeiro pactuado entre as partes contratantes que passa a fazer parte integrante deste contrato.

B.5 - ALTERAÇÃO DO CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO - Os prazos estabelecidos no Cronograma Físico-Financeiro poderão ser alterados, com anuência das partes e da seguradora, sendo prorrogada a validade do Seguro Risco de Engenharia, se for o caso, às expensas da CONSTRUTORA.

C - DA DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL OBJETO DA VENDA E DA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO**C.1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

O VENDEDOR é proprietário de dois imóveis situados nas ruas 1F e 2B, lote 01 da Quadra 178 e rua 1F, 5F e 6F, lote 02 da Quadra 178 do Conjunto Habitacional "José Bonifácio - Itaquera III/III", o primeiro encerrando o perímetro de 25.192,69 m², Matriculado sob nº 124.280 no 7º Registro de Imóveis da Capital e o segundo, com perímetro de 12.068,85 m² havidos, em maior área por força do Instrumento registrado sob nº 1 nas Matrículas 19.715 e 19.718 do 9º Registro de Imóveis desta Capital, terrenos estes em fase de rememoração, conforme Alvará nº 2010/34205-00 datado de 02.09.10, perante o 7º Registro de Imóveis desta Capital, conforme Protocolo nº 277742 de 27.09.10.

Nos termos do mesmo Alvará de Rememoração e Desdobro de lote, nº 2010/34205-00, de 02.09.10, a Prefeitura de São Paulo autorizou o desdobro da área acima referida, em cinco áreas, uma delas, designada como Lote D, contendo 5.711,19 m², que assim se descreve e confronta, conforme Memorial aprovado pela Prefeitura:

D: A descrição inicia-se no ponto 12; deste segue por 89,68 m, confrontando com o lote B derivado do presente desdobro, até o ponto 14; deste segue por 63,17 m, confrontando com o lote C derivado do presente desdobro até o ponto 15; deste deflete à direita e segue por 43,28 m, confrontando com o lote E derivado do presente desdobro até o ponto 17; deste deflete à direita e segue por 133,73 m, confrontando com o lote E derivado do presente desdobro até o ponto 18; deste deflete à direita e segue acompanhando o alinhamento da Rua Domingos Rubino com as seguintes metragens: 31,80 m; 5,03 m; 8,94 m até atingir o ponto inicial da descrição perfazendo uma área de 5.771,19 m².

CAIXA

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

Referida área, em fase de abertura de matrícula, após o remembramento e desdobro acima mencionados, em fase de registros e averbações necessárias, às expensas da VENDEDORA, constitui objeto da presente compra e venda e será utilizada, pela CAIXA, para a produção do empreendimento denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CARAGUATATUBA D, composto de 180 unidades habitacionais, sendo que a instituição/especificação do condomínio será registrada à época da averbação das construções.

Parágrafo único - Nenhum desembolso de recursos, à conta do presente contrato, será autorizado sem que a unificação e desdobro acima referidos sejam levados a efeito no Registro de Imóveis bem como aberta matrícula da área acima descrita, com o competente registro da compra e venda ora pactuada.

C.2 - DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

No imóvel mencionado na letra C.1 foi autorizado pela Prefeitura Municipal local, a edificação do empreendimento denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CARAGUATATUBA D constituído nove blocos com cento e oitenta apartamentos, a qual será realizada com os recursos mencionados no quadro "B" deste instrumento, em conformidade com as especificações contidas nas plantas, projetos, memoriais descritivos que fazem parte integrante do presente contrato.

C.3 - A produção do empreendimento será realizada pela CONSTRUTORA qualificada na letra "A" deste instrumento, selecionada na Concorrência nº 001/09 - Processo nº 0524/09 da COHAB-SP, ora VENDEDORA, destinada à escolha de construtoras para produção de unidades no empreendimento objeto do presente contrato, a qual comprovou o atendimento a todos os requisitos legais exigidos pela Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001 e alterações posteriores, sendo que o pagamento por seus serviços será efetivado na forma, prazos e condições definidas neste instrumento.

C.4 - Os imóveis do empreendimento antes mencionado integrarão o patrimônio do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, regido pela Lei nº 10.188 e serão objeto de alienação destinada à população alvo definida no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, regido pela Lei nº 11.977, de 07.07.2009.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA COMPRA E VENDA DO IMÓVEL - O VENDEDOR declara-se senhor e legítimo possuidor 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, o(s) vende à CAIXA na forma e pelo preço certo e irrevogável constante da letra "B2" deste contrato. Assim, satisfeito o preço da venda, o VENDEDOR dá à CAIXA 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. A CAIXA declara aceitar a presente compra e venda nos termos em que é efetivada.

Parágrafo Único - Na aquisição de terreno de pessoa jurídica será devida retenção de tributos sobre o valor pago, na forma prevista no artigo 22 da Instrução Normativa SRF nº. 480, de 15 de dezembro de 2004, com a redação dada pela Instrução Normativa SRF nº. 539 de 25 de abril de 2005.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO - Tendo a CONSTRUTORA observado todos os critérios fixados pela CAIXA, na forma determinada pelo parágrafo único do artigo 4º da Lei nº 10.188 e em atendimento à condicionante mencionada na Cláusula Primeira, a CAIXA a contrata para a produção do empreendimento objeto do presente contrato, pelo preço certo e não reajustável estipulado na letra "B.3" deste instrumento, cujo pagamento será efetuado na forma prevista em referida letra e

CLÁUSULA TERCEIRA.
Parágrafo Único - 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 e tributários e guarda do empreendimento

Fls. do proc.
N.º
(a)

CAIXA

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

CLÁUSULA TERCEIRA - DO 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.

Parágrafo Primeiro - O montante a ser pago à CONSTRUTORA, conforme especificado na letra "B.3", inclui as despesas com projetos executivos, materiais, mão-de-obra, equipamentos, encargos trabalhistas, previdenciários, sociais e tributários, assistência técnica, administração, benefícios, lucro, licenças, reparos, despesas gerais, cartorárias e legais, ferramentas, transportes, seguros e demais encargos e impostos, enfim, tudo o mais que se fizer necessário para a conclusão, legalização e guarda do empreendimento, observado o disposto no parágrafo segundo desta cláusula.

Parágrafo Segundo - O pagamento das despesas de legalização/custos estimados/orçados no projeto inicial do empreendimento somente será efetivado mediante a comprovação idônea de sua efetiva realização.

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

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

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

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

CLÁUSULA SEXTA - DO NÃO CUMPRIMENTO DO PRAZO PARA PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO - O prazo para o término da produção não poderá ultrapassar o previsto na letra "B.4", contado a partir da assinatura do presente instrumento. 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, ocorrerá a rescisão contratual.

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

- 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;
- efetuar cadastramento no SICAF - Sistema de Cadastramento Único de Fornecedores, com condição para a assinatura do presente instrumento;
- obter todas as licenças e franquias necessárias à execução dos serviços necessários à realização do empreendimento, pagando os emolumentos legais prescritos por lei;
- 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;
- 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;
- manter um total e perfeito sistema de sinalização de proteção de veículos, operários e transeuntes em todas as frentes de trabalho, resguardando de danos os bens da CAIXA e de terceiros, recondoando, pavimentando vias, praças e serviços públicos danificados pela execução das obras;

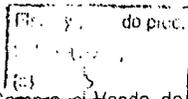
CÓPIA

2014-0.261.441-8

Santana Lourenço

CAIXA

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

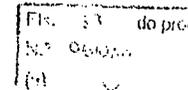


- g) proceder, ao final das obras, à recomposição do terreno, à demolição das construções provisórias, à limpeza do terreno, à remoção do material inútil e à retirada do pessoal;
- h) contratar o Seguro de Riscos de Engenharia, mantendo-o durante toda a vigência do contrato;
- i) pagar, rigorosamente 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;
- j) apresentar, mensalmente, prova de quitação das obrigações tributárias, sociais, trabalhistas e previdenciárias decorrentes deste contrato;
- k) acatar as exigências dos Poderes Públicos e pagar, à sua custa, as multas porventura impostas pelas autoridades, mesmo aquelas que, por força dos dispositivos legais, sejam atribuídas à CAIXA, de tudo dando conhecimento àquela, desde que comprovadamente a culpa for da CONSTRUTORA;
- l) manutenção na obra de placa específica do programa, conforme modelo fornecido;
- m) 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;
- n) manutenção do local da obra, à disposição da engenharia da CAIXA, das plantas, memorial de especificações e cronograma físico - financeiro da construção;
- o) averbação da construção à margem da respectiva matrícula;
- p) 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;
- q) no caso de construção de unidades autônomas em regime de condomínio, Artigos 1331 a 1358 do Código Civil Brasileiro, apresentar o registro da Especificação/Instituição e Convenção de Condomínio;
- r) observar fiel cumprimento ao memorial de especificações da obra e cronograma físico financeiro aprovados pela CAIXA;
- s) providenciar as ligações provisórias e definitivas de força, luz, água, esgoto e outras da espécie;
- t) realizar a guarda e conservação do empreendimento pelo período de 60 dias, a contar do término das obras e legalização final do empreendimento;
- u) promover a entrega dos imóveis, bem como o Manual do Usuário aos beneficiários finais após a assinatura do contrato;
- v) apresentação da documentação que integra o presente contrato, conforme declaração na CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA;
- w) apresentar comprovante mensal de recolhimento unificado dos tributos federais à alíquota de 1% (um por cento) da receita mensal auferida pelo contrato, caso a CONSTRUTORA seja optante pelo Regime Tributário previsto no artigo 2º da Lei 12.024, de 27.8.2009, mediante Declaração, conforme modelo fornecido pela CAIXA.
- x) Apresentar instrumento público de procuração por meio do qual outorga poderes ao FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR para, no caso de rescisão de contrato, ainda que unilateral, representá-la perante os órgãos fiscais competentes - Instituto Nacional de Seguridade Social - INSS, Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, Prefeitura Municipal de São Paulo, Concessionárias de Serviços Públicos, Órgãos Municipais, Estaduais e Federais relacionados com o meio ambiente, a fim de realizar todos e quaisquer atos necessários para legalização do empreendimento CONDOMÍNIO CARAGUATATUBA D, constituído por 180 unidades, com endereço à Rua Domingos Rubino, s/nº, Itaquera, São Paulo, SP, podendo, inclusive, assinar, requerer, quitar, solicitar baixa, parcelamento, enfim, praticar todos os atos necessários ao bom e fiel cumprimento do mandato, inclusive substabelecer.

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

CAIXA

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



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

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

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

Parágrafo Único - Os tributos de IRPJ, PIS/PASEP, CSLL e COFINS, não serão objetos de retenção na fonte, caso a CONSTRUTORA seja optante pelo Regime Tributário previsto no art. 2º da Lei 12.024, de 27.08.2009.

CLÁUSULA NONA - DAS EXIGÊNCIAS RELATIVAS À PRESENTE CONTRATAÇÃO - Em cumprimento às disposições legais vigentes, a CONSTRUTORA efetua seu cadastramento no SICAF e apresenta os seguintes documentos comprobatórios dentro de seus respectivos prazos de validade, que ficam fazendo parte integrante e complementar deste contrato, para todos os fins de direito, como se aqui, na íntegra, transcritos fossem:

- a) Certidão Negativa de Débitos junto ao INSS - CND/INSS, relativa à CONSTRUTORA;
- b) Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, relativa à CONSTRUTORA;
- c) Certidão quanto à Dívida Ativa da União;
- d) Certificado de Regularidade do FGTS - CRF;
- e) Apólice do Seguro de Riscos de Engenharia;
- 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 do item C.1;
- h) Manifestação do órgão ambiental competente, se for o caso.

Parágrafo Primeiro - Caberá à CAIXA efetuar a impressão da declaração de "Situação do Fornecedor", por ocasião da contratação e sempre que for necessária a verificação da regularidade da CONSTRUTORA no SICAF ao longo do contrato.

Parágrafo Segundo - Obriga-se a CONSTRUTORA, durante a vigência deste contrato, a manter cadastro ativo no SICAF, bem como a regularidade de sua situação fiscal, apresentando as atualizações dos documentos de que trata esta CLÁUSULA NONA.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS EXIGÊNCIAS RELATIVAS À EXECUÇÃO DAS OBRAS PARA RECEBIMENTO DO PAGAMENTO PARCELADO - Atento ao 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 regularidade no SICAF;
- e) comprovação de regularidade do pagamento do Seguro de Riscos de Engenharia;
- f) apresentação da Planilha de Levantamento de Serviços, conforme previsto na Cláusula Quinta;

CAIXA

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

- g) prazo mínimo de 30 dias entre as parcelas de pagamento, salvo decisão da CAIXA no sentido de dispensar este prazo;
- h) 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;
- i) Comprovação quanto ao recolhimento das contribuições previdenciárias e do FGTS, as despesas decorrentes de leis trabalhistas e outros encargos sociais, o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), as 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;
- j) Quitação das obrigações tributárias, sociais, trabalhistas e previdenciárias decorrentes deste contrato;

Parágrafo Primeiro: Além das condicionantes acima, para o pagamento da primeira parcela de obra deverão ser apresentados:

- a) ART's dos Profissionais Responsáveis por projeto e execução de todos os serviços do empreendimento;
- b) PLS-Planilha de Levantamento de Serviços;
- c) TCA - Termo de Compromisso Ambiental firmado com o DEPAVE;
- d) Projeto de extensão de redes de água e esgoto aprovados pela SABESP;
- e) Relatório de sondagem;
- f) Projetos complementares, em meio papel e digital, para arquivo e encaminhamento à Seguradora;

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - CLÁUSULA SUSPENSIVA E DOS MOTIVOS ENSEJADORES DA RESCISÃO CONTRATUAL-

12.1 O presente contrato não produzirá efeitos até que os seguintes documentos sejam apresentados:

- a) Matrícula de remembramento dos lotes mencionados na Letra C.1 do presente;
- b) Matrícula do Lote D, que constitui o terreno objeto da presente compra e venda, com o competente registro da alienação ao FAR;
- c) Certidão de aprovação do empreendimento junto ao GRAPROHAB;
- d) Memoriais descritivos aprovados pelo Município para descrição dos terrenos objetos dos contratos;
- e) Esclarecimento quanto à necessidade de servidão de passagem;
- f) Projeto aprovado de prevenção e combate a incêndio;
- g) Apólice de Seguro Risco de Engenharia;

12.1.1 O prazo máximo da Cláusula Suspensiva é de 60 (sessenta dias), após o qual, a critério da CAIXA, o contrato rescindir-se-á de pleno direito;

CAIXA

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

12.2 São motivos de rescisão do presente contrato, além do previsto na Cláusula anterior, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial a ocorrência cumulativa ou não, dos seguintes fatos:

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DECLARAÇÕES

I - DO VENDEDOR - O VENDEDOR 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, oriundas de fatos anteriores a esta data;
- c) se for o caso, sob responsabilidade civil e criminal, nos termos da Lei nº 8.212/91, Artigo 135, III do Regulamento do Custeio de Previdência Social aprovado pelo Decreto 90.817/85 e OS INSS nº207/99, bem como do Ato Declaratório SRF nº 109/94, que o imóvel ora comercializado não faz parte de seu ativo permanente, deixando portanto de apresentar a CND do INSS e a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais;
- d) foram apresentados os documentos de que trata o artigo 1º, parágrafo segundo da Lei nº 7.433/85, que se encontram arquivados na CAIXA, declarando a Vendedora, sob as cominações legais e para os fins do artigo 1º, parágrafo 3º do inciso IV do Decreto 93.240/86, que não há ação real, pessoal ou reipersecutória, nem qualquer outro ônus de natureza real vinculado ao imóvel objeto da presente venda e compra.

II - DA CONSTRUTORA - Na condição de responsável pela produção do empreendimento objeto deste contrato declara que:

- a) está de acordo com todas as cláusulas, termos e condições deste contrato;
- b) manterá, durante o prazo de construção, contrato de Seguro Riscos de Engenharia;
- c) executará as obras mencionadas de acordo com o projeto apresentado, parte integrante do presente contrato;
- d) responderá pela segurança e solidez da construção, bem como pelos requisitos técnicos indispensáveis ao bom andamento das obras;
- e) sem prejuízo das obrigações impostas pela legislação civil, compromete-se a atender prontamente quaisquer reclamações da CAIXA, decorrente de vícios de construção devidamente comprovados, sob pena de, sem prejuízo de outras sanções contratuais, penais, civis e administrativas, ser considerada inidônea para firmar novos contratos com a CAIXA;
- f) apresenta a CND do INSS e a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, na forma da lei.

CÓPIA

2014-0.261.441-8

Sandra Lamin...

Fls. do proc.
N.º do contrato
(3)

CAIXA

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

g) Se responsabilizará pela guarda e conservação do empreendimento após a conclusão e legalização do empreendimento.

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

a) apresenta guia de recolhimento do imposto sobre a transmissão de bens imóveis e direitos a ele relativos – ITBI.

b) o empreendimento ora adquirido comporá o patrimônio do Fundo a que se refere o "caput" do artigo 2º da Lei nº 10.188 de 12 de fevereiro de 2001;

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 Fundo, com fundamento no parágrafo 6º, do Artigo 1º, da Lei nº 10.188 de 12.02.2001

e) todos os imóveis que compõem o empreendimento objeto deste contrato e integram o patrimônio do fundo financeiro criado pela Lei nº 10.188 destinar-se-ão à alienação, às famílias com renda até R\$ 1.395,00, público alvo do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV.

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

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

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

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

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

Parágrafo Único – As custas e emolumentos devidos pelos atos de abertura de matrícula, averbação de construção, instituição de condomínio (se for o caso), registro da carta de habite-se e demais atos referentes à construção de empreendimentos no âmbito do PMCMV são reduzidos em 90% (noventa por cento), para unidades habitacionais de até R\$ 60.000,00 (Sessenta mil reais), conforme art. 42 da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009.

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

Fls. do proc.
N.º do contrato
(3)

CAIXA

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

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.

São Paulo, 1º de outubro de 2010

Vendedora: COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP
Representante: Luiz Ricardo Pereira Leite
CPF: 015.277.008-95

Vendedora: COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP
Representante: Arley Ayres
CPF: 281.280.738-50

Compradora/Contratante: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Representante: Cely de Campos Mantovani
CPF: 034.618.888-18

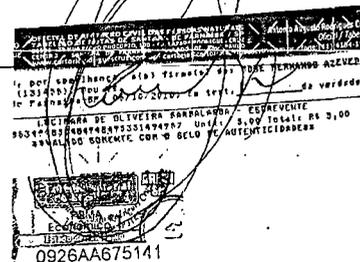
Construtora: CONSTRUTORA HUDSON LTDA.
Representante: José Fernando Azevedo Bretanha
CPF: 277.265.358-73

Testemunhas:

Nome:
CPF: 032.543.628-48

Rogério Henriques Gagliardi
Gerente Regional de Negócios
SR SEIEP

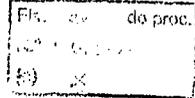
Nome: *Maurício Mantovani de Almeida*
CPF: *434.303.708-03*



0926AA675141

CAIXA

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



CARAGUATATUBA E

Por este instrumento particular, com força de escritura pública, na forma do Artigo 8º da Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, compilada com as alterações posteriores, as partes adiante mencionadas e qualificadas, têm entre si, justo e contratado a presente operação de compra e venda de imóvel e de produção de empreendimento residencial, mediante cláusulas, termos e condições seguintes:

A - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

I - VENDEDORA – COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB - SP, Sociedade de Economia Mista Municipal, constituída em conformidade com a Lei Municipal nº 6.738 de 16 de novembro de 1.965, com as alterações nela introduzidas pela Lei nº 8.310 de 27 de outubro de 1.975, cujos atos constitutivos encontram-se arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob o número de inscrição no registro do comércio (NIRC) 35300054-644, inscrita no CNPJ sob o nº 60.850.575/0001-25, com sede nesta Capital do Estado de São Paulo, à Rua São Bento nº 405 – 12º ao 14º andares, neste ato representada por seu Diretor-Presidente, LUIZ RICARDO PÉREIRA LEITE, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula da identidade RG nº 8.087.215 - 3 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 015.277.008-95, residente e domiciliado nesta Capital do Estado de São Paulo, à Rua Massacá, 231, apto. 22, Alto de Pinheiros, eleito para o cargo no dia 08.01.09 com mandato até 07.01.11, conforme Ata da 451ª Reunião do Conselho de Administração, de 06.01.09 e, seu Diretor de Patrimônio, ARLEY AYRES, brasileiro, casado, bacharel em direito, portador da cédula de identidade RG nº 25.770.025 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 281.280.738-50, residente e domiciliado à Rua Caiowás, 1824, apto 12 Perdizes - SP, eleito para o cargo no dia 06.01.09, com mandato até 07.01.11, conforme Ata anteriormente mencionada, daqui por diante denominada simplesmente **VENDEDORA**

II - COMPRADORA/CONTRATANTE - FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR, CNPJ nº 03.190.167/0001-50 representado, por força do parágrafo 8º, do artigo 2º e inciso VI do artigo 4º da Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 10.859, de 14 de abril de 2004, alterada pela Lei 11.474 de 15 de maio de 2007 - pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12 de agosto de 1969 e regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por CELY DE CAMPOS MANTOVANI, brasileira, separada judicialmente, economista, portadora da Carteira de Identidade nº 11926494-SSP-SP, CPF 034.618.888-18, nos termos da procuração lavrada em notas do 2º Tabelião de Notas e Protesto do Brasília, Distrito Federal, livro 2720, folhas 060 e 061, de 20/04/2009, doravante designada "CAIXA".

III - CONSTRUTORA - CONSTRUTORA HUDSON LTDA - sociedade por quotas de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ sob nº 57.133.456/0001-47, com sede na Cidade de Santana do Parnaíba, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Yojiro Takaoka, 4.384 - 8º andar, sala 805, neste ato representada por seu sócio administrador JOSÉ FERNANDO AZEVEDO BRETANHA, brasileiro, solteiro, maior, portador da Carteira de Identidade RG. nº 19.844.721-8 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 277.265.358-73, residente e domiciliado na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Olapoque, 65, apto 1.403 - Torre Norte - Alphaville, doravante denominada, simplesmente, **CONSTRUTORA;**

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

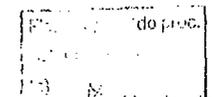
B.1 - VALOR GLOBAL DA OPERAÇÃO - O valor global da operação é de R\$ 15.521.721,50 (quinze milhões, quinhentos e vinte e um mil, secentos e vinte e um reais e cinquenta centavos) e contempla os valores de compra e venda do imóvel, produção do empreendimento, despesas de legalização, IPTU, e a guarda e conservação do empreendimento.

