UNIVERSIDADE ESTADUAL DO SUDOESTE DA BAHIA (UESB)
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS SOCIAIS APLICADAS (DCSA)
CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS

AMANDA MOITINHO DOS ANJOS

CÁLCULOS PERICIAIS CONTÁBEIS NOS CONTRATOS HABITACIONAIS FINANCIADOS COM SUBSÍDIOS DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA EM VITÓRIA DA CONQUISTA NO ANO DE 2012.

VITÓRIA DA CONQUISTA – BA,
2013

AMANDA MOITINHO DOS ANJOS

CÁLCULOS PERICIAIS CONTÁBEIS NOS CONTRATOS HABITACIONAIS FINANCIADOS COM SUBSÍDIOS DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA EM VITÓRIA DA CONQUISTA NO ANO DE 2012.

Monografia apresentada ao Departamento de Ciências Sociais Aplicadas como requisito parcial necessário para obtenção do Grau de Bacharel em Ciências Contábeis pela Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia (UESB).

Área de Concentração: Perícia Contábil

Orientador(a): Prof. Márcia Mineiro de Oliveira

VITÓRIA DA CONQUISTA – BA,
2013

A619c Anjos, Amanda Moitinho dos.
Cálculos periciais contábeis nos contratos habitacionais financiados com subsídios do programa Minha Casa Minha Vida em Vitória da Conquista no ano de 2012 / Amanda Moitinho dos Anjos, 2013.
113f.
Orientador (a): Márcia Mineiro de Oliveira.
Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia, Vitória Da Conquista, 2013.
Referências: f.62-66.
1. Perícia contábil. 2. Sistema Financeiro de Habitação – Cálculos periciais contábeis. I. Oliveira, Márcia Mineiro. II. Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia. III.T.

CDD: 657

Elinei Carvalho Santana – CRB-5/1026
Bibliotecária - UESB – Campus de Vitória da Conquista-BA

AMANDA MOITINHO DOS ANJOS

CÁLCULOS PERICIAIS CONTÁBEIS NOS CONTRATOS HABITACIONAIS FINANCIADOS COM SUBSÍDIOS DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA EM VITÓRIA DA CONQUISTA NO ANO DE 2012.

Monografia apresentada ao Departamento de Ciências Sociais Aplicadas como requisito parcial necessário para obtenção do Grau de Bacharel em Ciências Contábeis pela Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia (UESB).

Área de Concentração: Perícia Contábil

Orientador(a): Prof. Márcia Mineiro de Oliveira

Vitória da Conquista, _____/_____/_____.

BANCA EXAMINADORA

_____
Profa. Me. Márcia Mineiro de Oliveira
(Orientadora)

_____
Prof. Me. Paulo Fernando de Oliveira Pires
(Avaliador)

_____
Prof. Esp. Danilo Moreira Jabur
(Avaliador)

Aos meus pais e irmãos pelo amor, carinho e apoio em todos os momentos da minha vida;
Ao meu namorado pelo apoio e compreensão.

Meu pai foi amigo em dizer que você precisa de três coisas na vida: um bom médico, um padre perdoador, e um hábil contador. Os primeiros dois, eu nunca precisei muito, mas o terceiro... (OSKAR SCHINDLER).

RESUMO

Com a criação do programa Minha Casa Minha Vida houve um aumento de financiamentos habitacionais e, consequentemente, prevê-se um crescente número de desentendimentos em relação aos cálculos de juros, bem como, de outros aspectos dos contratos de adesão desses financiamentos, por isso, essa pesquisa teve como finalidade analisar os aspectos dos cálculos periciais contábeis nos contratos de adesão do programa Minha Casa Minha Vida, visando aprofundar o conhecimento da perícia contábil como instrumento de análise dos contratos de financiamento habitacional. Tal conhecimento servirá de subsídio para os peritos contábeis que venham a atuar em causas que tenham como objeto a revisão contratual no programa Minha Casa Minha Vida. Buscou-se responder as questões relacionadas aos aspectos contratuais, como taxa de juros, amortização presente nos contratos, composição da parcela e seu reajuste e os critérios de adesão dos mutuários. Para encontrar respostas às estas indagações, foi usada, como processo metodológico, uma pesquisa documental, com abordagem qualitativa. No tocante à coleta de dados, junto aos contratos de adesão do programa, fez-se o uso de documentos primários, os quais foram analisados de forma explicativa, tendo como delimitação espacial a agência Vitória da Conquista da Caixa Econômica Federal no ano 2012. Partiu-se da ideia que os contratos de adesão do programa Minha Casa Minha Vida são amortizados pela tabela *Price*, com taxa de juros de 5% a. a., com reajuste anual pelo valor de reajuste dos salários. Obteve-se como principal conclusão que o contrato estudado, apesar de financiado pelo Minha Casa Minha Vida, cujo objetivo é proporcionar moradias para as classes de menor poder aquisitivo, tem características semelhantes a quaisquer outros financiamentos habitacionais, tornando-se oneroso para o mutuário.