B.2 - VALOR DA COMPRA E VENDA DO IMÓVEL - O valor total da compra e venda do imóvel sobre o qual serão erigidas as unidades habitacionais é de R\$ 1,00 (um real), conforme aprovação da transferência

29.628 v005 micro

CAIXA

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



do imóvel objeto da presente, dentre outros, nas condições estabelecidas na legislação que rege o Programa Minha Casa Minha Vida, contida na 461ª Reunião do Conselho de Administração, de 28.11.09, bem como na 115ª Assembléia Geral Extraordinária da COHAB-SP (VENDEDORA), valor este referenciado pelos representantes da VENDEDORA, neste ato, cujo pagamento será efetivado mediante crédito sob bloqueio, em conta corrente mantida na CAIXA e titulada pelo Vendedor, em 48 (quarenta e oito horas) contadas da data da celebração deste contrato, com levantamento após o competente registro no RI competente.

B.3 - VALOR PARA PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO E FORMA DE PAGAMENTO - O valor total para execução das obras contratadas, que equivale à diferença entre o valor global da operação e o valor do imóvel (B1 - B2), é de R\$ 15.521.720,50 (quinze milhões, quinhentos e vinte e um mil, secentos e vinte reais e cinquenta centavos), e será pago em parcelas, em valor correspondente aos serviços executados, relativos a, no mínimo, uma etapa do cronograma físico - financeiro aprovado, creditadas em conta corrente da CONSTRUTORA, mediante a apresentação dos documentos comprobatórios da realização das despesas estimadas/orçadas realizadas e a comprovação do pagamento dos encargos contratuais, sociais, previdenciários, trabalhistas, tributários e de guarda e conservação do empreendimento, no período de 60 (sessenta) dias a partir da data de legalização final - Averbação no Registro de Imóveis, conforme mencionado na CLÁUSULA TERCEIRA e seus parágrafos.

B.4 - PRAZO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS - O prazo para conclusão das obras é de (18) dezoito meses, conforme previsto no cronograma físico - financeiro pactuado entre as partes contratantes que passa a fazer parte integrante deste contrato.

B.5 - ALTERAÇÃO DO CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO - Os prazos estabelecidos no Cronograma Físico-Financeiro poderão ser alterados, com anuência das partes e da seguradora, sendo prorrogada a validade do Seguro Risco de Engenharia, se for o caso, às expensas da CONSTRUTORA.

C - DA DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL OBJETO DA VENDA E DA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO**C.1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

O VENDEDOR é proprietário de dois imóveis situados nas ruas 1F e 2B, lote 01 da Quadra 178 e rua 1F, 5F e 6F, lote 02 da Quadra 178 do Conjunto Habitacional "José Bonifácio - Itaquera II/III", o primeiro encerrando o perímetro de 25.192,69 m², Matriculado sob nº 124.280 no 7º Registro de imóveis da Capital e o segundo, com perímetro de 12.068,85 m² havidos, em maior área por força do Instrumento registrado sob nº 1 nas Matrículas 19.715 e 19.718 do 9º Registro de Imóveis desta Capital, terrenos estes em fase de rememoração, conforme Alvará nº 2010/34205-00 datado de 02.09.10, perante o 7º Registro de Imóveis desta Capital, conforme Protocolo nº 277742 de 27.09.10.

Nos termos do mesmo Alvará de Rememoração e Desdobro de lote, nº 2010/34205-00, de 02.09.10, a Prefeitura de São Paulo autorizou o desdobro da área acima referida, em cinco áreas, uma delas, designada como Lote E, contendo 14;077,68 m², que assim se descreve e confronta, conforme Memorial aprovado pela Prefeitura:

E: A descrição inicia-se no ponto 16; deste segue por 133,73 m, confrontando com o lote D derivado do presente desdobro, até o ponto 17; deste deflete à esquerda e segue por 43,28 m, confrontando com o lote D derivado do presente desdobro, até o ponto 15; deste segue por 34,05 m, confrontando com o lote C derivado do presente desdobro, até o ponto 8; deste deflete à direita e segue por 49,24 m, acompanhando o alinhamento da Rua Nova, até o ponto 7; deste deflete à direita e segue por 110,91 m, confrontando com o lote 4, da quadra 178 do C.H. José Bonifácio, até o ponto 6; deste deflete à direita e segue por 208,79 m, confrontando com a área verde 94 do C.H. José Bonifácio, até o ponto 3; deste deflete à direita e segue por 71,68 m, acompanhando o alinhamento da rua Domingos Rubino até atingir o ponto inicial da descrição, perfazendo uma área de 14.077,68 m².

Referida área, em fase de abertura de matrícula, após o rememoração e desdobro acima mencionados, em fase de registros e averbações necessárias, às expensas da VENDEDORA, constitui objeto da presente compra e venda e será utilizada, pela CAIXA, para a produção do empreendimento denominado

29.628 v005 micro

CÓPIA

2014-0.261.441-8

COHAB-SP
Samy/Alencar

CAIXA

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

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CARAGUATATUBA E, composto de 300 unidades habitacionais, sendo que a instituição/especificação de condomínio será registrada à época da averbação das construções.

Parágrafo único - Nenhum desembolso de recursos, à conta do presente contrato, será autorizado sem que a unificação e desdobro acima referidos sejam levados a efeito no Registro de Imóveis bem como aberta matrícula da área acima descrita, com o competente registro da compra e venda ora pactuada.

C.2 - DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

No imóvel mencionado na letra C.1 foi autorizado pela Prefeitura Municipal local, a edificação do empreendimento denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CARAGUATATUBA E constituído quinze blocos com trezentos apartamentos, a qual será realizada com os recursos mencionados no quadro "B" deste instrumento, em conformidade com as especificações contidas nas plantas, projetos, memoriais descritivos que fazem parte integrante do presente contrato.

C.3 - A produção do empreendimento será realizada pela CONSTRUTORA qualificada na letra "A" deste instrumento, selecionada na Concorrência nº 001/09 - Processo nº 0524/09 da COHAB-SP, ora VENDEDORA, destinada à escolha de construtoras para produção de unidades no empreendimento objeto do presente contrato, a qual comprovou o atendimento a todos os requisitos legais exigidos pela Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001 e alterações posteriores, sendo que o pagamento por seus serviços será efetivado na forma, prazos e condições definidas neste instrumento.

C.4 - Os imóveis do empreendimento antes mencionado integrarão o patrimônio do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, regido pela Lei nº 10.188 e serão objeto de alienação destinada à população alvo definida no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, regido pela Lei nº 11.977, de 07.07.2009.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA COMPRA E VENDA DO IMÓVEL - O VENDEDOR declara-se senhor e legítimo possuidor 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, o(s) vende à CAIXA na forma e pelo preço certo e irrevogável constante da letra "B2" deste contrato. Assim, satisfeito o preço da venda, o VENDEDOR dá à CAIXA 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. A CAIXA declara aceitar a presente compra e venda nos termos em que é efetivada.

Parágrafo Único - Na aquisição de terreno de pessoa jurídica será devida retenção de tributos sobre o valor pago, na forma prevista no artigo 22 da Instrução Normativa SRF nº 480, de 15 de dezembro de 2004, com a redação dada pela Instrução Normativa SRF nº 539 de 25 de abril de 2005.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO - Tendo a CONSTRUTORA observado todos os critérios fixados pela CAIXA, na forma determinada pelo parágrafo único do artigo 4º da Lei nº 10.188 e em atendimento à condicionante mencionada na Cláusula Primeira, a CAIXA a contrata para a produção do empreendimento objeto do presente contrato, pelo preço certo e não reajustável estipulado na letra "B.3" deste instrumento, cujo pagamento será efetuado na forma prevista em referida letra e CLÁUSULA TERCEIRA.

Parágrafo Único - 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 e tributários e guarda do empreendimento.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO 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.

CAIXA

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

Parágrafo Primeiro - O montante a ser pago à CONSTRUTORA, conforme especificado na letra "B.3", inclui as despesas com projetos executivos, materiais, mão-de-obra, equipamentos, encargos trabalhistas, previdenciários, sociais e tributários, assistência técnica, administração, benefícios, lucro, licenças, reparos, despesas gerais, cartorárias e legais, ferramentas, transportes, seguros e demais encargos e impostos, enfim, tudo o mais que se fizer necessário para a conclusão, legalização e guarda do empreendimento, observado o disposto no parágrafo segundo desta cláusula.

Parágrafo Segundo - O pagamento das despesas de legalização/custos estimados/orçados no projeto inicial do empreendimento somente será efetivado mediante a comprovação idônea de sua efetiva realização.

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

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

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

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

CLÁUSULA SEXTA - DO NÃO CUMPRIMENTO DO PRAZO PARA PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO - O prazo para o término da produção não poderá ultrapassar o previsto na letra "B.4", contado a partir da assinatura do presente instrumento. 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, ocorrerá a rescisão contratual.

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

- 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;
- efetuar cadastramento no SICAF – Sistema de Cadastramento Único de Fornecedores, como condição para a assinatura do presente instrumento
- obter todas as licenças e franquias necessárias à execução dos serviços necessários à realização do empreendimento, pagando os emolumentos legais prescritos por lei;
- 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;
- 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;
- manter um total e perfeito sistema de sinalização de proteção de veículos, operários e transeuntes em todas as frentes de trabalho, resguardando de danos os bens da CAIXA e de terceiros, recompondo, pavimentando vias, praças e serviços públicos danificados pela execução das obras;
- proceder, ao final 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;
- contratar o Seguro de Riscos de Engenharia, mantendo-o durante toda a vigência do contrato;

CAIXA

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

- Fl. em proc.
N.º
(3)
- j) 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;
 - k) apresentar, mensalmente, prova de quitação das obrigações tributárias, sociais, trabalhistas e previdenciárias decorrentes deste contrato;
 - l) acatar as exigências dos Poderes Públicos e pagar, à sua custa, as multas porventura impostas pelas autoridades, mesmo aquelas que, por força dos dispositivos legais, sejam atribuídas à CAIXA, de tudo dando conhecimento àquela, desde que comprovadamente a culpa for da CONSTRUTORA;
 - m) manutenção na obra de placa específica do programa, conforme modelo fornecido;
 - n) 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;
 - o) manutenção do local da obra, à disposição da engenharia da CAIXA, das plantas, memorial de especificações e cronograma físico - financeiro da construção;
 - p) averbação da construção à margem da respectiva matrícula;
 - q) 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;
 - r) no caso de construção de unidades autônomas em regime de condomínio, Artigos 1331 a 1358 do Código Civil Brasileiro, apresentar o registro da Especificação/Instituição e Convenção de Condomínio;
 - s) observar fiel cumprimento ao memorial de especificações da obra e cronograma físico financeiro aprovados pela CAIXA;
 - t) providenciar as ligações provisórias e definitivas de força, luz, água, esgoto e outras da espécie;
 - u) realizar a guarda e conservação do empreendimento pelo período de 60 dias, a contar do término das obras e legalização final do empreendimento;
 - v) promover a entrega dos imóveis, bem como o Manual do Usuário aos beneficiários finais após a assinatura do contrato;
 - w) apresentação da documentação que integra o presente contrato, conforme declaração na CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA;
 - x) apresentar comprovante mensal de recolhimento unificado dos tributos federais à alíquota de 1% (um por cento) da receita mensal auferida pelo contrato, caso a CONSTRUTORA seja optante pelo Regime Tributário previsto no artigo 2º da Lei 12.024, de 27.8.2009, mediante Declaração, conforme modelo fornecido pela CAIXA.
 - y) Apresentar instrumento público de procuração por meio do qual outorga poderes ao FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR para, no caso de rescisão de contrato, ainda que unilateral, representá-la perante os órgãos fiscais competentes - Instituto Nacional de Seguridade Social - INSS, Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, Prefeitura Municipal de São Paulo, Concessionárias de Serviços Públicos, Órgãos Municipais, Estaduais e Federais relacionados com o meio ambiente, a fim de realizar todos e quaisquer atos necessários para legalização do empreendimento CONDOMÍNIO CARAGUATATUBA E, com 300 unidades, com endereço à Rua Domingos Rubino, s/nº, Itaquera, São Paulo, SP, podendo, inclusive, assinar, requerer, quitar, solicitar baixa, parcelamento, enfim, praticar todos os atos necessários ao bom e fiel cumprimento do mandato, inclusive subleabelecer.

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

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

CAIXA

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

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

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

Parágrafo Único - Os tributos de IRPJ, PIS/PASEP, CSLL e COFINS, não serão objetos de retenção na fonte, caso a CONSTRUTORA seja optante pelo Regime Tributário previsto no art. 2º da Lei 12.024, de 27.08.2009.

CLÁUSULA NONA - DAS EXIGÊNCIAS RELATIVAS À PRESENTE CONTRATAÇÃO - Em cumprimento às disposições legais vigentes, a CONSTRUTORA efetua seu cadastramento no SICAF e apresenta os seguintes documentos comprobatórios dentro de seus respectivos prazos de validade, que ficam fazendo parte integrante e complementar deste contrato, para todos os fins de direito, como se aqui, na íntegra, transcritos fossem:

- a) Certidão Negativa de Débitos junto ao INSS - CND/INSS, relativa à CONSTRUTORA;
- b) Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, relativa à CONSTRUTORA;
- c) Certidão quanto à Dívida Ativa da União;
- d) Certificado de Regularidade do FGTS - CRF;
- e) Apólice do Seguro de Riscos de Engenharia;
- 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 do item C.1;
- h) Manifestação do órgão ambiental competente, se for o caso.

Parágrafo Primeiro - Caberá à CAIXA efetuar a impressão da declaração de "Situação do Fornecedor", por ocasião da contratação e sempre que for necessária a verificação da regularidade da CONSTRUTORA no SICAF ao longo do contrato.

Parágrafo Segundo - Obriga-se a CONSTRUTORA, durante a vigência deste contrato, a manter cadastro ativo no SICAF, bem como a regularidade de sua situação fiscal, apresentando as atualizações dos documentos de que trata esta CLÁUSULA NONA.

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

- a) cumprimento integral da respectiva etapa da obra especificada no cronograma físico - financeiro, constatado através do RAE (Relatório de Acompanhamento de Empreendimento) elaborado pela engenharia da CAIXA;
- b) fiel cumprimento do memorial de especificações;
- c) manutenção no local da obra, à disposição do órgão de engenharia da CAIXA, das plantas, das especificações e dos memoriais aprovados pelos órgãos públicos competentes;
- d) comprovação de regularidade no SICAF;
- e) comprovação de regularidade do pagamento do Seguro de Riscos de Engenharia;
- f) apresentação da Planilha de Levantamento de Serviços, conforme previsto na Cláusula Quinta;
- g) prazo mínimo de 30 dias entre as parcelas de pagamento, salvo decisão da CAIXA no sentido de dispensar este prazo.

CÓPIA

2014-0.261.441-8

Sambelaudr
COHAB-SU

CAIXA

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

Fls. 17 do proc.
N.º 10.000.000/2011
(a)

- h) 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.
- i) Comprovação quanto ao recolhimento das contribuições previdenciárias e do FGTS, as despesas decorrentes de leis trabalhistas e outros encargos sociais, o imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), as 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;
- j) Quitação das obrigações tributárias, sociais, trabalhistas e previdenciárias decorrentes deste contrato;

Parágrafo Primeiro: Além das condicionantes acima, para o pagamento da primeira parcela de obra deverão ser apresentados:

- a) ART's dos Profissionais Responsáveis por projeto e execução de todos os serviços do empreendimento;
- b) PLS-Planilha de Levantamento de Serviços;
- c) TCA - Termo de Compromisso Ambiental firmado com o DEPAVE;
- d) Projeto de extensão de redes de água e esgoto aprovados pela SABESP;
- e) Relatório de sondagem;
- f) Projetos complementares, em meio papel e digital, para arquivo e encaminhamento à Seguradora;

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - CLÁUSULA SUSPENSIVA E DOS MOTIVOS ENSEJADORES DA RESCISÃO CONTRATUAL -

12.1 O presente contrato não produzirá efeitos até que os seguintes documentos sejam apresentados:

- a) Matrícula de remembramento dos lotes mencionados na Letra C.1 do presente;
- b) Matrícula do Lote E, que constitui o terreno objeto da presente compra e venda, com o competente registro da alienação ao FAR;
- c) Certidão de aprovação do empreendimento junto ao CRAPROFIAD;
- d) Memoriais descritivos aprovados pelo Município para descrição dos terrenos objetos dos contratos;
- e) Esclarecimento quanto à necessidade de servidão de passagem;
- f) Projeto aprovado de prevenção e combate a incêndio;
- g) Apólice de Seguro Risco de Engenharia;
- h) Modificativo aprovado do Projeto Aprovado na Prefeitura do Município de São Paulo, contemplando in usum de uma portaria, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias da assinatura deste.

12.1.1 O prazo máximo da Cláusula Suspensiva é de 60 (sessenta dias), após o qual, a critério da CAIXA, o contrato rescindir-se-á de pleno direito.

CAIXA

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

Fls. 17 do pr.
N.º 10.000.000/2011
(a)

12.2 São motivos de rescisão do presente contrato, além do previsto na Cláusula anterior, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial a ocorrência cumulativa ou não, dos seguintes fatos:

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DECLARAÇÕES

I - DO VENDEDOR - O VENDEDOR declara que:

- a) não existem quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais incidentes sobre o imóvel ora vendido;
- b) responsabiliza-se por eventuais taxas ou tarifas incidentes sobre o imóvel objeto da presente transação, oriundos de fatos anteriores a esta data;
- c) se for o caso, sob responsabilidade civil e criminal, nos termos da Lei nº 8.212/91, Artigo 135, III do Regulamento do Custeio de Previdência Social aprovado pelo Decreto 90.817/85 e OS INSS nº 207/99, bem como do Ato Declaratório SRF nº 109/94, que o imóvel ora comercializado não faz parte de seu ativo permanente, deixando portanto de apresentar a CND do INSS e a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais;
- d) foram apresentados os documentos de que trata o artigo 1º, parágrafo segundo da Lei nº 7.433/85, que se encontram arquivados na CAIXA, declarando a Vendedora, sob as cominações legais e para os fins do artigo 1º, parágrafo 3º do inciso IV do Decreto 93.240/86, que não há ação real, pessoal ou reipersecutória, nem qualquer outro ônus de natureza real vinculado ao imóvel objeto da presente venda e compra.

II - DA CONSTRUTORA - Na condição de responsável pela produção do empreendimento objeto deste contrato declara que:

- a) está de acordo com todas as cláusulas, termos e condições deste contrato;
- b) manterá, durante o prazo de construção, contrato de Seguro Riscos de Engenharia;
- c) executará as obras mencionadas de acordo com o projeto apresentado, parte integrante do presente contrato;
- d) responderá pela segurança e solidez da construção, bem como pelos requisitos técnicos indispensáveis ao bom andamento das obras;
- e) sem prejuízo das obrigações impostas pela legislação civil, compromete-se a atender prontamente quaisquer reclamações da CAIXA, decorrente de vícios de construção devidamente comprovados, sob pena de, sem prejuízo de outras sanções contratuais, penais, civis e administrativas, ser considerada inidônea para firmar novos contratos com a CAIXA;
- f) apresenta a CND do INSS e Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, na forma da lei.

CAIXA

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

g) Se responsabilizará pela guarda e conservação do empreendimento após a conclusão e legalização do empreendimento.

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

a) apresenta guala de recolhimento do imposto sobre a transmissão de bens imóveis e direitos a ele relativos - ITBI.

b) o empreendimento ora adquirido comporá o patrimônio do Fundo a que se refere o "caput" do artigo 2º da Lei nº 10.188 de 12 de fevereiro de 2001;

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 Fundo, com fundamento no parágrafo 6º, do Artigo 1º, da Lei nº 10.188 de 12.02.2001

e) todos os imóveis que compõem o empreendimento objeto deste contrato e integram o patrimônio do fundo financeiro criado pela Lei nº 10.188 desinam-se à alienação, às famílias com renda até R\$ 1.395,00, público alvo do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV.

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

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

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

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

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

Parágrafo Único - As custas e emolumentos devidos pelos atos de abertura de matrícula, averbação de construção, instituição de condomínio (se for o caso), registro da carta de habite-se e demais atos referentes à construção de empreendimentos no âmbito do PMCMV são reduzidos em 90% (noventa por cento), para unidades habitacionais de até R\$ 60.000,00 (Sessenta mil reais), conforme art. 42 da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009.

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

CÓPIA

CAIXA

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

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.

São Paulo, 1º de outubro de 2010

Vendedora: COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB-SP
Representante: Luiz Ricardo Pereira Leite
CPF: 015.277.008-95

Vendedora: COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB-SP
Representante: Arley Ayres
CPF: 281.280.738-50

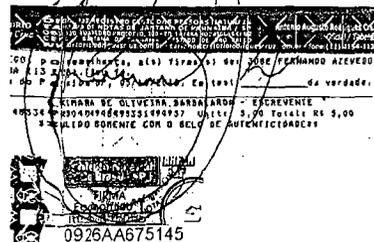
Compradora/Contratante: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Representante: Cely de Campos Mantovani
CPF: 034.610.888-18

Construtora: CONSTRUTORA HUDSON LTDA
Representante: José Fernando Azevedo Bretanha
CPF: 277.265.368-73

Testemunhas:

Nome: Rogério Henrique Gagliardi
CPF: 032543.078-97
SR/SRSP
Sprente Regional de Negócios

Nome: Antônio Maurício de Almeida
CPF: 437303700-63



2028 v005 micro

CÓPIA

Samuel Mandrup
COHAB-SP

2014-0.261.441-8

CAIXA

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

CARAGUATUBA A

Fls. 4 do proc.
N.º 1.228.032.95
(a)

Por este instrumento particular, com força de escritura pública, na forma do Artigo 8º da Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, compilada com as alterações posteriores, as partes adiante mencionadas e qualificadas, têm entre si, justo e contratado a presente operação de compra e venda de imóvel e de produção de empreendimento residencial, mediante cláusulas, termos e condições seguintes:

A - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

I - VENDEDORA – COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB - SP, Sociedade de Economia Mista Municipal, constituída em conformidade com a Lei Municipal nº 6.738 de 16 de novembro de 1.965, com as alterações nela introduzidas pela Lei nº 8.310 de 27 de outubro de 1.975, cujos atos constitutivos encontram-se arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob o número de inscrição no registro do comércio (NIRC) 35300054-644, inscrita no CNPJ sob o nº 60.850.575/0001-25, com sede nesta Capital do Estado de São Paulo, à Rua São Bento nº 405 – 12º ao 14º andares, neste ato representada por seu **Diretor-Presidente, LUIZ RICARDO PEREIRA LEITE**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 8.087.215 - 3 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 015.277.008-95, residente e domiciliado nesta Capital do Estado de São Paulo, à Rua Massacá, 231, apto. 22, Alto de Pinheiros, eleito para o cargo no dia 06.01.09 com mandato até 07.01.11, conforme Ata da 451ª Reunião do Conselho de Administração, de 06:01.09 e, seu **Diretor de Patrimônio, ARLEY AYRES**, brasileiro, casado, bacharel em direito, portador da cédula de identidade RG nº 25.770.025 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 281.280.738-50, residente e domiciliado à Rua Caiowás, 1824, apto 12 Perdizes - SP, eleito para o cargo no dia 06.01.09, com mandato até 07.01.11, conforme Ata anteriormente mencionada, daqui por diante denominada simplesmente **VENDEDORA**

II - COMPRADORA/CONTRATANTE - FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR, CNPJ nº 03.190.167/0001-50 representado, por força do parágrafo 8º, do artigo 2º e inciso VI do artigo 4º da Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 10.859, de 14 de abril de 2004, alterada, pela Lei 11.474 de 15 de maio de 2007 - pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12 de agosto de 1969 e regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por **CELY DE CAMPOS MANTOVANI**, brasileira, separada judicialmente, economiária, portadora da Carteira de Identidade nº 11926494-SSP-SP, CPF 034.618.888-18, nos termos da procuração lavrada em notas do 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília, Distrito Federal, livro 2720, folhas 060 e 061, de 20/04/2009, doravante designada **"CAIXA"**.

III - CONSTRUTORA - CONSTRUTORA HUDSON LTDA - sociedade por quotas de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ sob nº 57.133.456/0001-47, com sede na Cidade de Santana do Parnaíba, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Yojiro Takaoka, 4.384 - 8º andar, sala 805, neste ato representada por seu sócio administrador, **JOSÉ FERNANDO AZEVEDO BRETANHA**, brasileiro, solteiro, maior, portador da Carteira de Identidade RG. nº 19.844.721-8 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 277.265.358-73, residente e domiciliado na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Oiapoque, 65, apto 1.403 - Torre Norte - Alphaville, doravante denominada, simplesmente, **CONSTRUTORA**;

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

1.1 - VALOR GLOBAL DA OPERAÇÃO - O valor global da operação é de R\$ 7.243.619,30 (sete milhões, duzentos e quarenta e três mil, seiscentos e dezenove reais e trinta centavos) e contempla os valores de compra e venda do imóvel, produção do empreendimento, despesas de legalização, IPTU, e a guarda e conservação do empreendimento.

1.2 - VALOR DA COMPRA E VENDA DO IMÓVEL - O valor total da compra e venda do imóvel sobre o qual serão erigidas as unidades habitacionais é de R\$ 1,00 (um real), conforme aprovação da transferência

19.628 v005 micro

CAIXA

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

Jo proc.
(a)

do imóvel objeto da presente, dentre outros, nas condições estabelecidas na legislação que rege o Programa Minha Casa Minha Vida, contida na 461ª Reunião do Conselho de Administração, de 28.11.09, bem como na 115ª Assembléia Geral Extraordinária da COHAB-SP (VENDEDORA), valor este referendado pelos representantes da VENDEDORA, neste ato, cujo pagamento será efetivado mediante crédito sob bloqueio, em conta corrente mantida na CAIXA e titulada pelo Vendedor, em 48 (quarenta e oito horas) contadas da data da celebração deste contrato, com levantamento após o competente registro no RI competente.

B.3 - VALOR PARA PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO E FORMA DE PAGAMENTO - O valor total para execução das obras contratadas, que equivale à diferença entre o valor global da operação e o valor do imóvel (B1 - B2), é de R\$ 7.243.618,30 (sete milhões, duzentos e quarenta e três mil, seiscentos e dezoito reais e trinta centavos), e será pago em parcelas, em valor correspondente aos serviços executados, relativos a, no mínimo, uma etapa do cronograma físico - financeiro aprovado, creditadas em conta corrente da CONSTRUTORA, mediante a apresentação dos documentos comprobatórios da realização das despesas estimadas/orçadas realizadas e a comprovação do pagamento dos encargos contratuais, sociais, previdenciários, trabalhistas, tributários e de guarda e conservação do empreendimento, no período de 60 (sessenta) dias a partir da data de legalização final - Averbação no Registro de Imóveis, conforme mencionado na CLÁUSULA TERCEIRA e seus parágrafos.

B.4 - Para a produção do presente empreendimento, torna-se necessária, ainda, a execução de obras de infra-estrutura, cujos custos não estão incidentes nos valores previstos nas letras "B.1, B.2 e B.3", deste instrumento, cujo valor orçado importa em R\$ 1.228.032,95 (um milhão, duzentos e vinte e oito mil, trinta e dois reais e noventa e cinco centavos), correspondente à execução da infraestrutura externa dos cinco empreendimentos denominados Caraguatuba A, B, C, D e E, valor este que está sendo depositado, sob bloqueio, com a condição de não retornável, pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP, na conta corrente nº 2873.003.134-9, da CAIXA, de titularidade da Construtora Hudson Ltda., específica para a produção deste empreendimento, procedimento este autorizado e ratificado neste ato pela COHAB-SP.

B.5 - PRAZO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS - O prazo para conclusão das obras é de (18) dezoito meses, conforme previsto no cronograma físico - financeiro pactuado entre as partes contratantes que passa a fazer parte integrante deste contrato.

B.6 - ALTERAÇÃO DO CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO - Os prazos estabelecidos no Cronograma Físico-Financeiro poderão ser alterados, com anuência das partes e da seguradora, sendo prorrogada a validade do Seguro Risco de Engenharia, se for o caso, às expensas da CONSTRUTORA.

C - DA DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL OBJETO DA VENDA E DA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO**C.1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

O VENDEDOR é proprietário de dois imóveis situados nas ruas 1F e 2B, lote 01 da Quadra 178 e rua 1F, 5F e 6F, lote 02 da Quadra 178 do Conjunto Habitacional "José Bonifácio - Itaquera III/III", o primeiro encerrando o perímetro de 25.192,69 m², Matriculado sob nº 124.280 no 7º Registro de Imóveis da Capital e o segundo, com perímetro de 12.068,85 m² havidos, em maior área, terrenos estes em fase de remembramento, conforme Alvará nº 2010/34205-00 datado de 02.09.10, perante o 7º Registro de Imóveis desta Capital, conforme Protocolo nº 277742 de 27.09.10.

Nos termos do mesmo Alvará de Remembramento e Desdobro de lote, nº 2010/34205-00, de 02.09.10, a Prefeitura de São Paulo autorizou o desdobro da área acima referida, em cinco áreas, uma delas, designada como Lote A, contendo 5.892,84 m², que assim se descreve e confronta, conforme Memorial aprovado pela Prefeitura:

Lote A: A descrição inicia-se no ponto 4; deste segue por 70,81 m, confrontando com a Rua Amór de Índio, até o ponto 10; deste deflete à direita e segue por 93,08 m, confrontando com o Lote B derivado do presente desdobro até o ponto 11; deste deflete à direita e segue por 33,34 m, confrontando com o Lote B derivado do presente desdobro até o ponto 18; deste deflete à direita e segue acompanhando o alinhamento da Rua Domingos Rubino com as seguinte metragens:

29.628 v005 micro

CÓPIA

2014-0.261.441-8

S. Miguel Lemos

CAIXA

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

55,29 m; 8,35 m; 2,00 m; 7,11 m; 38,77 m até atingir o ponto inicial da descrição perfazendo uma área de 5.892,84 m².

Referida área, em fase de abertura de matrícula, após o remembramento e desdobro acima mencionados, em fase de registros e averbações necessárias, às expensas da VENDEDORA, constitui objeto da presente compra e venda e será utilizada, pela CAIXA, para a produção do empreendimento denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CARAGUATATUBA A, composto de 140 unidades habitacionais, sendo que a instituição/especificação de condomínio será registrada à época da averbação das construções.

Parágrafo único - Nenhum desembolso de recursos, à conta do presente contrato, será autorizado sem que a unificação e desdobro acima referidos sejam levados a efeito no Registro de Imóveis bem como aberta matrícula da área acima descrita, com o competente registro da compra e venda ora pactuada.

C.2 - DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

No imóvel mencionado na letra C.1 foi autorizado pela Prefeitura Municipal local, a edificação do empreendimento denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CARAGUATATUBA A constituído de 07 blocos com 140 apartamentos, a qual será realizada com os recursos mencionados no quadro "B" deste instrumento, em conformidade com as especificações contidas nas plantas, projetos, memoriais descritivos que fazem parte integrante do presente contrato.

C.3 - A produção do empreendimento será realizada pela CONSTRUTORA qualificada na letra "A" deste instrumento, selecionada na Concorrência nº 001/09 - Processo nº 0524/09 da COHAB-SP, ora VENDEDORA, destinada à escolha de construtoras para produção de unidades no empreendimento objeto do presente contrato, a qual comprovou o atendimento a todos os requisitos legais exigidos pela Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001 e alterações posteriores, sendo que o pagamento por seus serviços será efetuado na forma, prazos e condições definidas neste instrumento.

C.4 - Os imóveis do empreendimento antes mencionado integrarão o patrimônio do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, regido pela Lei nº 10.188 e serão objeto de alienação destinada à população alvo definida no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, regido pela Lei nº 11.977, de 07.07.2009.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA COMPRA E VENDA DO IMÓVEL - O VENDEDOR declara-se senhor e legítimo possuidor 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 do empreendimento descrito na letra C.2 retro, o(s) vende à CAIXA na forma e pelo preço certo e irrevogável constante da letra "B2" deste contrato. Assim, satisfeito o preço da venda, o VENDEDOR dá à CAIXA 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. A CAIXA declara aceitar a presente compra e venda nos termos em que é efetivada.

Parágrafo Único - Na aquisição de terreno de pessoa jurídica será devida retenção de tributos sobre o valor pago, na forma prevista no artigo 22 da Instrução Normativa SRF nº. 480, de 15 de dezembro de 2004, com a redação dada pela Instrução Normativa SRF nº. 539 de 25 de abril de 2005.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO - Tendo a CONSTRUTORA observado todos os critérios fixados pela CAIXA, na forma determinada pelo parágrafo único do artigo 4º da Lei nº 10.188 e em atendimento à condicionante mencionada na Cláusula Primeira, a CAIXA a contrata para a produção do empreendimento objeto do presente contrato, pelo preço certo e não reajustável estipulado na letra "B.3" deste instrumento, cujo pagamento será efetuado na forma prevista em referida letra e

Parágrafo Único - 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

Fls. do proc.
n.º do auto
(n)

CAIXA

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

mão-de-obra e recolhimento de encargos sociais, trabalhistas, previdenciários e tributários e guarda do empreendimento.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO 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.

Parágrafo Primeiro - O montante a ser pago à CONSTRUTORA, conforme especificado na letra "B.3", inclui as despesas com projetos executivos, materiais, mão-de-obra, equipamentos, encargos trabalhistas, previdenciários, sociais e tributários, assistência técnica, administração, benefícios, lucro, licenças, reparos, despesas gerais, cartorárias e legais, ferramentas, transportes, seguros e demais encargos e impostos, enfim, tudo o mais que se fizer necessário para a conclusão, legalização e guarda do empreendimento, observado o disposto no parágrafo segundo desta cláusula.

Parágrafo Segundo - O pagamento das despesas de legalização/custos estimados/orçados no projeto inicial do empreendimento somente será efetivado mediante a comprovação idônea de sua efetiva realização.

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

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

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

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

CLÁUSULA SEXTA - DO NÃO CUMPRIMENTO DO PRAZO PARA PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO - O prazo para o término da produção não poderá ultrapassar o previsto na letra "B.4", contado a partir da assinatura do presente instrumento. 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, ocorrerá a rescisão contratual.

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

- 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;
- efetuar cadastramento no SICAF – Sistema de Cadastramento Único de Fornecedores, como condição para a assinatura do presente instrumento
- obter todas as licenças e franquias necessárias à execução dos serviços necessários à realização do empreendimento, pagando os emolumentos legais prescritos por lei;
- 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;
- 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;

Fls. do proc.
n.º do auto
(n)

CAIXA

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



- f) manter um total e perfeito sistema de sinalização de proteção de veículos, operários e transeuntes em todas as frentes de trabalho, resguardando de danos os bens da CAIXA e de terceiros, recompondo, pavimentando vias, praças e serviços públicos danificados pela execução das obras;
- g) proceder, ao final 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;
- h) contratar o Seguro de Riscos de Engenharia, mantendo-o durante toda a vigência do contrato;
- i) 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;
- j) apresentar, mensalmente, prova de quitação das obrigações tributárias, sociais, trabalhistas e previdenciárias decorrentes deste contrato;
- k) acatar as exigências dos Poderes Públicos e pagar, à sua custa, as multas porventura impostas pelas autoridades, mesmo aquelas que, por força dos dispositivos legais, sejam atribuídas à CAIXA, de tudo dando conhecimento àquela, desde que comprovadamente a culpa for da CONSTRUTORA;
- l) manutenção na obra de placa específica do programa, conforme modelo fornecido;
- m) observar as leis, regulamentos, normas e posturas referentes à obra e à segurança pública, bem como as 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;
- n) manutenção do local da obra, à disposição da engenharia da CAIXA, das plantas, memorial de especificações e cronograma físico - financeiro da construção;
- o) averbação da construção à margem da respectiva matrícula;
- p) 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;
- q) no caso de construção de unidades autônomas em regime de condomínio, Artigos 1331 a 1358 do Código Civil Brasileiro, apresentar o registro da Especificação/Instituição e Convenção de Condomínio;
- r) observar fiel cumprimento ao memorial de especificações da obra e cronograma físico financeiro aprovados pela CAIXA;
- s) providenciar as ligações provisórias e definitivas de força, luz, água, esgoto e outras da espécie;
- t) realizar a guarda e conservação do empreendimento pelo período de 60 dias, a contar do término das obras e legalização final do empreendimento;
- u) promover a entrega dos imóveis, bem como o Manual do Usuário aos beneficiários finais após a assinatura do contrato;
- v) apresentação da documentação que integra o presente contrato, conforme declaração na CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA;
- w) apresentar comprovante mensal de recolhimento unificado dos tributos federais à alíquota de 1% (um por cento) da receita mensal auferida pelo contrato, caso a CONSTRUTORA seja optante pelo Regime Tributário previsto no artigo 2º da Lei 12.024, de 27.8.2009, mediante Declaração, conforme modelo fornecido pela CAIXA.
- x) Apresentar instrumento público de procuração por meio do qual outorga poderes ao FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR para, no caso de rescisão de contrato, ainda que unilateral, representá-la perante os órgãos fiscais competentes - Instituto Nacional de Seguridade Social - INSS, Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, Prefeitura Municipal de São Paulo, Concessionárias de Serviços Públicos, Órgãos Municipais, Estaduais e Federais relacionados com o meio ambiente, a fim de realizar todos e quaisquer atos necessários para legalização do empreendimento CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CARAGUATATUBA A, constituído de 140 unidades, com endereço à Rua Domingos Rubino x Rua Amor de Índio - Itaquera - São Paulo/SP, podendo, inclusive, assinar, requerer, quitar, solicitar baixa, parcelamento, enfim, praticar todos os atos necessários ao bom e fiel cumprimento do mandato, inclusive substabelecer.

Parágrafo Primeiro - A CONSTRUTORA responderá pessoal, direta e exclusivamente pelas reparações decorrentes de acidente de trabalho na execução dos serviços necessários à produção do empreendimento, uso indevido de marcas e patentes e danos pessoais ou materiais causados à CAIXA ou a terceiros, mesmo que ocorridos em via pública. Responsabiliza-se, igualmente, pela integridade da obra durante a produção, respondendo pela destruição ou danificação de qualquer de seus elementos, inclusive a outras

CAIXA

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



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 à CAIXA.

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

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

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

Parágrafo Único - Os tributos de IRPJ, PIS/PASEP, CSLL e COFINS, não serão objetos de retenção na fonte, caso a CONSTRUTORA seja optante pelo Regime Tributário previsto no art. 2º da Lei 12.024, de 27.08.2009.

CLÁUSULA NONA - DAS EXIGÊNCIAS RELATIVAS À PRESENTE CONTRATAÇÃO - Em cumprimento às disposições legais vigentes, a CONSTRUTORA efetua seu cadastramento no SICAF e apresenta os seguintes documentos comprobatórios dentro de seus respectivos prazos de validade, que ficam fazendo parte integrante e complementar deste contrato, para todos os fins de direito, como se aqui, na íntegra, transcritos fossem:

- a) Certidão Negativa de Débitos junto ao INSS - CND/INSS, relativa à CONSTRUTORA;
- b) Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, relativa à CONSTRUTORA;
- c) Certidão quanto à Dívida Ativa da União;
- d) Certificado de Regularidade do FGTS - CRF;
- e) Apólice do Seguro de Riscos de Engenharia;
- 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 do item C.1;
- h) Manifestação do órgão ambiental competente, se for o caso.

Parágrafo Primeiro - Caberá à CAIXA efetuar a impressão da declaração de "Situação do Fornecedor", por ocasião da contratação e sempre que for necessária a verificação da regularidade da CONSTRUTORA no SICAF ao longo do contrato.

Parágrafo Segundo - Obriga-se a CONSTRUTORA, durante a vigência deste contrato, a manter cadastro ativo no SICAF, bem como a regularidade de sua situação fiscal, apresentando as atualizações dos documentos de que trata esta CLÁUSULA NONA.

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

- a) cumprimento integral da respectiva etapa da obra especificada no cronograma físico - financeiro constatado através do RAE (Relatório de Acompanhamento de Empreendimento) elaborado pela engenharia da CAIXA;
- b) fiel cumprimento do memorial de especificações;

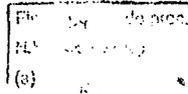
CÓPIA

2014-0.261.441-8

Solange

CAIXA

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



- c) 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 regularidade no SICAF;
- e) comprovação de regularidade do pagamento do Seguro de Riscos de Engenharia;
- f) apresentação da Planilha de Levantamento de Serviços, conforme previsto na Cláusula Quinta;
- g) prazo mínimo de 30 dias entre as parcelas de pagamento, salvo decisão da CAIXA no sentido de dispensar este prazo.
- h) 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.
- i) Comprovação quanto ao recolhimento das contribuições previdenciárias e do FGTS, as despesas decorrentes de leis trabalhistas e outros encargos sociais, o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), as 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;
- j) Quitação das obrigações tributárias, sociais, trabalhistas e previdenciárias decorrentes deste contrato;

Parágrafo Primeiro: Além das condicionantes acima, para o pagamento da primeira parcela de obra deverão ser apresentados:

- a) ART's dos Profissionais Responsáveis por projeto e execução de todos os serviços do empreendimento;
- b) PLS-Planilha de Levantamento de Serviços;
- c) TCA - Termo de Compromisso Ambiental firmado com o DEPAVE;
- d) Projeto de extensão de redes de água e esgoto aprovados pela SABESP;
- e) Relatório de sondagem;
- f) Projetos complementares, em meio papel e digital, para arquivo e encaminhamento à Seguradora;

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

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

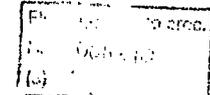
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - CLÁUSULA SUSPENSIVA E DOS MOTIVOS ENSEJADORES DA RESCISÃO CONTRATUAL-

12.1 O presente contrato não produzirá efeitos até que os seguintes documentos sejam apresentados:

- a) Matrícula de rememoração dos lotes mencionados na Letra C.1 do presente;
- b) Matrícula do Lote A, que constitui o terreno objeto da presente compra e venda, com o competente registro da alienação ao FAR;
- c) Certidão de aprovação do empreendimento junto ao GRAPROHAB;
- d) Memoriais descritivos aprovados pelo Município para descrição dos terrenos objetos dos contratos;
- e) Esclarecimento quanto à necessidade de servidão de passagem;
- f) Projeto aprovado de prevenção e combate a incêndio;

CAIXA

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



g) Apólice de Seguro Risco de Engenharia;

12.1.1 O prazo máximo da Cláusula Suspensiva é de 60 (sessenta dias) após o qual, a critério da CAIXA, o contrato rescindir-se-á de pleno direito;

12.2 São motivos de rescisão do presente contrato, além do previsto na Cláusula anterior, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial a ocorrência cumulativa ou não, dos seguintes fatos:

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DECLARAÇÕES

I - DO VENDEDOR - O VENDEDOR declara que:

- a) não existem quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais incidentes sobre o imóvel ora vendido;
- b) responsabiliza-se por eventuais taxas ou tarifas incidentes sobre o imóvel objeto da presente transação, oriundos de fatos anteriores a esta data;
- c) se for o caso, sob responsabilidade civil e criminal, nos termos da Lei nº 8.212/91, Artigo 135, III do Regulamento do Custeio de Previdência Social aprovado pelo Decreto 90.817/85 e OS INSS nº 207/99, bem como do Ato Declaratório SRF nº 109/94, que o imóvel ora comercializado não faz parte de seu ativo permanente, deixando portanto de apresentar a CND do INSS e a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais;
- d) foram apresentados os documentos de que trata o artigo 1º, parágrafo segundo da Lei nº 7.433/85, que se encontram arquivados na CAIXA, declarando a Vendedora, sob as cominações legais e para os fins do artigo 1º, parágrafo 3º do inciso IV do Decreto 93.240/86, que não há ação real, pessoal ou reipersecutória, nem qualquer outro ônus de natureza real vinculado ao imóvel objeto da presente venda e compra.