Palavras-chave: Perícia. Perícia Contábil. Cálculos Periciais. Sistema Financeiro de Habitação. Minha Casa Minha Vida.

RESUMEN

Con la creación del programa Mi Casa Mi Vida hubo un agrandamiento en la cantidad de financiamientos habitacionales y, en consecuencia, se prevé un creciente número de conflictos en relación a los cálculos de juros, además, de otros aspectos de los contratos de adhesión de esos financiamientos, por esto, esa investigación tuvo como finalidad analizar los aspectos de los cálculos periciales contables en los contratos de adhesión del programa Mi Casa Mi Vida, objetivando profundizar el conocimiento de la pericia contable como instrumento de análisis de los contratos de financiamiento habitacional. Este conocimiento servirá de subsidio para los peritos contables que vengan a actuar en causas que posean como reto el repaso contractual en el programa Mi Casa Mi Vida. Se buscó contestar a las cuestiones relacionadas a los aspectos contractuales, tales como tasa de juros, amortización integrante en los contratos, composición de la parcela y su reajuste y los criterios de adhesión de los mutuarios. Para encontrar respuestas a estas indagaciones, ha sido usada, como proceso metodológico, una investigación documental, con abordaje cualitativo. Sobre la recolección de datos, junto a los contratos de adhesión del programa, se hizo uso de documentos primarios, los cuales han sido analizados de forma explicativa, teniendo como delimitación espacial la sucursal Vitória da Conquista de la Caja de Ahorros Federal en el año 2012. Se partió de la idea que los contratos de adhesión del programa Mi Casa Mi Vida son amortizados por el sistema *Price*, con tasa de juros de 5% a. a., con reajuste anual por el valor de los reajustes de sueldos. Se obtuvo como principal conclusión que el contrato estudiado, aunque haya sido financiado por el programa Mi Casa Mi Vida, cuyo objetivo es proporcionar habitaciones para las clases de menor poder económico, posee características semejantes a cualesquier otros financiamientos habitacionales, convirtiéndose en oneroso para el mutuario.

Palabras-clave: Pericia. Pericia Contable. Cálculos Periciales. Sistema Financiero de Habitación. Mi Casa Mi Vida.

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – *Déficit* Habitacional, segundo regiões geográficas – Brasil 2008..... 35

Tabela 2 – Evolução durante a fase de construção do imóvel..... 48

Tabela 3 – Taxa de Juros..... 49

Tabela 4 – Comparativo de Prestações nos Sistemas de Amortização..... 50

Tabela 5 – Evolução na fase de amortização do imóvel..... 53

Tabela 6 – Simulação de evolução na fase de amortização do imóvel reajustado mensalmente pelo coeficiente de atualização das contas do FGTS..... 54

Tabela 7 – Comparativo de valores do encargo mensal sem o reajuste e encargo mensal reajustado pelo coeficiente de FGTS..... 54

Tabela 8 – Comparativo de valores do saldo devedor sem o reajuste e saldo devedor reajustado pelo coeficiente de FGTS..... 55

LISTA DE QUADROS

Quadro 1	–	Estado da Arte da temática em Nov/2012	20
Quadro 2	–	Sistemas de Amortização e suas características	42
Quadro 3	–	Dados do Contrato Habitacional	48
Quadro 4	–	Composição do Encargo Inicial (na fase de amortização)	53
Quadro 5	–	Objetivos propostos e análises realizadas	55

LISTA DE FIGURAS

Figura 1	–	Cálculo dos Juros	49
Figura 2	–	Cálculo da Amortização	50
Figura 3	–	Cálculo da parcela do Seguro	52