II - DA CONSTRUTORA - Na condição de responsável pela produção do empreendimento objeto deste contrato declara que:

- a) está de acordo com todas as cláusulas, termos e condições deste contrato;
- b) manterá, durante o prazo de construção, contrato de Seguro Riscos de Engenharia;
- c) executar as obras mencionadas de acordo com o projeto apresentado, parte integrante do presente contrato;
- d) responderá pela segurança e solidez da construção, bem como pelos requisitos técnicos indispensáveis ao bom andamento das obras;

CAIXA

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

- e) sem prejuízo das obrigações impostas pela legislação cível, compromete-se a atender prontamente quaisquer reclamações da CAIXA, decorrente de vícios de construção devidamente comprovados, sob pena de, sem prejuízo de outras sanções contratuais, penais, civis e administrativas, ser considerada inidônea para firmar novos contratos com a CAIXA;
- f) apresenta a CND do INSS e Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, na forma da lei.
- g) Se responsabilizará pela guarda e conservação do empreendimento após a conclusão e legalização do empreendimento.

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

a) apresenta guia de recolhimento do imposto sobre a transmissão de bens imóveis e direitos a ele relativos - ITBI;

b) empreendimento ora adquirido comporá o patrimônio do Fundo a que se refere o "caput" do artigo 2º da Lei nº 10.188 de 12 de fevereiro de 2001;

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 Fundo, com fundamento no parágrafo 6º, do Artigo 1º, da Lei nº 10.188 de 12.02.2001
- e) todos os imóveis que compõem o empreendimento objeto deste contrato e integram o patrimônio do fundo financeiro criado pela Lei nº 10.188 destinar-se-ão à alienação, às famílias com renda até R\$ 1.395,00, público alvo do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV.

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

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

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

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

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

Parágrafo Único – As custas e emolumentos devidos pelos atos de abertura de matrícula, averbação de construção, instituição de condomínio (se for o caso), registro da carta de habite-se e demais atos referentes à construção de empreendimentos no âmbito do PMCMV são reduzidos em 90% (noventa por cento), para unidades habitacionais de até R\$ 60.000,00 (Sessenta mil reais), conforme art. 42 da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009.



CAIXA

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

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

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.

São Paulo, 1º de outubro de 2010

Vendedora: COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP
Representante: Luiz Ricardo Pereira Leite
CPF: 015.277.008-95

Vendedora: COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP
Representante: Arley Ayres
CPF: 281.280.738-50

Compradora/Contratante: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Representante: Cely de Campos Mantovani
CPF: 034.618.888-18

Construtora: CONSTRUTORA HUDSON LTDA.
Representante: José Fernando Azevedo Bretanha
CPF: 277.265.350-73

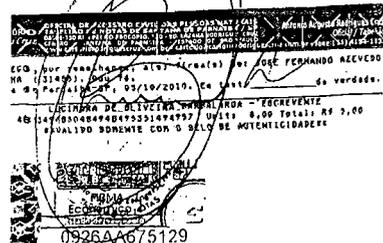
Testemunhas:

Nome: Rogério Henrique Gagliardi
CPF: 032.543.677-98

Gargante Hugo de Sá Paes
SR SE/SP

Nome: Samuel Moura
CPF: 437.303.808-63

CÓPIA



29.628 v005 micro

2014-0.261.441-8

Samuel Moura
COHAB-SP

CAIXA

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

CARAGUATATUBA B

Fls.	58	CO PROC.
Nº	000000	
(a)		

Por este instrumento particular, com força de escritura pública, na forma do Artigo 8º da Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2.001, compilada com as alterações posteriores, as partes adiante mencionadas e qualificadas, têm entre si, justo e contratado a presente operação de compra e venda de imóvel e de produção de empreendimento residencial, mediante cláusulas, termos e condições seguintes:

A - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

I - VENDEDORA - COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB - SP, Sociedade de Economia Mista Municipal, constituída em conformidade com a Lei Municipal nº 6.738 de 16 de novembro de 1.965, com as alterações nela introduzidas pela Lei nº 8.310 de 27 de outubro de 1.975, cujos atos constitutivos encontram-se arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o número de inscrição no registro do comércio (NIRC) 35300054-644, inscrita no CNPJ sob o nº 60.850.575/0001-25, com sede nesta Capital do Estado de São Paulo, à Rua São Benito nº 405 - 12º ao 14º andares, neste ato representada por seu Diretor-Presidente, LUIZ RICARDO PEREIRA LEITE, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 8.087.215 - 3 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 015.277.008-95, residente e domiciliado nesta Capital do Estado de São Paulo, à Rua Massacá, 231, apto. 22, Alto de Pinheiros, eleito para o cargo no dia 06.01.09 com mandato até 07.01.11, conforme Ata da 451ª Reunião do Conselho de Administração, de 06.01.09 e, seu Diretor de Patrimônio, ARLEY AYRES, brasileiro, casado, bacharel em direito, portador da cédula de identidade RG nº 25.770.025 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 281.280.738-50, residente e domiciliado à Rua Caiowás, 1824, apto 12 Perdizes - SP, eleito para o cargo no dia 06.01.09, com mandato até 07.01.11, conforme Ata anteriormente mencionada, daqui por diante denominada simplesmente **VENDEDORA**

II - COMPRADORA/CONTRATANTE - FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, CNPJ nº 03.190.167/0001-50 representado, por força do parágrafo 8º, do artigo 2º e inciso VI do artigo 4º da Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 10.859, de 14 de abril de 2004, alterada pela Lei 11.474 de 15 de maio de 2007 - pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12 de agosto de 1969 e regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada **CELY DE CAMPOS MANTOVANI,** brasileira, separada judicialmente, economiária, portadora da Carteira de Identidade nº 11926494-SSP-SP, CPF 034.618.888-18, nos termos da procuração lavrada em notas do 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília, Distrito Federal, livro 2720, folhas 060 e 061, de 20/04/2009, doravante designada **"CAIXA"**.

III - CONSTRUTORA - CONSTRUTORA HUDSON LTDA - sociedade por quotas de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ sob nº 57.133.456/0001-47, com sede na Cidade de Santana do Parnaíba, Estado de São Paulo, na Avenida Doulor Yojiro Takaoka, 4.384 - 8º andar, sala 805, neste ato representada por seu sócio administrador **JOSÉ FERNANDO AZEVEDO BRETANHA,** brasileiro, solteiro, maior, portador da Carteira de Identidade RG. nº 19.844.721-8 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 277.265.358-73, residente e domiciliado na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Ciapoque, 65, apto 1.403 - Torre Norte - Alphaville, doravante denominada, simplesmente, **CONSTRUTORA;**

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

B.1 - VALOR GLOBAL DA OPERAÇÃO - O valor global da operação é de R\$ 8.278.542,02 (oito milhões, duzentos e setenta e oito mil, quinhentos e quarenta e dois reais e dois centavos) e contempla os valores de compra e venda do imóvel, produção do empreendimento, despesas de legalização, IPTU, e a guarda e conservação do empreendimento.

B.2 - VALOR DA COMPRA E VENDA DO IMÓVEL - O valor total da compra e venda do imóvel sobre o qual serão erigidas as unidades habitacionais é de R\$ 1,00 (um real), conforme aprovação da transferência

29.528 v005 micro

CAIXA

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

Fls.	58	CO PROC.
Nº	000000	
(a)		

do imóvel objeto da presente, dentre outros, nas condições estabelecidas na legislação que rege o Programa Minha Casa Minha Vida, contida na 461ª Reunião do Conselho de Administração, de 28.11.09, bem como na 115ª Assembléia Geral Extraordinária da COHAB-SP (VENDEDORA), valor este referendado pelos representantes da VENDEDORA, neste ato, cujo pagamento será efetivado mediante crédito sob bloqueio, em conta corrente mantida na CAIXA e titulada pelo Vendedor, em 48 (quarenta e oito horas) contadas da data da celebração deste contrato, com levantamento após o competente registro no RI competente.

B.3 - VALOR PARA PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO E FORMA DE PAGAMENTO - O valor total para execução das obras contratadas; que equivale à diferença entre o valor global da operação e o valor do imóvel (B1 - B2), é de R\$ 8.278.541,02 (oito milhões, duzentos e setenta e oito mil, quinhentos e quarenta e um reais e dois centavos), e será pago em parcelas, em valor correspondente aos serviços executados, relativos a, no mínimo, uma etapa do cronograma físico - financeiro aprovado, creditadas em conta corrente da CONSTRUTORA, mediante a apresentação dos documentos comprobatórios da realização das despesas estimadas/orçadas realizadas e a comprovação do pagamento dos encargos contratuais, sociais, previdenciários, trabalhistas, tributários e de guarda e conservação do empreendimento, no período de 60 (sessenta) dias a partir da data de legalização final - Averbção no Registro de Imóveis, conforme mencionado na CLÁUSULA TERCEIRA e seus parágrafos.

B.4 - PRAZO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS - O prazo para conclusão das obras é de (18) dezoito meses, conforme previsto no cronograma físico - financeiro pactuado entre as partes contratantes que passa a fazer parte integrante deste contrato.

B.5 - ALTERAÇÃO DO CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO - Os prazos estabelecidos no Cronograma Físico-Financeiro poderão ser alterados, com anuência das partes e da seguradora, sendo prorrogada a validade do Seguro Risco de Engenharia, se for o caso, às expensas da CONSTRUTORA.

C - DA DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL OBJETO DA VENDA E DA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO**C.1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

O VENDEDOR é proprietário de dois imóveis situados nas ruas 1F e 2B, lote 01 da Quadra 178 e rua 1F, 5F e 6F, lote 02 da Quadra 178 do Conjunto Habitacional "José Bonifácio - Itaquera II/III", o primeiro encerrando o perímetro de 25.192,69 m², Matriculado sob nº 124.280 no 7º Registro de Imóveis da Capital e o segundo, com perímetro de 12.068,85 m² havidos, em maior área por força do Instrumento registrado sob nº 1 nas Matrículas 19.715 e 19.718 do 9º Registro de Imóveis desta Capital, terrenos estes em fase de remembramento, conforme Alvará nº 2010/34205-00 datado de 02.09.10, perante o 7º Registro de Imóveis desta Capital, conforme Protocolo nº 277742 de 27.09.10.

Nos termos do mesmo Alvará de Remembramento e Desdobro de lote, nº 2010/34205-00, de 02.09.10, a Prefeitura de São Paulo autorizou o desdobro da área acima referida, em cinco áreas, uma delas, designada como Lote B, contendo 5.469,37 m², que assim se descreve e confronta, conforme Memorial aprovado pela Prefeitura:

B: A descrição inicia-se no ponto 10; deste segue por 57,07 m, confrontando com a Rua Amor de Índio, até o ponto 13; deste deflete à direita e segue por 94,58 m, confrontando com o Lote C derivado do presente desdobro até o ponto 14; deste deflete à direita e segue por 89,68 m, confrontando com o Lote D derivado do presente desdobro até o ponto 12; deste deflete à direita e segue acompanhando o alinhamento da Rua Domingos Rubino por 1,66 m até o ponto 18; deste deflete à direita e segue por 33,34 m, confrontando com o Lote A derivado do presente desdobro até o ponto 11; deste deflete à esquerda e segue por 93,08 m, confrontando com o Lote A derivado do presente desdobro até atingir o ponto inicial da descrição perfazendo uma área de 5.469,37 m².

Referida área, em fase de abertura de matrícula, após o remembramento e desdobro acima mencionados, em fase de registros e averbações necessárias, às expensas da VENDEDORA, constitui objeto da presente compra e venda e será utilizada, pela CAIXA, para a produção do empreendimento denominado

29.628 v005 micro

CAIXA

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

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CARAGUATATUBA B, composto de 160 unidades habitacionais, sendo que a instituição/especificação de condomínio será registrada à época da averbação das construções.

Parágrafo único - Nenhum desembolso de recursos, à conta do presente contrato, será autorizado sem que a unificação e desdobro acima referidos sejam levados a efeito no Registro de Imóveis bem como aberta matrícula da área acima descrita, com o competente registro da compra e venda ora pactuada.

C.2 - DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

No imóvel mencionado na letra C.1 foi autorizado pela Prefeitura Municipal local, a edificação do empreendimento denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CARAGUATATUBA B constituído de oito blocos com cento e sessenta apartamentos, a qual será realizada com os recursos mencionados no quadro "B" deste instrumento, em conformidade com as especificações contidas nas plantas, projetos, memoriais descritivos que fazem parte integrante do presente contrato.

C.3 - A produção do empreendimento será realizada pela CONSTRUTORA qualificada na letra "A" deste instrumento, selecionada na Concorrência nº 001/09 - Processo nº 0524/09 da COHAB-SP, ora VENDEDORA, destinada à escolha de construtoras para produção de unidades no empreendimento objeto do presente contrato, a qual comprovou o atendimento a todos os requisitos legais exigidos pela Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001 e alterações posteriores, sendo que o pagamento por seus serviços será efetivado na forma, prazos e condições definidas neste instrumento.

C.4 - Os imóveis do empreendimento antes mencionado integrarão o patrimônio do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, regido pela Lei nº 10.188 e serão objeto de alienação destinada à população alvo definida no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, regido pela Lei nº 11.977, de 07.07.2009.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA COMPRA E VENDA DO IMÓVEL - O VENDEDOR declara-se senhor e legítimo possuidor 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, o(s) vende à CAIXA na forma e pelo preço certo e irrevogável constante da letra "B2" deste contrato. Assim, satisfeito o preço da venda, o VENDEDOR dá à CAIXA plena e irrevogável quitação e, por força deste instrumento e da cláusula "constitui", 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. A CAIXA declara aceitar a presente compra e venda nos termos em que é efetivada.

Parágrafo Único - Na aquisição de terreno de pessoa jurídica será devida retenção de tributos sobre o valor pago, na forma prevista no artigo 22 da Instrução Normativa SRF nº. 480, de 15 de dezembro de 2004, com a redação dada pela Instrução Normativa SRF nº. 539 de 25 de abril de 2005.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO - Tendo a CONSTRUTORA observado todos os critérios fixados pela CAIXA, na forma determinada pelo parágrafo único do artigo 4º da Lei nº 10.188 e em atendimento à condicionante mencionada na Cláusula Primeira, a CAIXA a contrata para a produção do empreendimento objeto do presente contrato, pelo preço certo e não reajustável estipulado na letra "B.3" deste instrumento, cujo pagamento será efetuado na forma prevista em referida letra e **CLÁUSULA TERCEIRA.**

Parágrafo Único - 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 e tributários e guarda do empreendimento.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO 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.

CÓPIA

Fis. ...
N.º ...
(a)

CAIXA

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

Parágrafo Primeiro - O montante a ser pago à CONSTRUTORA, conforme especificado na letra "B.3", inclui as despesas com projetos executivos, materiais, mão-de-obra, equipamentos, encargos trabalhistas, previdenciários, sociais e tributários, assistência técnica, administração, benefícios, lucro, licenças, reparos, despesas gerais, cartorárias e legais, ferramentas, transportes, seguros e demais encargos e impostos, enfim, tudo o mais que se fizer necessário para a conclusão, legalização e guarda do empreendimento, observado o disposto no parágrafo segundo desta cláusula.

Parágrafo Segundo - O pagamento das despesas de legalização/custos estimados/orçados no projeto inicial do empreendimento somente será efetivado mediante a comprovação idônea de sua efetiva realização.

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

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

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

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

CLÁUSULA SEXTA - DO NÃO CUMPRIMENTO DO PRAZO PARA PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO - O prazo para o término da produção não poderá ultrapassar o previsto na letra "B.4", contado a partir da assinatura do presente instrumento. 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, ocorrerá a rescisão contratual.

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

- 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;
- efetuar cadastramento no SICAF - Sistema de Cadastramento Único de Fornecedores, como condição para a assinatura do presente instrumento
- obter todas as licenças e franquias necessárias à execução dos serviços necessários à realização do empreendimento, pagando os emolumentos legais prescritos por lei;
- 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;
- 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;
- manter um total e perfeito sistema de sinalização de proteção de veículos, operários e transeuntes em todas as frentes de trabalho, resguardando de danos os bens da CAIXA e de terceiros, recompondo, pavimentando vias, praças e serviços públicos danificados pela execução das obras;
- proceder, ao final 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;
- contratar o Seguro de Riscos de Engenharia, mantendo-o durante toda a vigência do contrato,
- 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

2014-0.261.441-8

CAIXA
S. M. M. T. I. A. I.
A. M. C.

CAIXA

Fls. 03 DO PROC.
Nº 12.024/2009
(a)

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.

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;

- j) apresentar, mensalmente, prova de quitação das obrigações tributárias, sociais, trabalhistas e previdenciárias decorrentes deste contrato;
- k) acatar as exigências dos Poderes Públicos e pagar, à sua custa, as multas porventura impostas pelas autoridades, mesmo aquelas que, por força dos dispositivos legais, sejam atribuídas à CAIXA, de tudo dando conhecimento àquela, desde que comprovadamente a culpa for da CONSTRUTORA;
- l) manutenção na obra de placa específica do programa, conforme modelo fornecido;
- m) 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;
- n) manutenção do local da obra, à disposição da engenharia da CAIXA, das plantas, memorial de especificações e cronograma físico - financeiro da construção;
- o) averbação da construção à margem da respectiva matrícula;
- p) 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;
- q) no caso de construção de unidades autônomas em regime de condomínio, Artigos 1331 a 1358 do Código Civil Brasileiro, apresentar o registro da Especificação/Instituição e Convenção de Condomínio;
- r) observar fiel cumprimento ao memorial de especificações da obra e cronograma físico financeiro aprovados pela CAIXA;
- s) providenciar as ligações provisórias e definitivas de força, luz, água, esgoto e outras da espécie;
- t) realizar a guarda e conservação do empreendimento pelo período de 60 dias, a contar do término das obras e legalização final do empreendimento;
- u) promover a entrega dos imóveis, bem como o Manual do Usuário aos beneficiários finais após a assinatura do contrato;
- v) apresentação da documentação que integra o presente contrato, conforme declaração na CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA;
- w) apresentar comprovante mensal de recolhimento unificado dos tributos federais à alíquota de 1% (um por cento) da receita mensal auferida pelo contrato, caso a CONSTRUTORA seja optante pelo Regime Tributário previsto no artigo 2º da Lei 12.024, de 27.8.2009, mediante Declaração, conforme modelo fornecido pela CAIXA.
- x) Apresentar instrumento público de procuração por meio do qual outorga poderes ao FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR para, no caso de rescisão de contrato, ainda que unilateral, representá-la perante os órgãos fiscais competentes - Instituto Nacional de Seguridade Social - INSS, Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, Prefeitura Municipal de São Paulo, Concessionárias de Serviços Públicos, Órgãos Municipais, Estaduais e Federais relacionados com o meio ambiente, a fim de realizar todos e quaisquer atos necessários para legalização do empreendimento CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CARAGUATATUBA B, constituído por 160 unidades habitacionais, com endereço à Rua Amor de Índio, s/nº, Itaquera, São Paulo, SP, podendo, inclusive, assinar, requerer, quitar, solicitar baixa, parcelamento, enfim, praticar todos os atos necessários ao bom e fiel cumprimento do mandato, inclusive substabelecer.

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

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

CAIXA

Fls. 03 DO PROC.
Nº 12.024/2009
(a)

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

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

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

Parágrafo Único - Os tributos de IRPJ, PIS/PASEP, CSLL e COFINS, não serão objetos de retenção na fonte, caso a CONSTRUTORA seja optante pelo Regime Tributário previsto no art. 2º da Lei 12.024, de 27.08.2009.

CLÁUSULA NONA - DAS EXIGÊNCIAS RELATIVAS À PRESENTE CONTRATAÇÃO - Em cumprimento às disposições legais vigentes, a CONSTRUTORA efetua seu cadastramento no SICAF e apresenta os seguintes documentos comprobatórios dentro de seus respectivos prazos de validade, que ficam fazendo parte integrante e complementar deste contrato, para todos os fins de direito, como se aqui, na íntegra, transcritos fossem:

- a) Certidão Negativa de Débitos junto ao INSS - CND/INSS, relativa à CONSTRUTORA;
- b) Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, relativa à CONSTRUTORA;
- c) Certidão quanto à Dívida Ativa da União;
- d) Certificado de Regularidade do FGTS - CRF;
- e) Apólice do Seguro de Riscos de Engenharia;
- 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 do item C.1;
- h) Manifestação do órgão ambiental competente, se for o caso.

Parágrafo Primeiro - Caberá à CAIXA efetuar a impressão da declaração de "Situação do Fornecedor", por ocasião da contratação e sempre que for necessária a verificação da regularidade da CONSTRUTORA no SICAF ao longo do contrato.

Parágrafo Segundo - Obriga-se a CONSTRUTORA, durante a vigência deste contrato, a manter cadastro ativo no SICAF, bem como a regularidade de sua situação fiscal, apresentando as atualizações dos documentos de que trata esta CLÁUSULA NONA.

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

- a) cumprimento integral da respectiva etapa da obra especificada no cronograma físico - financeiro, constatado através do RAE (Relatório de Acompanhamento de Empreendimento) elaborado pela engenharia da CAIXA;
- b) fiel cumprimento do memorial de especificações;
- c) manutenção no local da obra, à disposição do órgão de engenharia da CAIXA, das plantas, das especificações e dos memoriais aprovados pelos órgãos públicos competentes;
- d) comprovação de regularidade no SICAF;
- e) comprovação de regularidade do pagamento do Seguro de Riscos de Engenharia;
- f) apresentação da Planilha de Levantamento de Serviços, conforme previsto na Cláusula Quinta;
- g) prazo mínimo de 30 dias entre as parcelas de pagamento, salvo decisão da CAIXA no sentido de dispensar este prazo.
- h) 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.

CAIXA

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

- i) Comprovação quanto ao recolhimento das contribuições previdenciárias e do FGTS, as despesas decorrentes de leis trabalhistas e outros encargos sociais, o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), as 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;
- j) Quitação das obrigações tributárias, sociais, trabalhistas e previdenciárias decorrentes deste contrato;

Parágrafo Primeiro: Além das condicionantes acima, para o pagamento da primeira parcela de obra deverão ser apresentados:

- a) ART's dos Profissionais Responsáveis por projeto e execução de todos os serviços do empreendimento;
- b) PLS-Planilha de Levantamento de Serviços;
- c) TCA - Termo de Compromisso Ambiental firmado com o DEPAVE;
- d) Projeto de extensão de redes de água e esgoto aprovados pela SABESP;
- e) Relatório de sondagem;
- f) Projetos complementares, em meio papel e digital, para arquivo e encaminhamento à Seguradora;

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - CLÁUSULA SUSPENSIVA E DOS MOTIVOS ENSEJADORES DA RESCISÃO CONTRATUAL-

12.1 O presente contrato não produzirá efeitos até que os seguintes documentos sejam apresentados:

- a) Matrícula de remembramento dos lotes mencionados na Letra C.1 do presente;
- b) Matrícula do Lote B, que constitui o terreno objeto da presente compra e venda, com o competente registro da alienação ao FAR;
- c) Certidão de aprovação do empreendimento junto ao GRAPROHAB;
- d) Memoriais descritivos aprovados pelo Município para descrição dos terrenos objetos dos contratos;
- e) Esclarecimento quanto à necessidade de servidão de passagem;
- f) Projeto aprovado de prevenção e combate a incêndio;
- g) Apólicé de Seguro Risco de Engenharia;

12.1.1 O prazo máximo da Cláusula Suspensiva é de 60 (sessenta dias), após o qual, a critério da CAIXA, o contrato rescindir-se-á de pleno direito;

12.2 São motivos de rescisão do presente contrato, além do previsto na cláusula anterior, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial a ocorrência cumulativa ou não, dos seguintes fatos:

F1
P. 1
(a)

CAIXA

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

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DECLARAÇÕES

I - DO VENDEDOR - O VENDEDOR declara que:

- a) não existem quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais incidentes sobre o imóvel ora vendido;
- b) responsabiliza-se por eventuais taxas ou tarifas incidentes sobre o imóvel objeto da presente transação, oriundos de fatos anteriores a esta data;
- c) se for o caso, sob responsabilidade civil e criminal, nos termos da Lei nº 8.212/91, Artigo 135, III do Regulamento do Custeio de Previdência Social aprovado pelo Decreto 90.817/85 e OS INSS nº207/99, bem como do Ato Declaratório SRF nº 109/94, que o imóvel ora comercializado não faz parte de seu ativo permanente, deixando portanto de apresentar a CND do INSS e a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais;
- d) foram apresentados os documentos de que trata o artigo 1º, parágrafo segundo da Lei nº 7.433/85, que se encontram arquivados na CAIXA, declarando a Vendedora, sob as cominações legais e para os fins do artigo 1º, parágrafo 3º do inciso IV do Decreto 93.240/86, que não há ação real, pessoal ou reipersecutória, nem qualquer outro ônus de natureza real vinculado ao imóvel objeto da presente venda e compra.

II - DA CONSTRUTORA - Na condição de responsável pela produção do empreendimento objeto deste contrato declara que:

- a) está de acordo com todas as cláusulas, termos e condições deste contrato;
- b) manterá, durante o prazo de construção, contrato de Seguro Riscos de Engenharia;
- c) executará as obras mencionadas de acordo com o projeto apresentado, parte integrante do presente contrato;
- d) responderá pela segurança e solidez da construção, bem como pelos requisitos técnicos indispensáveis ao bom andamento das obras;
- e) sem prejuízo das obrigações impostas pela legislação civil, compromete-se a atender prontamente quaisquer reclamações da CAIXA, decorrente de vícios de construção devidamente comprovados, sob pena de, sem prejuízo de outras sanções contratuais, penais, civis e administrativas, ser considerada inidônea para firmar novos contratos com a CAIXA;
- f) apresenta a CND do INSS e Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, na forma da lei;
- g) Se responsabilizará pela guarda e conservação do empreendimento após a conclusão e legalização do empreendimento.

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

CÓPIA

2014-0.261.441-8

Handwritten signatures and stamps, including "FARMACIA" and "DOHAR".

CAIXA

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

FF. de do prod.
1. (Assinatura)
(3)

- a) apresenta guia de recolhimento do imposto sobre a transmissão de bens imóveis e direitos a ele relativos - ITRF;
- b) o empreendimento ora adquirido comporá o patrimônio do Fundo a que se refere o "caput" do artigo 2º da Lei nº 10.188 de 12 de fevereiro de 2001;
- 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 CQCTF da Receita Federal quando for alienar os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, com fundamento no parágrafo 6º, do Artigo 1º, da Lei nº 10.188 de 12.02.2001
- e) todos os imóveis que compõem o empreendimento objeto deste contrato e integram o patrimônio do fundo financeiro criado pela Lei nº 10.188 destinam-se à alienação, às famílias com renda até R\$ 1.395,00, público alvo do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV.

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

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

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

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

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

Parágrafo Único - As custas e emolumentos devidos pelos atos de abertura de matrícula, averbação de construção, instituição de condomínio (se for o caso), registro da carta de habite-se e demais atos referentes à construção de empreendimentos no âmbito do PMCMV são reduzidos em 90% (noventa por cento), para unidades habitacionais de até R\$ 60.000,00 (Sessenta mil reais), conforme art. 42 da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009.

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

CAIXA

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

FF. de do prod.
(3)

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.

São Paulo, 1º de outubro de 2010

Vendedora: COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB-SP
Representante: Luiz Ricardo Pereira Leite
CPF: 015.277.008-95

Vendedora: COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB-SP
Representante: Arley Ayres
CPF: 281.280.738-50

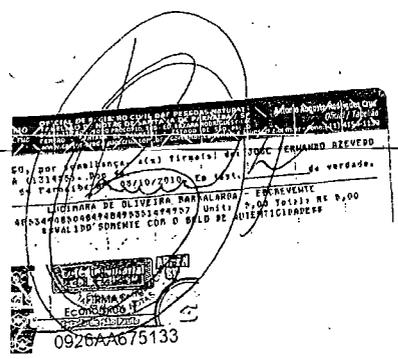
Compradora/Contratante: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Representante: Cely de Campos Mantovani
CPF: 034.618.888-18

Construtora: CONSTRUTORA HUDSON LTDA.
Representante: José Fernando Azevedo Bretanha
CPF: 277.265.358-73

Testemunhas:

Nome: Rogério Henriques Gagliardi
CPF: 032.843.678-98
Gerente Regional de Negócios
SR SEISP

Nome: Juliana Martins de Almeida
CPF: 437.303.783-03



CAIXA

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

CARAGUATUBA C

Por este instrumento particular, com força de escritura pública, na forma do Artigo 8º da Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, compilada com as alterações posteriores, as partes adiante mencionadas e qualificadas, têm entre si, justo e contratado a presente operação de compra e venda de imóvel e de produção de empreendimento residencial, mediante cláusulas, termos e condições seguintes:

A - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

I - VENDEDORA - COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB - SP, Sociedade de Economia Mista Municipal, constituída em conformidade com a Lei Municipal nº 6.738 de 16 de novembro de 1.965, com as alterações nela introduzidas pela Lei nº 8.310 de 27 de outubro de 1.975, cujos atos constitutivos encontram-se arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o número de inscrição no registro do comércio (NIRC) 35300054-644, inscrita no CNPJ sob o nº 60.850.575/0001-25, com sede nesta Capital do Estado de São Paulo, à Rua São Bento nº 405 - 12º ao 14º andares, neste ato representada por seu **Diretor-Presidente, LUIZ RICARDO PEREIRA LEITE**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 8.087.215 - 3 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 015.277.008-95, residente e domiciliado nesta Capital do Estado de São Paulo, à Rua Massacá, 231, apto. 22, Alto de Pinheiros, eleito para o cargo no dia 06.01.09 com mandato até 07.01.11, conforme Ata da 451ª Reunião do Conselho de Administração, de 06.01.09 e, seu **Diretor de Patrimônio, ARLEY AYRES**, brasileiro, casado, bacharel em direito, portador da cédula de identidade RG nº 25.770.025 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 281.280.738-50, residente e domiciliado à Rua Caiowás, 1824, apto 12 Perdizes - SP, eleito para o cargo no dia 06.01.09, com mandato até 07.01.11, conforme Ata anteriormente mencionada, daqui por diante denominada simplesmente **VENDEDORA**

II - COMPRADORA/CONTRATANTE - FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, CNPJ nº 03.190.167/0001-50 representado, por força do parágrafo 8º, do artigo 2º e inciso VI do artigo 4º da Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 10.859, de 14 de abril de 2004, alterada pela Lei 11.474 de 15 de maio de 2007 - pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12 de agosto de 1969 e regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada **CELY DE CAMPOS MANTOVANI**, brasileira, separada judicialmente, economiária, portadora da Carteira de Identidade nº 11926494-SSP-SP, CPF 034.618.888-18, nos termos da procuração lavrada em notas do 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília, Distrito Federal, livro 2720, folhas 060 e 061, de 20/04/2009, doravante designada "CAIXA".

III - CONSTRUTORA - CONSTRUTORA HUDSON LTDA - sociedade por quotas de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ sob nº 57.133.456/0001-47, com sede na Cidade de Santana do Parnaíba, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Yojiro Takaoka, 4.384 - 8º andar, sala 805, neste ato representada por seu sócio administrador **JOSE FERNANDO AZEVEDO BRETANHA**, brasileiro, solteiro, maior, portador da Carteira de Identidade RG. nº 19.844.721-8 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 277.265.358-73, residente e domiciliado na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Oiapoque, 65, apto 1.403 - Torre Norte - Alphaville, doravante denominada, simplesmente, **CONSTRUTORA**;

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

B.1 - VALOR GLOBAL DA OPERAÇÃO - O valor global da operação é de R\$ 8.278.828,35 (oito milhões, duzentos e setenta e oito mil, oitocentos e vinte e oito reais e trinta e cinco centavos) e contempla os valores de compra e venda do imóvel, produção do empreendimento, despesas de legalização, IPTU, e a guarda e conservação do empreendimento.

B.2 - VALOR DA COMPRA E VENDA DO IMÓVEL - O valor total da compra e venda do imóvel sobre o qual serão erigidas as unidades habitacionais é de R\$ 1,00 (um real), conforme aprovação da transferência

29.628 v005 micro

CAIXA

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

do imóvel objeto da presente, dentre outros, nas condições estabelecidas na legislação que rege o Programa Minha Casa Minha Vida, contida na 461ª Reunião do Conselho de Administração, de 28.11.09, bem como na 115ª Assembléia Geral Extraordinária da COHAB-SP (VENDEDORA), valor este referendado pelos representantes da VENDEDORA, neste ato, cujo pagamento será efetivado mediante crédito sob bloqueio, em conta corrente mantida na CAIXA e titulada pelo Vendedor, em 48 (quarenta e oito horas) contadas da data da celebração deste contrato, com levantamento após o competente registro no RI competente.

B.3 - VALOR PARA PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO E FORMA DE PAGAMENTO - O valor total para execução das obras contratadas, que equivale à diferença entre o valor global da operação e o valor do imóvel (B1 - B2), é de R\$ 8.278.827,35 (oito milhões, duzentos e setenta e oito mil, oitocentos e vinte e sete reais e trinta e cinco centavos), e será pago em parcelas, em valor correspondente aos serviços executados, relativos a, no mínimo, uma etapa do cronograma físico - financeiro aprovado, creditadas em conta corrente da CONSTRUTORA, mediante a apresentação dos documentos comprobatórios da realização das despesas estimadas/orçadas realizadas e a comprovação do pagamento dos encargos contratuais, sociais, previdenciários, trabalhistas, tributários e de guarda e conservação do empreendimento, no período de 60 (sessenta) dias a partir da data de legalização final - Averbação no Registro de Imóveis, conforme mencionado na CLÁUSULA TERCEIRA e seus parágrafos.

B.4 - PRAZO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS - O prazo para conclusão das obras é de (18) dezoito meses, conforme previsto no cronograma físico - financeiro pactuado entre as partes contratantes que passa a fazer parte integrante deste contrato.

B.5 - ALTERAÇÃO DO CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO - Os prazos estabelecidos no Cronograma Físico-Financeiro poderão ser alterados, com anuência das partes e da seguradora, sendo prorrogada a validade do Seguro Risco de Engenharia, se for o caso, às expensas da CONSTRUTORA.

C - DA DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL OBJETO DA VENDA E DA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO**C.1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

O VENDEDOR é proprietário de dois imóveis situados nas ruas 1F e 2B, lote 01 da Quadra 178 e rua 1F, 5F e 6F, lote 02 da Quadra 178 do Conjunto Habitacional "José Bonifácio - Itaquera III", o primeiro encerrando o perímetro de 25.192,69 m², Matriculado sob nº 124.280 no 7º Registro de Imóveis da Capital e o segundo, com perímetro de 12.068,85 m² havidos, em maior área por força do Instrumento registrado sob nº 1 nas Matrículas 19.715 e 19.718 do 9º Registro de Imóveis desta Capital, terrenos estes em fase de rememoração, conforme Alvará nº 2010/34205-00 datado de 02.09.10, perante o 7º Registro de Imóveis desta Capital, conforme Protocolo nº 277742 de 27.09.10.

Nos termos do mesmo Alvará de Rememoração e Desdobro de lote, nº 2010/34205-00, de 02.09.10, a Prefeitura de São Paulo autorizou o desdobro da área acima referida, em cinco áreas, uma delas, designada como Lote C, contendo 6050,46 m², que assim se descreve e confronta, conforme Memorial aprovado pela Prefeitura:

C: A descrição inicia-se no ponto 13; deste segue por 42,39 m, confrontando com a Rua Amor de Índio, até o ponto 5; deste deflete à direita e segue por 5,60 m, na confluência das Ruas Amor de Índio e Nova até o ponto 9; deste segue por 64,13 m, confrontando com a Rua Nova até o ponto 8; deste deflete à direita e segue por 34,05 m, confrontando com o Lote E derivado do presente desdobro até o ponto 15; deste deflete à direita e segue por 63,17 m, confrontando com o Lote D derivado do presente desdobro até o ponto 14; deste deflete à direita e segue por 94,54 m, confrontando com o Lote B derivado do presente desdobro até atingir o ponto inicial da descrição perfazendo uma área de 6.050,46 m².

Referida área, em fase de abertura de matrícula, após o rememoração e desdobro acima mencionados, em fase de registros e averbações necessárias, às expensas da VENDEDORA, constitui objeto da presente compra e venda e será utilizada, pela CAIXA, para a produção do empreendimento denominado

29.628 v005 micro

CÓPIA

2014-0.261.441-8

SAFARI BARRAGEM

CAIXA

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

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CARAGUATATUBA C, composto 160 unidades habitacionais, sendo que a instituição/especificação de condomínio será registrada à época da averbação das construções.

Parágrafo único - Nenhum desembolso de recursos, à conta do presente contrato, será autorizado sem que a unificação e desdobro acima referidos sejam levados a efeito no Registro de Imóveis bem como aberta matrícula da área acima descrita, com o competente registro da compra e venda ora pactuada.

C.2 - DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

No imóvel mencionado na letra C.1 foi autorizado pela Prefeitura Municipal local, a edificação do empreendimento denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CARAGUATATUBA C constituído de oito blocos com cento e sessenta apartamentos, a qual será realizada com os recursos mencionados no quadro "B" deste instrumento, em conformidade com as especificações contidas nas plantas, projetos, memoriais descritivos que fazem parte integrante do presente contrato.

C.3 - A produção do empreendimento será realizada pela CONSTRUTORA qualificada na letra "A" deste instrumento, selecionada na Concorrência nº 001/09 - Processo nº 0524/09 da COHAB-SP, ora VENDEDORA, destinada à escolha de construtoras para produção de unidades no empreendimento objeto do presente contrato, a qual comprovou o atendimento a todos os requisitos legais exigidos pela Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001 e alterações posteriores, sendo que o pagamento por seus serviços será efetivado na forma, prazos e condições definidas neste instrumento.

C.4 - Os imóveis do empreendimento antes mencionado integrarão o patrimônio do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, regido pela Lei nº 10.188 e serão objeto de alienação destinada à população alvo definida no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, regido pela Lei nº 11.977, de 07.07.2009.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA COMPRA E VENDA DO IMÓVEL - O VENDEDOR declara-se senhor e legítimo possuidor 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, o(s) vende à CAIXA na forma e pelo preço certo e irrevogável constante da letra "B2" deste contrato. Assim, satisfeito o preço da venda, o VENDEDOR dá à CAIXA 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. A CAIXA declara aceitar a presente compra e venda nos termos em que é efetivada.

Parágrafo Único - Na aquisição de terreno de pessoa jurídica será devida retenção de tributos sobre o valor pago, na forma prevista no artigo 22 da Instrução Normativa SRF nº. 480, de 15 de dezembro de 2004, com a redação dada pela Instrução Normativa SRF nº. 539 de 25 de abril de 2005.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO - Tendo a CONSTRUTORA observado todos os critérios fixados pela CAIXA, na forma determinada pelo parágrafo único do artigo 4º da Lei nº 10.188 e em atendimento à condicionante mencionada na Cláusula Primeira, a CAIXA a contrata para a produção do empreendimento objeto do presente contrato, pelo preço certo e não reajustável estipulado na letra "B.3" deste instrumento, cujo pagamento será efetuado na forma prevista em referida letra e CLÁUSULA TERCEIRA.

Parágrafo Único - 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 e tributários e guarda do empreendimento.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO 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.

CAIXA

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

Parágrafo Primeiro - O montante a ser pago à CONSTRUTORA, conforme especificado na letra "B.3", 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, cartórias e legais, ferramentas, transportes, seguros e demais encargos e impostos, enfim, tudo o mais que se fizer necessário para a conclusão, legalização e guarda do empreendimento, observado o disposto no parágrafo segundo desta cláusula.

Parágrafo Segundo - O pagamento das despesas de legalização/custos estimados/orçados no projeto inicial do empreendimento somente será efetivado mediante a comprovação idônea de sua efetiva realização.

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

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

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

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

CLÁUSULA SEXTA - DO NÃO CUMPRIMENTO DO PRAZO PARA PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO - O prazo para o término da produção não poderá ultrapassar o previsto na letra "B.4", contado a partir da assinatura do presente instrumento. 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, ocorrerá a rescisão contratual.

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

- 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;
- efetuar cadastramento no SICAF - Sistema de Cadastramento Único de Fornecedores, como condição para a assinatura do presente instrumento;
- obter todas as licenças e franquias necessárias à execução dos serviços necessários à realização do empreendimento, pagando os emolumentos legais prescritos por lei;
- 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;
- 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;
- manter um total e perfeito sistema de sinalização de proteção de veículos, operários e transeuntes em todas as frentes de trabalho, resguardando de danos os bens da CAIXA e de terceiros, reconpondo, pavimentando vias, praças e serviços públicos danificados pela execução das obras;
- proceder, ao final 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;
- contratar o Seguro de Riscos de Engenharia, mantendo-o durante toda a vigência do contrato.

CAIXA

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

- i) 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;
- j) apresentar, mensalmente, prova de quitação das obrigações tributárias, sociais, trabalhistas e previdenciárias decorrentes deste contrato;
- k) acatar as exigências dos Poderes Públicos e pagar, à sua custa, as multas porventura impostas pelas autoridades, mesmo aquelas que, por força dos dispositivos legais, sejam atribuídas à CAIXA, de tudo dando conhecimento àquela, desde que comprovadamente a culpa for da CONSTRUTORA;
- l) manutenção na obra de placa específica do programa, conforme modelo fornecido;
- m) 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;
- n) manutenção do local da obra, à disposição da engenharia da CAIXA, das plantas, memorial de especificações e cronograma físico - financeiro da construção;
- o) averbação da construção à margem da respectiva matrícula;
- p) 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;
- q) no caso de construção de unidades autônomas em regime de condomínio, Artigos 1331 a 1358 do Código Civil Brasileiro, apresentar o registro da Especificação/Instituição e Convenção de Condomínio;
- r) observar fiel cumprimento ao memorial de especificações da obra e cronograma físico financeiro aprovados pela CAIXA;
- s) providenciar as ligações provisórias e definitivas de força, luz, água, esgoto e outras da espécie;
- t) realizar a guarda e conservação do empreendimento pelo período de 60 dias, a contar do término das obras e legalização final do empreendimento;
- u) promover a entrega dos imóveis, bem como o Manual do Usuário aos beneficiários finais após a assinatura do contrato;
- v) apresentação da documentação que integra o presente contrato, conforme declaração na CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA;
- w) apresentar comprovante mensal de recolhimento unificado dos tributos federais à alíquota de 1% (um por cento) da receita mensal auferida pelo contrato, caso a CONSTRUTORA seja optante pelo Regime Tributário previsto no artigo 2º da Lei 12.024, de 27.8.2009, mediante Declaração, conforme modelo fornecido pela CAIXA.
- x) Apresentar instrumento público de procuração por meio do qual outorga poderes ao FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR para, no caso de rescisão de contrato, ainda que unilateral, representá-la perante os órgãos fiscais competentes - Instituto Nacional de Seguridade Social - INSS, Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, Prefeitura Municipal de São Paulo, Concessionárias de Serviços Públicos, Órgãos Municipais, Estaduais e Federais relacionados com o meio ambiente, a fim de realizar todos e quaisquer atos necessários para legalização da obra, com endereço à Rua Amor de Índio, s/nº, Itaquera, São Paulo, SP, podendo, inclusive, assinar, requerer, quitar, solicitar baixa, parcelamento, enfim, praticar todos os atos necessários ao bom e fiel cumprimento do mandato, inclusive substabelecer.

Parágrafo Primeiro - A CONSTRUTORA responderá pessoal, direta e exclusivamente pelas reparações decorrentes de acidente de trabalho na execução dos serviços necessários à produção do empreendimento, uso indevido de marcas e patentes e danos pessoais ou materiais causados à CAIXA ou a terceiros, mesmo que ocorridos em via pública. Responsabiliza-se, igualmente, pela integridade da obra durante a produção, respondendo pela destruição ou danificação de qualquer de seus elementos, inclusive as 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 à CAIXA.

CÓPIA**CAIXA**

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

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

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

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

Parágrafo Único - Os tributos de IRPJ, PIS/PASEP, CSLL e COFINS, não serão objetos de retenção na fonte, caso a CONSTRUTORA seja optante pelo Regime Tributário previsto no art. 2º da Lei 12.024, de 27.08.2009.