LISTA ABREVIATURAS E SIGLAS

BNH	Banco Nacional da Habitação
CEF	Caixa Econômica Federal
CEPC	Código de Ética Profissional do Contador
CFC	Conselho Federal de Contabilidade
CPC	Código do Processo Civil
FAR	Fundo de Arrendamento Residencial
FCVS	Fundo de Compensação de Variações Salariais
FGHAB	Fundo Garantidor da Habitação
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
MIP	Morte e Invalidez Permanente
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
PNAD	Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios
SAC	Sistema de Amortização Constante
SACRE	Sistema de Amortização Crescente
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SENAC	Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial
SFH	Sistema Financeiro de Habitação
UPC	Unidade Padrão de Capital

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO 14
1.1 Tema 14
1.2 Objetivos 15
1.2.1 Objetivo Geral 15
1.2.2 Objetivos Específicos 16
1.3 Problematização 16
1.3.1 Questão – Problema 16
1.3.2 Questões Secundárias 16
1.4 Hipótese de Pesquisa 16
1.5 Justificativa 17
1.6 Resumo Metodológico 18
1.7 Visão Geral 18
2 REFERENCIAL TEÓRICO 19
2.1 ESTADO DA ARTE 19
2.2 MARCO CONCEITUAL 22
2.3 MARCO TEÓRICO 27
2.3.1 Perícia 27
2.3.1.1 Prova Pericial 28
2.3.1.2 Perícia Contábil 28
2.3.1.3 Origem e Evolução da Perícia Contábil 29
2.3.1.4 Laudo Pericial e Parecer Pericial Contábil 30
2.3.1.5 Perito Contador 31
2.3.1.6 Qualidades do Perito Contador 32
2.3.1.7 Impedimento e Suspeição 33
2.3.2 Política Habitacional no Brasil 34
2.3.3 Sistema Financeiro de Habitação 37
2.3.3.1 Taxas de Juros do SFH 39
2.3.4 Programa Minha Casa Minha Vida 39
2.3.5 Sistemas de Amortização 42
3 METODOLOGIA 44
4 ANÁLISE DE DADOS 47
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS 58
REFERÊNCIAS 61
ANEXOS 66
ANEXO A – CONTRATO DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL 66
ANEXO B – PLANILHA DE EVOLUÇÃO TEÓRICA DO CONTRATO 99
ANEXO C – PLANILHA DE EVOLUÇÃO FINANCIAMENTO 108
APÊNDICES 111
APÊNDICE A – CHECK-LIST DO CONTRATO 111
APÊNDICE B – CHECK-LIST DA EVOLUÇÃO TEÓRICA 112

1 INTRODUÇÃO

A Perícia Contábil é uma forma de demonstração da veracidade de fatos ocorridos, contestados por partes interessadas, que poderá servir como meio de prova em que se fundamenta um juiz para resolução de determinado processo, quando se tratar de uma perícia do tipo judicial.

Um grande número de processos a serem julgados com o auxílio de informações da perícia contábil faz parte do setor habitacional, com revisões sobre os cálculos dos juros dos contratos de financiamento, porque a maioria dos mutuários beneficiados desconhecem as regras que envolvem os cálculos, sentem-se lesados e demandam inúmeras ações contra o ente financiador.

A pesquisa que foi desenvolvida versou sobre Perícia Contábil, que é a parte da Contabilidade que estuda a atuação do contador enquanto perito e que está interligada aos conhecimentos sobre cálculos periciais.

Os principais teóricos que publicaram trabalhos sobre esta temática são Valder Luiz Palombo Alberto com o livro Perícia Contábil, Antônio Lopes de Sá com a obra Perícia Contábil, Alcio Manoel de Souza Figueiredo com os livros Cálculos no Sistema Financeiro de Habitação e Sistema Financeiro de Habitação: Reflexos Financeiros e Econômicos e ainda Márcio Antonio Rocha com livro Sistema Financeiro de Habitação - Soluções jurídicas e proposições para o futuro.