CLÁUSULA NONA - DAS EXIGÊNCIAS RELATIVAS À PRESENTE CONTRATAÇÃO - Em cumprimento às disposições legais vigentes, a CONSTRUTORA efetua seu cadastramento no SICAF e apresenta os seguintes documentos comprobatórios dentro de seus respectivos prazos de validade, que ficam fazendo parte integrante e complementar deste contrato, para todos os fins de direito, como se aqui, na íntegra, transcritos fossem:

- a) Certidão Negativa de Débitos junto ao INSS - CND/INSS, relativa à CONSTRUTORA;
- b) Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, relativa à CONSTRUTORA;
- c) Certidão quanto à Dívida Ativa da União;
- d) Certificado de Regularidade do FGTS - CRF;
- e) Apólice do Seguro de Riscos de Engenharia;
- 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 do item C.1;
- h) Manifestação do órgão ambiental competente, se for o caso.

Parágrafo Primeiro - Caberá à CAIXA efetuar a impressão da declaração de "Situação do Fornecedor", por ocasião da contratação e sempre que for necessária a verificação da regularidade da CONSTRUTORA no SICAF ao longo do contrato.

Parágrafo Segundo - Obriga-se a CONSTRUTORA, durante a vigência deste contrato, a manter cadastro ativo no SICAF, bem como a regularidade de sua situação fiscal, apresentando as atualizações dos documentos de que trata esta CLÁUSULA NONA.

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

- a) cumprimento integral da respectiva etapa da obra especificada no cronograma físico - financeiro, constatado através do RAE (Relatório de Acompanhamento de Empreendimento) elaborado pela engenharia da CAIXA;
- b) fiel cumprimento do memorial de especificações;
- c) manutenção no local da obra, à disposição do órgão de engenharia da CAIXA, das plantas, das especificações e dos memoriais aprovados pelos órgãos públicos competentes;
- d) comprovação de regularidade no SICAF;
- e) comprovação de regularidade do pagamento do Seguro de Riscos de Engenharia;
- f) apresentação da Planilha de Levantamento de Serviços, conforme previsto na Cláusula Quinta;

2014-0.261.441-8

CAIXA

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

- g) prazo mínimo de 30 dias entre as parcelas de pagamento, salvo decisão da CAIXA no sentido de dispensar este prazo.
- f) 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.
- i) Comprovação quanto ao recolhimento das contribuições previdenciárias e do FGTS, as despesas decorrentes de leis trabalhistas e outros encargos sociais, o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), as 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;
- jj) Quitação das obrigações tributárias, sociais, trabalhistas e previdenciárias decorrentes deste contrato;

Parágrafo Primeiro: Além das condicionantes acima, para o pagamento da primeira parcela de obra deverão ser apresentados:

- a) ART's dos Profissionais Responsáveis por projeto e execução de todos os serviços do empreendimento;
- b) PLS-Planilha de Levantamento de Serviços;
- c) TCA - Termo de Compromisso Ambiental firmado com o DEPAVE;
- d) Projeto de extensão de redes de água e esgoto aprovados pela SABESP;
- e) Relatório de sondagem;
- fi) Projetos complementares, em meio papel e digital, para arquivo e encaminhamento à Seguradora;

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - CLÁUSULA SUSPENSIVA E DOS MOTIVOS ENSEJADORES DA RESCISÃO CONTRATUAL

2.1 O presente contrato não produzirá efeitos até que os seguintes documentos sejam apresentados:

- i) Matrícula de remembramento dos lotes mencionados na Letra C.1 do presente;
- ii) Matrícula do Lote C, que constitui o terreno objeto da presente compra e venda, com o competente registro da alienação ao FAR;
- iii) Certidão de aprovação do empreendimento junto ao GRAPROHAB;
- iv) Memoriais descritivos aprovados pelo Município para descrição dos terrenos objetos dos contratos;
- v) Esclarecimento quanto à necessidade de servidão de passagem;
- vi) Projeto aprovado de prevenção e combate a incêndio;
- vii) Apólice de Seguro Risco de Engenharia;

2.1.1 O prazo máximo da Cláusula Suspensiva é de 60 (sessenta dias), após o qual, a critério da CAIXA, o contrato rescindir-se-á de pleno direito.

CAIXA

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

12.2 São motivos de rescisão do presente contrato, além do previsto na Cláusula anterior, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial a ocorrência cumulativa ou não, dos seguintes fatos:

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DECLARAÇÕES

I - DO VENDEDOR - O VENDEDOR declara que:

- a) não existem quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais incidentes sobre o imóvel ora vendido;
- b) responsabiliza-se por eventuais taxas ou tarifas incidentes sobre o imóvel objeto da presente transação, oriundos de fatos anteriores a esta data;
- c) se for o caso, sob responsabilidade civil e criminal, nos termos da Lei nº 8.212/91, Artigo 135, III do Regulamento do Custeio de Previdência Social aprovado pelo Decreto 90.847/85 e OS INSS nº207/99, bem como do Ato Declaratório SRF nº 109/94, que o imóvel ora comercializado não faz parte de seu ativo permanente, deixando portanto de apresentar a CND do INSS e a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais;
- d) foram apresentados os documentos de que trata o artigo 1º, parágrafo segundo da Lei nº 7.433/85, que se encontram arquivados na CAIXA, declarando a Vendedora, sob as cominações legais e para os fins do artigo 1º, parágrafo 3º do inciso IV do Decreto 93.240/86, que não há ação real, pessoal ou reipersecutória, nem qualquer outro ônus de natureza real vinculado ao imóvel objeto da presente venda e compra.

II - DA CONSTRUTORA - Na condição de responsável pela produção do empreendimento objeto deste contrato declara que:

- a) está de acordo com todas as cláusulas, termos e condições deste contrato;
- b) manterá, durante o prazo de construção, contrato de Seguro Riscos de Engenharia;
- c) executará as obras mencionadas de acordo com o projeto apresentado, parte integrante do presente contrato;
- d) responderá pela segurança e solidez da construção, bem como pelos requisitos técnicos indispensáveis ao bom andamento das obras;
- e) sem prejuízo das obrigações impostas pela legislação civil, compromete-se a atender prontamente quaisquer reclamações da CAIXA, decorrente de vícios de construção devidamente comprovados, sob pena de, sem prejuízo de outras sanções contratuais, penais, civis e administrativas, ser considerada inidônea para firmar novos contratos com a CAIXA;
- f) apresenta a CND do INSS e Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, na forma da lei.

CAIXA

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

g) Se responsabilizará pela guarda e conservação do empreendimento após a conclusão e legalização do empreendimento.

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

a) apresenta guia de recolhimento do imposto sobre a transmissão de bens imóveis e direitos a ele relativos – ITBI.

b) o empreendimento ora adquirido comprará o patrimônio do Fundo a que se refere o "caput" do artigo 2º da Lei nº 10.188 de 12 de fevereiro de 2001;

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 CQCTF da Receita Federal quando for alienar os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, com fundamento no parágrafo 6º, do Artigo 1º, da Lei nº 10.188 de 12.02.2001

e) todos os imóveis que compõem o empreendimento objeto deste contrato e integram o patrimônio do fundo financeiro criado pela Lei nº 10.188 destinar-se-ão à alienação, às famílias com renda até R\$ 1.395,00, público alvo do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV.

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

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

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

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

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

Parágrafo Único – As custas e emolumentos devidos pelos atos de abertura de matrícula, averbação de construção, instituição de condomínio (se for o caso), registro da carta de habite-se e demais atos referentes à construção de empreendimentos no âmbito do PMCMV são reduzidos em 90% (noventa por cento), para unidades habitacionais de até R\$ 60.000,00 (Sessenta mil reais), conforme art. 42 da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009.

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

CÓPIA**CAIXA**

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

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.

São Paulo, 1º de outubro de 2010

Fls. 17 do proc.
Nº 10.188.000.000/2010

Vendedora: COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP
Representante: Luiz Ricardo Pereira Leite
CPF: 015.277.008-95

Vendedora: COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP
Representante: Arley Ayres
CPF: 281.280.738-50

Compradora/Contratante: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Representante: Cely de Campos Mantovani
CPF: 034.618.888-18



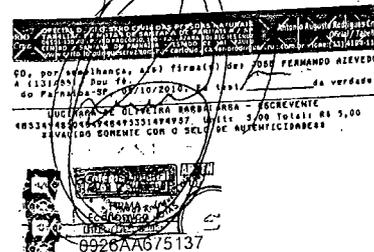
Construtora: CONSTRUTORA HUDSON LTDA.
Representante: José Fernando Azevedo Bretanha
CPF: 277.265.358-73

Testemunhas:

Nome: *[Handwritten]*
CPF: 032.843.678-98

Rogério Henriques Gagliardi
Garante Regional de Associações
SR SESP

Nome: *[Handwritten]*
CPF: 437.803.708.63



2014-0.261.441-8

Salvo para a
COHAB-SP

CAIXA

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

CARAGUATÁUBA D

Fis. do proc.
N.º
(s)

Por este instrumento particular, com força de escritura pública, na forma do Artigo 8º da Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, compilada com as alterações posteriores, as partes adiante mencionadas e qualificadas, têm entre si, justo e contratado a presente operação de compra e venda de imóvel e de produção de empreendimento residencial, mediante cláusulas, termos e condições seguintes:

A - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

I - VENDEDORA - COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB - SP, Sociedade de Economia Mista Municipal, constituída em conformidade com a Lei Municipal nº 6.738 de 16 de novembro de 1.965, com as alterações nela introduzidas pela Lei nº 8.310 de 27 de outubro de 1.975, cujos atos constitutivos encontram-se arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o número de inscrição no registro do comércio (NIRC) 35300054-644, inscrita no CNPJ sob o nº 00.850.575/0001-25, com sede nesta Capital do Estado de São Paulo, à Rua São Bento nº 405 - 12º ao 14º andares, neste ato representada por seu Diretor-Presidente, LUIZ RICARDO PEREIRA LEITE, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 8.087.215 - 3 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 015.277.008-95, residente e domiciliado nesta Capital do Estado de São Paulo, à Rua Massacá, 231, apto. 22, Alto de Pinheiros, eleito para o cargo no dia 06.01.09 com mandato até 07.01.11, conforme Ata da 451ª Reunião do Conselho de Administração, de 06.01.09 e, seu Diretor de Patrimônio, ARLEY AYRES, brasileiro, casado, bacharel em direito, portador da cédula de identidade RG nº 25.770.025 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 281.280.738-50, residente e domiciliado à Rua Caiowás, 1824, apto 12 Perdizes - SP, eleito para o cargo no dia 06.01.09, com mandato até 07.01.11, conforme Ata anteriormente mencionada, daqui por diante denominada simplesmente **VENDEDORA**

II - COMPRADORA/CONTRATANTE - FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, CNPJ nº 03.190.167/0001-50 representado, por força do parágrafo 8º, do artigo 2º e inciso VI do artigo 4º da Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 10.859, de 14 de abril de 2004, alterada pela Lei 11.474 de 15 de maio de 2007 - pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12 de agosto de 1969 e regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por CELY DE CAMPOS MANTOVANI, brasileira, separada judicialmente, economiária, portadora da Carteira de Identidade nº 11926494-SSP-SP, CPF 034.618.888-18, nos termos da procuração lavrada em notas do 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília, Distrito Federal, livro 2720, folhas 060 e 061, de 20/04/2009, doravante designada "CAIXA".

III - CONSTRUTORA - CONSTRUTORA HUDSON LTDA - sociedade por quotas de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ sob nº 57.133.456/0001-47, com sede na Cidade de Santana do Parnaíba, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Yojiro Takaoka, 4.384 - 8º andar, sala 805, neste ato representada por seu sócio administrador JOSÉ FERNANDO AZEVEDO BRETANHA, brasileiro, solteiro, maior, portador da Carteira de Identidade RG. nº 19.844.721-8 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 277.265.358-73, residente e domiciliado na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Oiapoque, 65, apto 1.403 - Torre Norte - Alphaville, doravante denominada, simplesmente, **CONSTRUTORA**.

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

B.1 - VALOR GLOBAL DA OPERAÇÃO - O valor global da operação é de R\$ 9.313.384,03 (nove milhões, trezentos e treze mil, trezentos e oitenta e quatro reais e três centavos), e contempla os valores de compra e venda do imóvel, produção do empreendimento, despesas de legalização, IPTU, e a guarda e conservação do empreendimento.

CAIXA

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

Fis. do proc.
N.º
(s)

B.2 - VALOR DA COMPRA E VENDA DO IMÓVEL - O valor total da compra e venda do imóvel sobre o qual serão erigidas as unidades habitacionais é de R\$ 1,00 (um real), conforme aprovação da transferência do imóvel objeto da presente, dentre outros, nas condições estabelecidas na legislação que rege o Programa Minha Casa Minha Vida, contida na 461ª Reunião do Conselho de Administração, de 28.11.09, bem como na 115ª Assembléia Geral Extraordinária da COHAB-SP (VENDEDORA), valor este referendado pelos representantes da VENDEDORA, neste ato, cujo pagamento será efetivado mediante crédito sob bloqueio, em conta corrente mantida na CAIXA e titulada pelo Vendedor, em 48 (quarenta e oito horas) contadas da data da celebração deste contrato, com levantamento após o competente registro no RI competente.

B.3 - VALOR PARA PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO E FORMA DE PAGAMENTO - O valor total para execução das obras contratadas, que equivale à diferença entre o valor global da operação e o valor do imóvel (B1 - B2), é de R\$ 9.313.383,03 (nove milhões, trezentos e treze mil, trezentos e oitenta e três reais e três centavos), e será pago em parcelas, em valor correspondente aos serviços executados, relativos a, no mínimo, uma etapa do cronograma físico - financeiro aprovado, creditadas em conta corrente da CONSTRUTORA, mediante a apresentação dos documentos comprobatórios da realização das despesas estimadas/orçadas realizadas e a comprovação do pagamento dos encargos contratuais, sociais, previdenciários, trabalhistas, tributários e de guarda e conservação do empreendimento, no período de 60 (sessenta) dias a partir da data de legalização final - Averbção no Registro de Imóveis, conforme mencionado na CLÁUSULA TERCEIRA e seus parágrafos.

B.4 - PRAZO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS - O prazo para conclusão das obras é de (18) dezoito meses, conforme previsto no cronograma físico - financeiro pactuado entre as partes contratantes que passa a fazer parte integrante deste contrato.

B.5 - ALTERAÇÃO DO CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO - Os prazos estabelecidos no Cronograma Físico-Financeiro poderão ser alterados, com anuência das partes e da seguradora, sendo prorrogada a validade do Seguro Risco de Engenharia, se for o caso, às expensas da CONSTRUTORA.

C - DA DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL OBJETO DA VENDA E DA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO**C.1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**

O VENDEDOR é proprietário de dois imóveis situados nas ruas 1F e 2B, lote 01 da Quadra 178 e rua 1F, 5F e 6F, lote 02 da Quadra 178 do Conjunto Habitacional "José Bonifácio - Itaquera III/III", o primeiro encerrando o perímetro de 25.192,69 m², Matriculado sob nº 124.280 no 7º Registro de Imóveis da Capital e o segundo, com perímetro de 12.068,85 m² havidos, em maior área por força do Instrumento registrado sob nº 1 nas Matrículas 19.715 e 19.718 do 9º Registro de Imóveis desta Capital, terrenos estes em fase de remembramento, conforme Alvará nº 2010/34205-00 datado de 02.09.10, perante o 7º Registro de Imóveis desta Capital, conforme Protocolo nº 277742 de 27.09.10.

Nos termos do mesmo Alvará de Remembramento e Desdobro de lote, nº 2010/34205-00, de 02.09.10, a Prefeitura de São Paulo autorizou o desdobro da área acima referida, em cinco áreas, uma delas, designada como Lote D, contendo 5.711,19 m², que assim se descreve e confronta, conforme Memorial aprovado pela Prefeitura:

D: A descrição inicia-se no ponto 12; deste segue por 89,68 m, confrontando com o lote B derivado do presente desdobro, até o ponto 14; deste segue por 63,17 m, confrontando com o lote C derivado do presente desdobro até o ponto 15; deste deflete à direita e segue por 43,28 m, confrontando com o lote E derivado do presente desdobro até o ponto 17; deste deflete à direita e segue por 133,73 m, confrontando com o lote E derivado do presente desdobro até o ponto 16; deste deflete à direita e segue acompanhando o alinhamento da Rua Domingos Rubino com as seguintes metragens: 31,80 m; 5,03 m; 8,94 m até atingir o ponto inicial da descrição perfazendo uma área de 5.711,19 m².

CAIXA

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

Referida área, em fase de abertura de matrícula, após o remembramento e desdobro acima mencionados, em fase de registros e averbações necessárias, às expensas da VENDEDORA, constitui objeto da presente compra e venda e será utilizada, pela CAIXA, para a produção do empreendimento denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CARAGUATATUBA D, composto de 180 unidades habitacionais, sendo que a instituição/especificação de condomínio será registrada à época da averbação das construções.

Parágrafo único - Nenhum desembolso de recursos, à conta do presente contrato, será autorizado sem que a unificação e desdobro acima referidos sejam levados a efeito no Registro de Imóveis bem como aberta matrícula da área acima descrita, com o competente registro da compra e venda ora pactuada.

C.2 - DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

No imóvel mencionado na letra C.1 foi autorizado pela Prefeitura Municipal local, a edificação do empreendimento denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CARAGUATATUBA D constituído nove blocos com cento e oitenta apartamentos, a qual será realizada com os recursos mencionados no quadro "B" deste instrumento, em conformidade com as especificações contidas nas plantas, projetos, memoriais descritivos que fazem parte integrante do presente contrato.

C.3 - A produção do empreendimento será realizada pela CONSTRUTORA qualificada na letra "A" deste instrumento, selecionada na Concorrência nº 001/09 - Processo nº 0524/09 da COHAB-SP, ora VENDEDORA, destinada à escolha de construtoras para produção de unidades no empreendimento objeto do presente contrato, a qual comprovou o atendimento a todos os requisitos legais exigidos pela Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001 e alterações posteriores, sendo que o pagamento por seus serviços será efetivado na forma, prazos e condições definidas neste instrumento.

C.4 - Os imóveis do empreendimento antes mencionado integrarão o patrimônio do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, regido pela Lei nº 10.188 e serão objeto de alienação destinada à população alvo definida no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, regido pela Lei nº 11.977, de 07.07.2009.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA COMPRA E VENDA DO IMÓVEL - O VENDEDOR declara-se senhor e legítimo possuidor 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, o(s) vende à CAIXA na forma e pelo preço certo e irrevogável constante da letra "B2" deste contrato. Assim, satisfeito o preço da venda, o VENDEDOR dá à CAIXA, 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 do direito. A CAIXA declara aceitar a presente compra e venda nos termos em que é efetivada.

Parágrafo Único - Na aquisição de terreno de pessoa jurídica será devida retenção de tributos sobre o valor pago, na forma prevista no artigo 22 da Instrução Normativa SRF nº. 480, de 15 de dezembro de 2004, com a redação dada pela Instrução Normativa SRF nº. 539 de 25 de abril de 2005.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO - Tendo a CONSTRUTORA observado todos os critérios fixados pela CAIXA, na forma determinada pelo parágrafo único do artigo 4º da Lei nº 10.188 e em atendimento à condicionante mencionada na Cláusula Primeira, a CAIXA a contrata para a produção do empreendimento objeto do presente contrato, pelo preço certo e não reajustável estipulado na letra "B.3" deste instrumento, cujo pagamento será efetuado na forma prevista em referida letra e CLÁUSULA TERCEIRA.

Parágrafo Único - 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 e tributários e guarda do empreendimento

Fls. do proc.

CAIXA

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

CLÁUSULA TERCEIRA - DO 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.

Parágrafo Primeiro - O montante a ser pago à CONSTRUTORA, conforme especificado na letra "B.3", 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, cartórias e legais, ferramentas, transportes, seguros e demais encargos e impostos, enfim, tudo o mais que se fizer necessário para a conclusão, legalização e guarda do empreendimento, observado o disposto no parágrafo segundo desta cláusula.

Parágrafo Segundo - O pagamento das despesas de legalização/custos estimados/orçados no projeto inicial do empreendimento somente será efetivado mediante a comprovação idônea de sua efetiva realização.

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

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

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

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

CLÁUSULA SEXTA - DO NÃO CUMPRIMENTO DO PRAZO PARA PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO - O prazo para o término da produção não poderá ultrapassar o previsto na letra "B.4", contado a partir da assinatura do presente instrumento. 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, ocorrerá a rescisão contratual.

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

- 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;
- efetuar cadastramento no SICAF - Sistema de Cadastramento Único de Fornecedores, como condição para a assinatura do presente instrumento;
- obter todas as licenças e franquias necessárias à execução dos serviços necessários à realização do empreendimento, pagando os emolumentos legais prescritos por lei;
- responder de maneira plena, absoluta, exclusiva e inescusável, pela direção das obras e pelo seu perfeito cumprimento, promovendo as suas expensas as substituições ou reformas que se fizerem necessárias;
- 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;
- manter um total e perfeito sistema de sinalização de proteção de veículos, operários e transeuntes em todas as frentes de trabalho, resguardando de danos os bens da CAIXA e de terceiros, reconpondo, pavimentando vias, praças e serviços públicos danificados pela execução das obras;

CÓPIA

2014-0.261.441-8

CAIXA

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

- g) proceder, ao final 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;
- h) contratar o Seguro de Riscos de Engenharia, mantendo-o durante toda a vigência do contrato;
- i) 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;
- j) apresentar, mensalmente, prova de quitação das obrigações tributárias, sociais, trabalhistas e previdenciárias decorrentes deste contrato;
- k) acatar as exigências dos Poderes Públicos e pagar, à sua custa, as multas porventura impostas pelas autoridades, mesmo aquelas que, por força dos dispositivos legais, sejam atribuídas à CAIXA, de tudo dando conhecimento àquela, desde que comprovadamente a culpa for da CONSTRUTORA;
- l) manutenção na obra de placa específica do programa, conforme modelo fornecido;
- m) 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;
- n) manutenção do local da obra, à disposição da engenharia da CAIXA, das plantas, memorial de especificações e cronograma físico - financeiro da construção;
- o) averbação da construção à margem da respectiva matrícula;
- p) 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;
- q) no caso de construção de unidades autônomas em regime de condomínio, Artigos 1331 a 1358 do Código Civil Brasileiro, apresentar o registro da Especificação/Instituição e Convenção de Condomínio;
- r) observar fiel cumprimento ao memorial de especificações da obra e cronograma físico financeiro aprovados pela CAIXA;
- s) providenciar as ligações provisórias e definitivas de força, luz, água, esgoto e outras da espécie;
- t) realizar a guarda e conservação do empreendimento pelo período de 60 dias, a contar do término das obras e legalização final do empreendimento;
- u) promover a entrega dos imóveis, bem como o Manual do Usuário aos beneficiários finais após a assinatura do contrato;
- v) apresentação da documentação que integra o presente contrato, conforme declaração na CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA;
- w) apresentar comprovante mensal de recolhimento unificado dos tributos federais à alíquota de 1% (um por cento) da receita mensal auferida pelo contrato, caso a CONSTRUTORA seja optante pelo Regime Tributário previsto no artigo 2º da Lei 12.024, de 27.8.2009, mediante Declaração, conforme modelo fornecido pela CAIXA.
- x) Apresentar instrumento público de procuração por meio do qual outorga poderes ao FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR para, no caso de rescisão de contrato, ainda que unilateral, representá-la perante os órgãos fiscais competentes - Instituto Nacional de Seguridade Social - INSS, Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, Prefeitura Municipal de São Paulo, Concessionárias de Serviços Públicos, Órgãos Municipais, Estaduais e Federais relacionados com o meio ambiente, a fim de realizar todos e quaisquer atos necessários para legalização do empreendimento CONDOMÍNIO CARAGUATATUBA D, constituído por 180 unidades, com endereço à Rua Domingos Rubião, s/nº, Itaquera, São Paulo, SP, podendo, inclusive, assinar, requerer, quitar, solicitar baixa, parcelamento, enfim, praticar todos os atos necessários ao bom e fiel cumprimento do mandato, inclusive substituí-lo.

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

CAIXA

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

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

CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DA CAIXA - Sem prejuízo das demais disposições deste instrumento, a CAIXA se obriga 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;
- fazer o acompanhamento mensal da obra com elaboração de laudo liberatório fornecido pelo órgão de engenharia e consequente deferimento para o pagamento das parcelas;
- deferir e disponibilizar vistoria extraordinária de engenharia, no caso de descumprimento do cronograma físico - financeiro;
- efetuar, na qualidade de empresa pública, a retenção na fonte dos tributos municipais e/ou estaduais, quando previstos em lei.

Parágrafo Único - Os tributos de IRPJ, PIS/PASEP, GSSL e COFINS, não serão objetos de retenção na fonte, caso a CONSTRUTORA seja optante pelo Regime Tributário previsto no art. 2º da Lei 12.024, de 27.08.2009.

CLÁUSULA NONA - DAS EXIGÊNCIAS RELATIVAS À PRESENTE CONTRATAÇÃO - Em cumprimento às disposições legais vigentes, a CONSTRUTORA efetua seu cadastramento no SICAF e apresenta os seguintes documentos comprobatórios dentro de seus respectivos prazos de validade, que ficam fazendo parte integrante e complementar deste contrato, para todos os fins de direito, como se aqui, na íntegra, transcritos fossem:

- Certidão Negativa de Débitos junto ao INSS - CND/INSS, relativa à CONSTRUTORA;
- Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, relativa à CONSTRUTORA;
- Certidão quanto à Dívida Ativa da União;
- Certificado de Regularidade do FGTS - CRF;
- Apólice do Seguro de Riscos de Engenharia;
- Alvará ou licença da obra, atualizado, fornecido pelo órgão competente.
- Registro do loteamento na matrícula imobiliária perante o Registro de Imóveis, no caso da Hipótese I do item C.1;
- Manifestação do órgão ambiental competente, se for o caso.

Parágrafo Primeiro - Caberá à CAIXA efetuar a impressão da declaração de "Situação do Fornecedor", por ocasião da contratação e sempre que for necessária a verificação da regularidade da CONSTRUTORA no SICAF ao longo do contrato.

Parágrafo Segundo - Obriga-se a CONSTRUTORA, durante a vigência deste contrato, a manter cadastro ativo no SICAF, bem como a regularidade de sua situação fiscal, apresentando as atualizações dos documentos de que trata esta CLÁUSULA NONA.

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

- 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;
- fiel cumprimento do memorial de especificações;
- 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;
- aprovação de regularidade no SICAF;
- comprovação de regularidade do pagamento do Seguro de Riscos de Engenharia;
- apresentação da Planilha de Levantamento de Serviços, conforme previsto na Cláusula Quinta;

CAIXA

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

- g) prazo mínimo de 30 dias entre as parcelas de pagamento, salvo decisão da CAIXA no sentido de dispensar este prazo.
- h) 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.
- i) Comprovação quanto ao recolhimento das contribuições previdenciárias e do FGTS, as despesas decorrentes de leis trabalhistas e outros encargos sociais, o imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), as 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;
- j) Quitação das obrigações tributárias, sociais, trabalhistas e previdenciárias decorrentes deste contrato;

Parágrafo Primeiro: Além das condicionantes acima, para o pagamento da primeira parcela de obra deverão ser apresentados:

- a) ART's dos Profissionais Responsáveis por projeto e execução de todos os serviços do empreendimento;
- b) PLS-Planilha de Levantamento de Serviços;
- c) TCA - Termo de Compromisso Ambiental firmado com o DEPAVE;
- d) Projeto de extensão de redes de água e esgoto aprovados pela SABESP;
- e) Relatório de sondagem;
- f) Projetos complementares, em meio papel e digital, para arquivo e encaminhamento à Seguradora,

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - CLÁUSULA SUSPENSIVA E DOS MOTIVOS ENSEJADORES DA RESCISÃO CONTRATUAL-

12.1 O presente contrato não produzirá efeitos até que os seguintes documentos sejam apresentados:

- a) Matrícula de rememoração dos lotes mencionados na Letra C.1 do presente;
- b) Matrícula do Lote D, que constitui o terreno objeto da presente compra e venda, com o competente registro da alienação ao FAR;
- c) Certidão de aprovação do empreendimento junto ao GRAPROHAB;
- d) Memoriais descritivos aprovados pelo Município para descrição dos terrenos objetos dos contratos;
- e) Esclarecimento quanto à necessidade de servidão de passagem;
- f) Projeto aprovado de prevenção e combate a incêndio;
- g) Apólice de Seguro Risco de Engenharia;

12.1.1 O prazo máximo da Cláusula Suspensiva é de 60 (sessenta dias), após o qual, a critério da CAIXA, o contrato rescindir-se-á de pleno direito;

CAIXA

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

12.2 São motivos de rescisão do presente contrato, além do previsto na Cláusula anterior, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial a ocorrência cumulativa ou não, dos seguintes fatos:

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DECLARAÇÕES

I - DO VENDEDOR - O VENDEDOR declara que:

- a) não existem quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais incidentes sobre o imóvel ora vendido;
- b) responsabiliza-se por eventuais taxas ou tarifas incidentes sobre o imóvel objeto da presente transação, oriundos de fatos anteriores a esta data;
- c) se for o caso, sob responsabilidade civil e criminal, nos termos da Lei nº 8.212/91, Artigo 135, III do Regulamento do Custeio de Previdência Social aprovado pelo Decreto 90.817/85 e OS INSS nº207/99, bem como do Ato Declaratório SRF nº 109/94, que o imóvel ora comercializado não faz parte de seu ativo permanente, deixando portanto de apresentar a CND do INSS e a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais;
- d) foram apresentados os documentos de que trata o artigo 1º, parágrafo segundo da Lei nº 7.433/85, que se encontram arquivados na CAIXA, declarando a Vendedora, sob as cominações legais e para os fins do artigo 1º, parágrafo 3º do, inciso IV do Decreto 93.240/86, que não há ação real, pessoal ou reipersecutória, nem qualquer outro ônus de natureza real vinculado ao imóvel objeto da presente venda e compra.

II - DA CONSTRUTORA - Na condição de responsável pela produção do empreendimento objeto deste contrato declara que:

- a) está de acordo com todas as cláusulas, termos e condições deste contrato;
- b) manterá, durante o prazo de construção, contrato de Seguro Riscos de Engenharia;
- c) executará as obras mencionadas de acordo com o projeto apresentado, parte integrante do presente contrato;
- d) responderá pela segurança e solidez da construção, bem como pelos requisitos técnicos indispensáveis ao bom andamento das obras;
- e) sem prejuízo das obrigações impostas pela legislação civil, compromete-se a atender prontamente quaisquer reclamações da CAIXA, decorrente de vícios de construção devidamente comprovados, sob pena de, sem prejuízo de outras sanções contratuais, penais, civis e administrativas, ser considerada inidônea para firmar novos contratos com a CAIXA;
- f) apresenta a CND do INSS e Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, na forma da lei.

CÓPIA

2014-0.261.441-8

112

CAIXA

Fls. _____ do proc.
N.º _____
(2)

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.

g) Se responsabilizará pela guarda e conservação do empreendimento após a conclusão e legalização do empreendimento.

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

a) apresenta guia de recolhimento do imposto sobre a transmissão de bens imóveis e direitos a ele relativos - ITBI.

b) empreendimento ora adquirido comporá o patrimônio do Fundo a que se refere o "caput" do artigo 2º da Lei nº 10.188 de 12 de fevereiro de 2001;

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;
- ficará dispensada da apresentação de Certidão Negativa de Débitos expedida pelo INSS e o CQCTF da Receita Federal quando for alienar os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, com fundamento no parágrafo 6º, do Artigo 1º, da Lei nº 10.188 de 12.02.2001

e) todos os imóveis que compõem o empreendimento objeto deste contrato e integram o patrimônio do fundo financeiro criado pela Lei nº 10.188 destinam-se à alienação, às famílias com renda até R\$ 1.395,00, público alvo do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV.

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

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

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

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

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

Parágrafo Único - As custas e emolumentos devidos pelos atos de abertura de matrícula, averbação de construção, instituição de condomínio (se for o caso), registro da carta de habite-se e demais atos referentes à construção de empreendimentos no âmbito do PMCMV são reduzidos em 90% (noventa por cento), para unidades habitacionais de até R\$ 60.000,00 (Sessenta mil reais), conforme art. 42 da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009.

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

CAIXA

Fls. _____ do proc.
N.º _____
(2)

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.

São Paulo, 1º de outubro de 2010

Vendedora: COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB-SP
Representante: Luiz Ricardo Pereira Leite
CPF: 015.277.008-95

Vendedora: COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB-SP
Representante: Arley Ayres
CPF: 281.280.738-50

Compradora/Contratante: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Representante: Cely de Campos Mantovani
CPF: 034.618.888-18

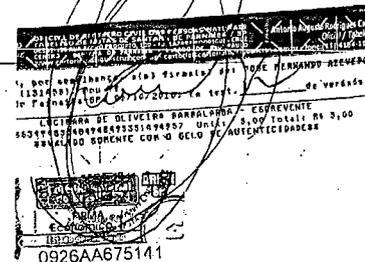
Construtora: CONSTRUTORA HUDSON LTDA
Representante: José Fernando Azevedo Bretanha
CPF: 277.265.358-73

Testemunhas:

Nome: _____
CPF: 032.543.628-48

Rogério Henriques Cagliari
Gerente Regional de Negociação
SR SE/SP

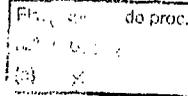
Nome: Arley Ayres
CPF: 281.280.738-50



0926AA675141

CAIXA

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



CARAGUATATUBA E

Por este instrumento particular, com força de escritura pública, na forma do Artigo 8º da Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2.001, compilada com as alterações posteriores, as partes adiante mencionadas e qualificadas, têm entre si, justo e contratado a presente operação de compra e venda de imóvel e de produção de empreendimento residencial, mediante cláusulas, termos e condições seguintes:

A - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

I - VENDEDORA – COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB - SP, Sociedade de Economia Mista Municipal, constituída em conformidade com a Lei Municipal nº 6.738 de 16 de novembro de 1.965, com as alterações nela introduzidas pela Lei nº 8.310 de 27 de outubro de 1.975, cujos atos constitutivos encontram-se arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob o número de inscrição no registro do comércio (NIRC) 35300054-644, inscrita no CNPJ sob o nº 60.850.575/0001-25, com sede nesta Capital do Estado de São Paulo, à Rua São Bento nº 405 – 12º ao 14º andares, neste ato representada por seu Diretor-Presidente, LUIZ RICARDO PEREIRA LEITE, brasileiro, casado, engenheiro; portador da cédula de identidade RG nº 8.087.215 - 3 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 015.277.008-95, residente e domiciliado nesta Capital do Estado de São Paulo, à Rua Massacá, 231, apto. 22, Alto de Pinheiros, eleito para o cargo no dia 06.01.09 com mandato até 07.01.11, conforme Ata da 451ª Reunião do Conselho de Administração, de 06.01.09 e, seu Diretor de Patrimônio, ARLEY AYRES, brasileiro, casado, bacharel em direito, portador da cédula de identidade RG nº 25.770.025 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 281.280.738-50, residente e domiciliado à Rua Caiowás, 1824, apto 12 Perdizes - SP, eleito para o cargo no dia 06.01.09, com mandato até 07.01.11, conforme Ata anteriormente mencionada, daqui por diante denominada simplesmente VENDEDORA

II - COMPRADORA/CONTRATANTE - FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR, CNPJ nº 03.190.167/0001-50 representado, por força do parágrafo 8º, do artigo 2º e inciso VI do artigo 4º da Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 10.859, de 14 de abril de 2004, alterada pela Lei 11.474 de 15 de maio de 2007 - pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12 de agosto de 1969 e regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por CELY DE CAMPOS MANTOVANI, brasileira, separada judicialmente, economiária, portadora da Carteira de Identidade nº 11926494-SSP-SP, CPF 034.618.888-18, nos termos da procuração lavrada em notas do 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília, Distrito Federal, livro 2720, folhas 060 e 061, de 20/04/2009, doravante designada "CAIXA".

III - CONSTRUTORA - CONSTRUTORA HUDSON LTDA - sociedade por quotas de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ sob nº 57.133.456/0001-47, com sede na Cidade de Santana do Parnaíba, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Yojiro Takaoka, 4.384 - 8º andar, sala 805, neste ato representada por seu sócio administrador JOSÉ FERNANDO AZEVEDO BRETANHA, brasileiro, solteiro, maior, portador da Carteira de Identidade RG. nº 19.844.721-8 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 277.265.358-73, residente e domiciliado na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Oiapoque, 65, apto 1.403 - Torre Norte - Alphaville, doravante denominada, simplesmente, CONSTRUTORA;

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

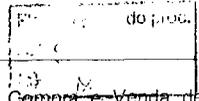
B.1 - VALOR GLOBAL DA OPERAÇÃO - O valor global da operação é de R\$ 15.521.721,50 (quinze milhões, quinhentos e vinte e um mil, setecentos e vinte e um reais e cinquenta centavos) e contempla os valores de compra e venda do imóvel, produção do empreendimento, despesas de legalização, IPTU, e a guarda e conservação do empreendimento.

B.2 - VALOR DA COMPRA E VENDA DO IMÓVEL - O valor total da compra e venda do imóvel sobre o qual serão erigidas as unidades habitacionais é de R\$ 1,00 (um real), conforme aprovação da transferência

29.028 v005 micro

CAIXA

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



do imóvel objeto da presente, dentre outros, nas condições estabelecidas na legislação que rege o Programa Minha Casa Minha Vida, contida na 461ª Reunião do Conselho de Administração, de 28.11.09, bem como na 115ª Assembléia Geral Extraordinária da COHAB-SP (VENDEDORA), valor este referendado pelos representantes da VENDEDORA, neste ato, cujo pagamento será efetivado mediante crédito sob bloqueio, em conta corrente mantida na CAIXA e titulada pelo Vendedor, em 48 (quarenta e oito horas) contadas da data da celebração deste contrato, com levantamento após o competente registro no RI competente.

B.3 - VALOR PARA PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO E FORMA DE PAGAMENTO - O valor total para execução das obras contratadas, que equivale à diferença entre o valor global da operação e o valor do imóvel (B1 - B2), é de R\$ 15.521.720,50 (quinze milhões, quinhentos e vinte e um mil, setecentos e vinte reais e cinquenta centavos), e será pago em parcelas, em valor correspondente aos serviços executados, relativos a, no mínimo, uma etapa do cronograma físico - financeiro aprovado, creditadas em conta corrente da CONSTRUTORA, mediante a apresentação dos documentos comprobatórios da realização das despesas estimadas/orçadas realizadas e a comprovação do pagamento dos encargos contratuais, sociais, previdenciários, trabalhistas, tributários e de guarda e conservação do empreendimento, no período de 60 (sessenta) dias a partir da data de legalização final - Averbação no Registro de Imóveis, conforme mencionado na CLÁUSULA TERCEIRA e seus parágrafos.

B.4 - PRAZO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS - O prazo para conclusão das obras é de (18) dezoito meses, conforme previsto no cronograma físico - financeiro pactuado entre as partes contratantes que passa a fazer parte integrante deste contrato.

B.5 - ALTERAÇÃO DO CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO - Os prazos estabelecidos no Cronograma Físico-Financeiro poderão ser alterados, com anuência das partes e da seguradora, sendo prorrogada a validade do Seguro Risco de Engenharia, se for o caso, às expensas da CONSTRUTORA.

C - DA DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL OBJETO DA VENDA E DA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO**C.1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

O VENDEDOR é proprietário de dois imóveis situados nas ruas 1F e 2B, lote 01 da Quadra 178 e rua 1F, 5F e 6F, lote 02 da Quadra 178 do Conjunto Habitacional "José Bonifácio - Itaquera II/III", o primeiro encerrando o perímetro de 25.192,69 m², Matriculado sob nº 124.280 no 7º Registro de Imóveis da Capital e o segundo, com perímetro de 12.068,85 m² havidos, em maior área por força do Instrumento registrado sob nº 1 nas Matrículas 19.715 e 19.718 do 9º Registro de Imóveis desta Capital, terrenos estes em fase de remembramento, conforme Alvará nº 2010/34205-00 datado de 02.09.10, perante o 7º Registro de Imóveis desta Capital, conforme Protocolo nº 277742 de 27.09.10.

Nos termos do mesmo Alvará de Remembramento e Desdobro de lote, nº 2010/34205-00, de 02.09.10, a Prefeitura de São Paulo autorizou o desdobro da área acima referida, em cinco áreas, uma delas, designada como Lote E, contendo 14.077,68 m², que assim se descreve e confronta, conforme Memorial aprovado pela Prefeitura:

E: A descrição inicia-se no ponto 16; deste segue por 133,73 m, confrontando com o lote D derivado do presente desdobro, até o ponto 17; deste deflete à esquerda e segue por 43,28 m, confrontando com o lote D derivado do presente desdobro, até o ponto 15; deste segue por 34,05 m, confrontando com o lote C derivado do presente desdobro, até o ponto 8; deste deflete à direita e segue por 49,24 m, acompanhando o alinhamento da Rua Nova, até o ponto 7; deste deflete à direita e segue por 110,91 m, confrontando com o lote 4, da quadra 178 do C.H. José Bonifácio, até o ponto 6; deste deflete à direita e segue por 206,79 m, confrontando com a área verde 94 do C.H. José Bonifácio, até o ponto 3; deste deflete à direita e segue por 71,68 m, acompanhando o alinhamento da rua Domingos Rubino até atingir o ponto inicial da descrição, perfazendo uma área de 14.077,68 m².

Referida área, em fase de abertura de matrícula, após o remembramento e desdobro acima mencionados, em fase do registros e averbações necessárias, as expensas da VENDEDORA, constitui objeto da presente compra e venda e será utilizada, pela CAIXA, para a produção do empreendimento denominado

29.028 v005 micro

CÓPIA

2014-0.261.441-8

Santana do Parnaíba

CAIXA

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

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CARAGUATATUBA E, composto de 300 unidades habitacionais, sendo que a instituição/especificação de condomínio será registrada à época da averbação das construções.

Parágrafo único - Nenhum desembolso de recursos, à conta do presente contrato, será autorizado sem que a unificação e desdobro acima referidos sejam levados a efeito no Registro de Imóveis bem como aberta matrícula da área acima descrita, com o competente registro da compra e venda ora pactuada.

C.2 - DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

No imóvel mencionado na letra C.1 foi autorizado pela Prefeitura Municipal local, a edificação do empreendimento denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CARAGUATATUBA E constituído quinze blocos com trezentos apartamentos, a qual será realizada com os recursos mencionados no quadro "B" deste instrumento, em conformidade com as especificações contidas nas plantas, projetos, memoriais descritivos que fazem parte integrante do presente contrato.

C.3 - A produção do empreendimento será realizada pela CONSTRUTORA qualificada na letra "A" deste instrumento, selecionada na Concorrência nº 001/09 - Processo nº 0524/09 da COHAB-SP, ora VENDEDORA, destinada à escolha de construtoras para produção de unidades no empreendimento objeto do presente contrato, a qual comprovou o atendimento a todos os requisitos legais exigidos pela Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001 e alterações posteriores, sendo que o pagamento por seus serviços será efetivado na forma, prazos e condições definidas neste instrumento.

C.4 - Os imóveis do empreendimento antes mencionado integrarão o patrimônio do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, regido pela Lei nº 10.188 e serão objeto de alienação destinada à população alvo definida no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, regido pela Lei nº 11.977, de 07.07.2009.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA COMPRA E VENDA DO IMÓVEL - O VENDEDOR declara-se senhor e legítimo possuidor 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, o(s) vende à CAIXA na forma e pelo preço certo e irrevogável constante da letra "B2" deste contrato. Assim, satisfeito o preço da venda, o VENDEDOR dá à CAIXA 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. A CAIXA declara aceitar a presente compra e venda nos termos em que é efetivada.

Parágrafo Único - Na aquisição de terreno de pessoa jurídica será devida retenção de tributos sobre o valor pago, na forma prevista no artigo 22 da Instrução Normativa SRF nº. 480, de 15 de dezembro de 2004, com a redação dada pela Instrução Normativa SRF nº. 539 de 25 de abril de 2005.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO - Tendo a CONSTRUTORA observado todos os critérios fixados pela CAIXA, na forma determinada pelo parágrafo único do artigo 4º da Lei nº 10.188 e em atendimento à condicionante mencionada na Cláusula Primeira, a CAIXA a contrata para a produção do empreendimento objeto do presente contrato, pelo preço certo e não reajustável estipulado na letra "B.3" deste instrumento, cujo pagamento será efetuado na forma prevista em referida letra e CLÁUSULA TERCEIRA.