O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) está em crescente expansão e visa atender às políticas públicas para o crescimento econômico. Foi criado no momento em que havia ameaça de estagnação de muitos dos setores da economia do país, ou seja, trata-se de uma reação do governo à crise econômica mundial do fim de 2008, como tentativa de estimular a criação de empregos e de investimentos no setor da construção civil. Por este motivo o tema na pesquisa trata sobre os cálculos periciais envolvendo contratos do referido programa, conforme a seguir:

1.1 TEMA

Cálculos periciais contábeis em financiamentos habitacionais

Trata-se de um assunto muito abrangente, no qual pretendia estudar especificamente sobre Programa Minha Casa Minha Vida: fazendo um reconhecimento pericial do contrato de adesão, pois a pesquisadora desejava obter conhecimentos sobre a formação dos cálculos dos contratos e identificar como os mesmos devem ser feitos segundo os cálculos pactuados, através do auxílio da perícia contábil.

Fez-se uma investigação científica junto à agência da Caixa Econômica Federal em Vitória da Conquista/BA, no sentindo de obter dela documentos primários que lastreassem a pesquisa (contratos e planilhas de evolução da dívida). As buscas investigativas contaram com as informações coletadas no Setor Habitacional na agência Vitória da Conquista, referentes aos contratos de financiamento que fazem parte do programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) para os mutuários com renda familiar bruta entre R$ 1.600,00 e R$ 5.000,00. A época de referência da pesquisa se restringiu aos contratos firmados no período do exercício social de 2012.

Ao abordar sobre políticas habitacionais no Brasil, levou-se em conta a importância da Caixa Econômica Federal (CEF) no papel de agente financeiro habitacional, desde a criação de sua Carteira Hipotecária, em 1931, até a recente política de moradia do país. A política habitacional sofreu mudanças contínuas e necessárias visando à correção de cálculos distorcidos gerados pelo Sistema Financeiro de Habitação, com o objetivo de proteger o mutuário.

Mesmo com tantas mudanças, ainda há muitos conflitos judiciais entre o agente financiador e os mutuários, gerando consequências econômicas e sociais. Nesse contexto, o profissional contábil especialista em perícia além do conhecimento sobre a profissão, precisa também obter um vasto conhecimento sobre as regras do Sistema Financeiro de Habitação do Brasil.

Dessa forma, apresentam-se os objetivos norteadores desta investigação como a seguir:

1.2 OBJETIVOS

1.2.1 Objetivo Geral

Analisar os aspectos periciais dos cálculos contábeis nos contratos de adesão ao programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) para os mutuários com renda familiar bruta entre R$ 1.600,00 e R$ 5.000,00.

1.2.2 Objetivos Específicos

- Identificar a taxa de juros presente no contrato;
- Conhecer a amortização presente no contrato e suas implicações metodológicas;
- Investigar os prazos para o cumprimento do contrato;
- Saber qual é a composição da parcela e seu reajuste;
- Avaliar os critérios de adesão requeridos do mutuário;
- Reconhecer a metodologia de cálculo para saldo devedor segundo o contrato.

Desta forma, tem-se que as interrogantes motrizes da pesquisa são:

1.3 PROBLEMATIZAÇÃO

1.3.1 Questão – Problema

Quais são os aspectos periciais dos cálculos contábeis nos contratos de adesão ao programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) para os mutuários com renda familiar bruta entre R$ 1.600,00 e R$ 5.000,00?

1.3.2 Questões Secundárias

- Qual a taxa de juros do contrato?
- Qual a amortização presente no contrato e suas implicações metodológicas?
- Quais os prazos para o cumprimento do contrato?
- Como é a composição da parcela e seu reajuste?
- Quais os critérios de adesão requeridos do mutuário?
- Qual a metodologia de cálculo para saldo devedor segundo o contrato?

A pesquisa acredita na seguinte provável resposta:

1.4 HIPÓTESE DE PESQUISA

Os contratos de adesão do programa Minha Casa Minha Vida são amortizados pela tabela Price, com juros de 5% a.a. e sofrem atualização anual pelo valor de reajuste dos salários.

1.5 JUSTIFICATIVA

A política habitacional do Brasil tem sido marcada por sucessivas mudanças nas regras estabelecidas pelo poder público, principalmente quando se trata das classes menos favorecidas. Com a criação do Programa Minha Casa Minha Vida, o sonho da casa própria para muitos brasileiros deixou de ser um sonho e passou a ser uma realidade. Mas no futuro pode se tornar pesadelo com aumentos em prestações, saldo devedor impagável, inadimplência, dentre outros problemas que podem ocorrer e que suscitarão futuramente perícias contábeis judiciais.