Parágrafo Único - 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 e tributários e guarda do empreendimento.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO 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.

CAIXA

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

Parágrafo Primeiro - O montante a ser pago à CONSTRUTORA, conforme especificado na letra "B.3", inclui as despesas com projetos executivos, materiais, mão-de-obra, equipamentos, encargos trabalhistas, previdenciários, sociais e tributários, assistência técnica, administração, benefícios, lucro, licenças, reparos, despesas gerais, cartorárias e legais, ferramentas, transportes, seguros e demais encargos e impostos, enfim, tudo o mais que se fizer necessário para a conclusão, legalização e guarda do empreendimento, observado o disposto no parágrafo segundo desta cláusula.

Parágrafo Segundo - O pagamento das despesas de legalização/custos estimados/orçados no projeto inicial do empreendimento somente será efetivado mediante a comprovação idônea de sua efetiva realização.

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

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

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

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

CLÁUSULA SEXTA - DO NÃO CUMPRIMENTO DO PRAZO PARA PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO - O prazo para o término da produção não poderá ultrapassar o previsto na letra "B.4", contado a partir da assinatura do presente instrumento. 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, ocorrerá a rescisão contratual.

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

- 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;
- efetuar cadastramento no SICAF - Sistema de Cadastramento Único de Fornecedores, como condição para a assinatura do presente instrumento;
- obter todas as licenças e franquias necessárias à execução dos serviços necessários à realização do empreendimento, pagando os emolumentos legais prescritos por lei;
- 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;
- 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;
- manter um total e perfeito sistema de sinalização de proteção de veículos, operários e transeuntes em todas as frentes de trabalho, resguardando de danos os bens da CAIXA e de terceiros, recompondo, pavimentando vias, praças e serviços públicos danificados pela execução das obras;
- proceder, ao final 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;
- contratar o Seguro de Riscos de Engenharia, mantendo-o durante toda a vigência do contrato;

CAIXA

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

- Fl. ... in proc.
N.º ...
(5)
- i) 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;
 - j) apresentar, mensalmente, prova de quitação das obrigações tributárias, sociais, trabalhistas e previdenciárias decorrentes deste contrato;
 - k) acatar as exigências dos Poderes Públicos e pagar, à sua custa, as multas porventura impostas pelas autoridades, mesmo aquelas que, por força dos dispositivos legais, sejam atribuídas à CAIXA, de tudo dando conhecimento àquela, desde que comprovadamente a culpa for da CONSTRUTORA;
 - l) manutenção na obra de placa específica do programa, conforme modelo fornecido;
 - m) 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;
 - n) manutenção do local da obra, à disposição da engenharia da CAIXA, das plantas, memorial de especificações e cronograma físico - financeiro da construção;
 - o) averbação da construção à margem da respectiva matrícula;
 - p) 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;
 - q) no caso de construção de unidades autônomas em regime de condomínio, Artigos 1331 a 1358 do Código Civil Brasileiro, apresentar o registro da Especificação/Instituição e Convenção de Condomínio;
 - r) observar fiel cumprimento ao memorial de especificações da obra e cronograma físico financeiro aprovados pela CAIXA;
 - s) providenciar as ligações provisórias e definitivas de força, luz, água, esgoto e outras da espécie;
 - t) realizar a guarda e conservação do empreendimento pelo período de 60 dias, a contar do término das obras e legalização final do empreendimento;
 - u) promover a entrega dos imóveis, bem como o Manual do Usuário aos beneficiários finais após a assinatura do contrato;
 - v) apresentação da documentação que integra o presente contrato, conforme declaração na CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA;
 - w) apresentar comprovante mensal de recolhimento unificado dos tributos federais à alíquota de 1% (um por cento) da receita mensal auferida pelo contrato, caso a CONSTRUTORA seja optante pelo Regime Tributário previsto no artigo 2º da Lei 12.024, de 27.8.2009, mediante Declaração, conforme modelo fornecido pela CAIXA.
 - x) Apresentar instrumento público de procuração por meio do qual outorga poderes ao FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR para, no caso de rescisão de contrato, ainda que unilateral, representá-la perante os órgãos fiscais competentes - Instituto Nacional de Seguridade Social - INSS, Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, Prefeitura Municipal de São Paulo, Concessionárias de Serviços Públicos, Órgãos Municipais, Estaduais e Federais relacionados com o meio ambiente, a fim de realizar todos e quaisquer atos necessários para legalização do empreendimento CONDOMÍNIO CARAGUATATUBA E, com 300 unidades, com endereço à Rua Domingos Rubino, s/nº, Itaquera, São Paulo, SP, podendo, inclusive, assinar, requerer, quitar, solicitar baixa, parcelamento, enfim, praticar todos os atos necessários ao bom e fiel cumprimento do mandato, inclusive substabelecer.

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

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

CAIXA

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

Fl. ... in proc.
N.º ...
(5)

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

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

Parágrafo Único - Os tributos de IRPJ, PIS/PASEP, CSLL e COFINS, não serão objetos de retenção na fonte, caso a CONSTRUTORA seja optante pelo Regime Tributário previsto no art. 2º da Lei 12.024, de 27.08.2009.

CLÁUSULA NONA - DAS EXIGÊNCIAS RELATIVAS À PRESENTE CONTRATAÇÃO - Em cumprimento às disposições legais vigentes, a CONSTRUTORA efetua seu cadastramento no SICAF e apresenta os seguintes documentos comprobatórios dentro de seus respectivos prazos de validade, que ficam fazendo parte integrante e complementar deste contrato, para todos os fins de direito, como se aqui, na íntegra, transcritos fossem:

- a) Certidão Negativa de Débitos junto ao INSS - CND/INSS, relativa à CONSTRUTORA;
- b) Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, relativa à CONSTRUTORA;
- c) Certidão quanto à Dívida Ativa da União;
- d) Certificado de Regularidade do FGTS - CRF;
- e) Apólice do Seguro de Riscos de Engenharia;
- 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 do item C.1;
- h) Manifestação do órgão ambiental competente, se for o caso.

Parágrafo Primeiro - Caberá à CAIXA efetuar a impressão da declaração de "Situação do Fornecedor", por ocasião da contratação e sempre que for necessária a verificação da regularidade da CONSTRUTORA no SICAF ao longo do contrato.

Parágrafo Segundo - Obriga-se a CONSTRUTORA, durante a vigência deste contrato, a manter cadastro ativo no SICAF, bem como a regularidade de sua situação fiscal, apresentando as atualizações dos documentos de que trata esta CLÁUSULA NONA.

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

- a) cumprimento integral da respectiva etapa da obra especificada no cronograma físico - financeiro, constatado através do RAE (Relatório de Acompanhamento de Empreendimento) elaborado pela engenharia da CAIXA;
- b) fiel cumprimento do memorial de especificações;
- c) manutenção no local da obra, à disposição do órgão de engenharia da CAIXA, das plantas, das especificações e dos memoriais aprovados pelos órgãos públicos competentes;
- d) comprovação de regularidade no SICAF;
- e) comprovação de regularidade do pagamento do Seguro de Riscos de Engenharia;
- f) apresentação da Planilha de Levantamento de Serviços, conforme previsto na Cláusula Quinta;
- g) prazo mínimo de 30 dias entre as parcelas de pagamento, salvo decisão da CAIXA no sentido de dispensar este prazo.

CÓPIA

2014-U.261.441-8

Somente para
CAIXA

CAIXA

Fls. 17 do proc.
N.º 11.111.111
11/11/11

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.

- h) 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
- i) Comprovação quanto ao recolhimento das contribuições previdenciárias e do FGTS, as despesas decorrentes de leis trabalhistas e outros encargos sociais, o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), as 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;
- j) Quitação das obrigações tributárias, sociais, trabalhistas e previdenciárias decorrentes deste contrato;

Parágrafo Primeiro: Além das condicionantes acima, para o pagamento da primeira parcela de obra deverão ser apresentados:

- a) ART's dos Profissionais Responsáveis por projeto e execução de todos os serviços do empreendimento;
- b) PLS-Planilha de Levantamento de Serviços;
- c) TCA – Termo de Compromisso Ambiental firmado com o DEPAVE;
- d) Projeto de extensão de redes de água e esgoto aprovados pela SABESP;
- e) Relatório de sondagem;
- f) Projetos complementares, em meio papel e digital, para arquivo e encaminhamento à Seguradora;

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - CLÁUSULA SUSPENSIVA E DOS MOTIVOS ENSEJADORES DA RESCISÃO CONTRATUAL.

12.1 O presente contrato não produzirá efeitos até que os seguintes documentos sejam apresentados:

- a) Matrícula de remembramento dos lotes mencionados na Letra C.1 do presente;
- b) Matrícula do Lote E, que constitui o terreno objeto da presente compra e venda, com o competente registro da alienação ao FAR;
- c) Certidão de aprovação do empreendimento junto ao GRAPRONAS;
- d) Memoriais descritivos aprovados pelo Município para descrição dos terrenos objetos dos contratos;
- e) Esclarecimento quanto à necessidade de servidão de passagem;
- f) Projeto aprovado de prevenção e combate a incêndio;
- g) Apólice de Seguro Risco de Engenharia;
- h) Modificativo aprovado do Projeto Aprovado na Prefeitura do Município de São Paulo, contemplando in caso de uma portaria, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias da assinatura deste.

12.1.1 O prazo máximo da Cláusula Suspensiva é de 60 (sessenta dias), após o qual, a critério da CAIXA, o contrato rescindir-se-á de pleno direito.

CAIXA

Fls. 18 do proc.
N.º 11.111.111
11/11/11

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.

12.2 São motivos de rescisão do presente contrato, além do previsto na Cláusula anterior, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial a ocorrência cumulativa ou não, dos seguintes fatos:

- a) não cumprimento ou cumprimento irregular de cláusulas, especificações, projetos ou prazos previstos neste contrato e na legislação aplicável ao Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV com recursos FAR;
- b) a ocorrência dos motivos que autorizam a CAIXA a acionar a Companhia Seguradora;
- c) a subcontratação total ou parcial do objeto deste contrato, a associação da CONSTRUTORA com outrem, a sua cessação ou transferência, total ou parcial, bem como a sua fusão, cisão ou incorporação;
- d) a decretação de falência ou a instauração de insolvência civil;
- e) a dissolução da sociedade;
- f) a alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa, que prejudique a execução do contrato;
- g) atraso superior a 90 (noventa) dias dos pagamentos devidos pela CAIXA, salvo em caso de calamidade pública, grave perturbação da ordem interna ou guerra, assegurado à CONSTRUTORA o direito de optar pela suspensão do cumprimento de suas obrigações até que seja normalizada a situação;
- h) a ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovada, impeditiva da execução do contrato.

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DECLARAÇÕES

I - DO VENDEDOR - O VENDEDOR 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, oriundas de fatos anteriores a esta data;
- c) se for o caso, sob responsabilidade civil e criminal, nos termos da Lei nº 8.212/91, Artigo 135, III do Regulamento do Custeio de Previdência Social aprovado pelo Decreto 90.817/85 e OS INSS nº207/99, bem como do Ato Declaratório SRF nº 109/94, que o imóvel ora comercializado não faz parte de seu ativo permanente, deixando portanto de apresentar a CND do INSS e a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais;
- d) foram apresentados os documentos de que trata o artigo 1º, parágrafo segundo da Lei nº 7.433/85, que se encontram arquivados na CAIXA, declarando a Vendedora, sob as cominações legais e para os fins do artigo 1º, parágrafo 3º do inciso IV do Decreto 93.240/86, que não há ação real, pessoal ou reipersecutória, nem qualquer outro ônus de natureza real vinculado ao imóvel objeto da presente venda e compra.

II - DA CONSTRUTORA - Na condição de responsável pela produção do empreendimento objeto deste contrato declara que:

- a) está de acordo com todas as cláusulas, termos e condições deste contrato;
- b) ~~maneira, durante o prazo de construção, contrato de Seguro Riscos de Engenharia;~~
- c) executará as obras mencionadas de acordo com o projeto apresentado, parte integrante do presente contrato;
- d) responderá pela segurança e solidez da construção, bem como pelos requisitos técnicos indispensáveis ao bom andamento das obras;
- e) sem prejuízo das obrigações impostas pela legislação civil, compromete-se a atender prontamente quaisquer reclamações da CAIXA, decorrente de vícios de construção devidamente comprovados, sob pena de, sem prejuízo de outras sanções contratuais, penais, civis e administrativas, ser considerada inidônea para firmar novos contratos com a CAIXA;
- f) apresenta a CND do INSS e Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, na forma da lei.

CAIXA

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

g) Se responsabilizará pela guarda e conservação do empreendimento após a conclusão e legalização do empreendimento.

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

a) apresenta guia de recolhimento do imposto sobre a transmissão de bens imóveis e direitos a ele relativos - ITBI.

b) o empreendimento ora adquirido comporá o patrimônio do Fundo a que se refere o "caput" do artigo 2º da Lei nº 10.188 de 12 de fevereiro de 2001;

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 Fundo, com fundamento no parágrafo 6º, do Artigo 1º, da Lei nº 10.188 de 12.02.2001

e) todos os imóveis que compõem o empreendimento objeto deste contrato e integram o patrimônio do fundo financeiro criado pela Lei nº 10.188 destinam-se à alienação, às famílias com renda até R\$ 1.395,00, público alvo do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV.

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

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

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

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

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

Parágrafo Único - As custas e emolumentos devidos pelos atos de abertura de matrícula, averbação de constituição, 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 90% (noventa por cento), para unidades habitacionais de até R\$ 60.000,00 (Sessenta mil reais), conforme art. 42 da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009.

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

CÓPIA

CAIXA

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

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.

São Paulo, 1º de outubro de 2010

Vendedora: COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB-SP
Representante: Luiz Ricardo Pereira Leite
CPF: 015.277.008-95

Vendedora: COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB-SP
Representante: Arley Ayres
CPF: 281.280.738-50

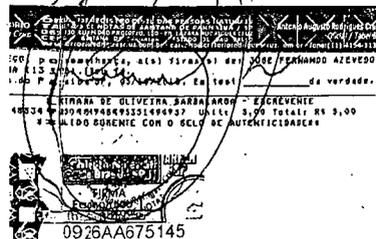
Compradora/Contratante: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Representante: Cely de Campos Mantovani
CPF: 034.610.888-18

Construtora: CONSTRUTORA HUDSON LTDA
Representante: José Fernando Azevedo Bretanha
CPF: 277.265.368-73

Testemunhas:

Nome: Rogério Henriques Gagliardi
CPF: 032543.078-97
Gerente Regional de Negócios
SR S&SP

Nome: Antônio Martins de Almeida
CPF: 437303708-63



CÓPIA

2014-0.261.441-8

Samir Landrup
COHAB-SP



FOLHA DE CONTINUAÇÃO

2014-0.261.441-8

Data de Emissão: 22/09/2015	Folha: 116	Rubrica: <i>[assinatura]</i>	Nº Controle SGD
--------------------------------	---------------	---------------------------------	-----------------

À GJADM
Drª Tereza Newman

Samuel Loudrup
COHAB - SP

CÓPIA

Preliminarmente esclarece-se que nos termos previstos pela Lei do PMCMV, quando contratado o imóvel é alienado à CAIXA, na qualidade de compradora e gestora do FAR, **sendo todas as ações posteriores de responsabilidade da mesma**, cabendo ao Município a indicação da demanda quando solicitada.

O empreendimento CARAGUATATUBA, localizado em área remanescente COHAB, no C.H. Itaquera II / III, quadra 178, lotes 2 e 3, tendo como empresa selecionada a Construtora Hudson.

Foram licenciados e contratados 5 condomínios, totalizando 940 UH (Seguem em anexos os contratos).

Ocorreu ocupação irregular em 2013 e na reintegração de posse ocorreram danos aos os condomínios.

Segundo informações colhidas junto à CAIXA nesta data com Sr. Antonio Marsura, o condomínio A, com 140 UH, foi entregue em dez/ 2014. Estão em obras de restauração os condomínios B e C, com previsão de entrega para 07/2016. Os condomínios D e E aguardam contratação de laudos estruturais para avaliação dos danos causados.

Destaca-se a solicitação de resposta até 30/09/2015.

Atenciosamente,

[assinatura]
Luciana Teixeira

Superintendente de Planejamento e Projetos

FOLHA DE CONTINUAÇÃO

de Emissão: 23/09/2015	Processo 2014-0.261.441-8	Folha: 117	Rubrica: TNVS	Nº Controle SGD
---------------------------	------------------------------	---------------	------------------	-----------------

Dr. Carlos Alberto Beatriz

Gerente Jurídico Administrativo


Tereza Neuman Vita da Silveira
OAB/SP nº 38.532
Assessora - GJADM
COHAB - SP

CÓPIA

Acusamos o recebimento do Requerimento nº 1/2015, do Vereador Aurélio Nomura por meio do qual solicita informações acerca "da entrega das obras e quais medidas a Cohab pretende tomar para impedir novas invasões" no Conjunto Habitacional Caraguatatuba - Cohab -II - José Bonifácio.

O Conjunto Habitacional Caraguatatuba - Cohab II - José Bonifácio foi implantado através do Programa Minha Casa Minha Vida - Entidades, com Recursos do Fundo de Arrendamento Social - Far com Pagamento Parcelado. Este Programa foi criado 2009 e a legislação pertencente ao PMCM exige quando contratado o imóvel é alienado à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL na qualidade de compradora e gestora do Fundo de Arrendamento Social - FAR e do Fundo de Desenvolvimento Social - FDS.

Portanto, após a contratação todas as ações e responsabilidades são administradas pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, cabendo ao Município, no caso a esta COHAB-SP, a indicação da demanda quando solicitada e dependendo das características do Projeto, disponibilizar área de terreno para implantação do empreendimento.

A Superintendência de Planejamento e Projetos desta Companhia apresentou elementos esclarecedores em face da situação atual do empreendimento Caraguatatuba, informou que este foi implementado em área remanescente desta COHAB-SP, localizada no Conjunto Habitacional Itaquera II e III, quadra nº 78, lotes 2 e 3.

Que, a execução do Projeto foi realizada pela Construtora Hudson, tendo sido contratados 05 (cinco)

CÓPIA

112
Tereza Neuman Vita da Silveira
OAB/SP nº 38.532
Assessora - GJADM
COHAB - SP

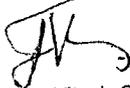
condomínios, totalizando 940 unidades habitacionais de interesse social (segue em anexo os contratos).

Informou ainda, que em 2013, o Conjunto Habitacional Caraguatatuba sofreu ocupação irregular e na oportunidade do cumprimento do mandado de reintegração de posse, ocorreram danos estruturais nos imóveis que compõem o conjunto de condomínios.

Quanto à entrega das obras do Conjunto Habitacional Caraguatatuba, o Sr. Antonio Marsura, gerente da Caixa Econômica Federal, informou que o Condomínio A, composto por 140 Unidades Habitacionais foi entregue em dezembro de 2014, estando em obras de restauração os Condomínios B e C, com previsão de entrega para 07/2016. Quanto aos Condomínios D e E por estarem bastantes avariados estão no aguardo de laudos estruturais para avaliações do danos causados.

Ao final, reiteramos que o pedido requer urgência em face do prazo para entrega da resposta dar-se em até 30/09/2015.

São as nossas considerações.


Tereza Neuman Vita da Silveira
OAB/SP nº 38.532
Assessora - GJADM
COHAB - SP

Data de Emissão:	PA	Folha:	Rubrica:
24/09/15	2014-0.261.441-8	119	

Sra. Superintendente Jurídica
Dra. Maria Amália Gonçalves Moraes

CÓPIA

Encaminha-se o presente, com o pronunciamento retro de lavra da Dra. Tereza Neuman Vita da Silveira, que analisou os subsídios ofertados pela área técnica e concluiu estarem presente as respostas solicitadas às fls. 90/91, podendo este retornar à Secretaria do Governo Municipal – ATL-Chefia, assinalando-se igualmente a urgência indicada nas cotas de fls. 91/92.

Nada temos a acrescentar, considerando o relato técnico, que por sua vez está resumido, estabelecendo que no Programa Minha Casa Minha Vida cabe à COHAB-SP disponibilizar o terreno, que é recebido pela CAIXA por meio de contrato de aquisição (fls. 94/115), ficando com esta última a atribuição de contratar empreiteira para construir e, ao final das obras, fazer a entrega às famílias selecionadas por esta Companhia. Portanto, durante as obras, eventual tratamento de possíveis ocupações é de responsabilidade daquele órgão federal, sendo que no caso do Conjunto Caraguatatuba ainda estão em curso obras de recuperação conforme fls. 116.

Assim, este poderá ser enviado ao Gabinete da Presidência para subsequente devolução à Secretaria do Governo Municipal – ATL-Chefia, que então fará a resposta ao Excelentíssimo Vereador Aurélio Nomura.

Em 24/09/15



Carlos Alberto Beatriz
Gerente Jurídico Administrativo

FOLHA DE CONTINUAÇÃO

Data de Emissão: 24/09/2015	2014-0.261.441-8	Folha: 120	Rubrica: <i>[assinatura]</i>	Nº Controle SGD
--------------------------------	------------------	---------------	---------------------------------	-----------------

Senhor Chefe de Gabinete
Dr. Carlos Eduardo Ribeiro

M. Angélica C. Moraes
Assist. Adm. V
Superintendência Jurídica
COHAB - SP

Após terem sido fornecidas as informações solicitadas às fls. 90/91, este processo reúne condições de ser devolvido à Secretaria do Governo Municipal – ATL – CHEFIA.

À consideração de Vossa Senhoria.
Em, 24/09/2015


Maria Amália Gonçalves Moraes
Superintendente Jurídica

CÓPIA

[assinatura]
24/09/2015
M. Moraes
Superintendência



FOLHA DE CONTINUAÇÃO

Data de Emissão: 25/09/2015	2014-0.261.441-8	Folha: 120 v.	Rubrica: Rosemeire An. de Abreu Moraes Secretaria da Presidência COHAB SP	° Controle SGD
---------------------------------------	------------------	-------------------------	---	----------------

À

Assessoria Técnico-Legislativa da Secretaria do Governo Municipal - SGM/ATL
Dra. June Alberici de Mello

Em atendimento ao solicitado às fls. 91, retornamos o presente processo com as devidas informações.

Em, 25 de setembro de 2015.

Carlos Eduardo Ribeiro
Chefe de Gabinete