O grande impasse em muitos financiamentos são as divergências dos cálculos dos contratos, que levam até ao poder judiciário muitos conflitos entre o agente financeiro e o mutuário, por isso, o tema abordado pretendeu demonstrar através da Perícia Contábil a confiabilidade nos cálculos dos contratos, já que a Perícia tem como objetivo propiciar condições de justiça. Ao tentar estabelecer rotinas de cálculos, garante-se celeridade e maior conhecimento dos peritos que atuarão com mais segurança e garantirão maior confiabilidade aos laudos e propriedades às sentenças proferidas com base neles, esperando sempre que essas decisões sejam justas e honestas, gerando benefício à sociedade.

Foi acrescentado um ganho de conhecimentos e enriquecimento profissional à pesquisadora, que é empregada da instituição financeira, agente de financiamento do Programa Minha Casa Minha Vida, a qual serviu como delimitação espacial da referida pesquisa.

O tema é de grande importância porque visa demonstrar o estudo da perícia contábil em contratos habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida, uma vez que se trata de um assunto atual que será de grande valia para os peritos que trabalham no âmbito da Justiça Federal, como também para economistas interessados na área. Esperava-se que a pesquisa evidenciasse a grande contribuição do trabalho pericial em relação ao desenvolvimento social de toda a região de Vitória da Conquista, beneficiada com o programa Minha Casa Minha Vida.

A pesquisa deu um reforço prático para a matéria de Perícia Contábil, pois são encontrados poucos trabalhos sobre a temática, e isso aumenta a relevância do trabalho, não só para o grupo de graduandos do curso de Ciências Contábeis da Universidade Estadual do

Sudoeste da Bahia, mas também para a pesquisadora que faz parte do referido grupo, bem como para a comunidade científica de peritos contábeis brasileiros.

1.6 RESUMO METODOLÓGICO

Para a construção deste trabalho foi feita uma abordagem paradigmática qualitativa, construída com bases indutivas, que teve cunho exploratório e explicativo e foi apoiada na interpretação explicativa. Como eixo principal de procedimentos, tratou-se de uma pesquisa documental que utilizou como instrumento de fonte de dados os documentos do tipo primários, com coleta de dados feita através de *check list.* Os documentos coletados foram o contrato de adesão para o financiamento do programa Minha Casa Minha Vida e a planilha de evolução da dívida. Trabalhou-se com amostra estratificada dos contratos para a população com renda familiar bruta de R$ 1.600,00 a R$ 5.000,00, circunscritas à Agência da Caixa Econômica Federal em Vitória da Conquista no ano de 2012.

1.7 VISÃO GERAL

Esta monografia traz em seu corpo cinco capítulos, sendo o primeiro referente à introdução com seus itens essenciais, o segundo contendo a teoria sobre o assunto, dividido em três grandes partes: Marco conceitual, Estado da arte e Marco teórico. O terceiro capítulo expõe a metodologia da pesquisa, seguido do quarto capítulo que analisa os dados coletados respondendo às questões de pesquisa e atendendo aos objetivos. Por fim, o quinto capítulo resume o trabalho explicitando as conclusões da pesquisa.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 ESTADO DA ARTE

O quadro 1 explana sobre alguns autores que elaboraram trabalhos de pesquisa com temas semelhantes ao escolhido pela pesquisadora e servirão para nortear esse trabalho, visando um maior entendimento sobre a temática relacionada aos cálculos periciais nos contratos de financiamento de imóveis do programa Minha Casa Minha Vida. É um levantamento realizado através de pesquisa eletrônica em sites científicos, através do *Google* acadêmico, sobre alguns trabalhos já publicados com temáticas que serão abordados na pesquisa em questão.

Quadro 1 – Estado da Arte da temática em Nov/2012.

(continua)

TIPO	TÍTULO	AUTOR (ES)	ANO	NÍVEL	INSTITUIÇÃO	IDEIA PRINCIPAL	LINK/ LUGAR	DATA DE ACESSO
Monografia	Perícia Contábil Cálculo de Financiamento: um estudo de caso sobre recálculo de um financiamento bancário	Andressa Larios	2010	Graduação	UFSC	Aborda as fases do recálculo de financiamento e a atuação profissional contábil através de um caso prático na área de perícia, na fase de execução da sentença, demonstrando o papel do perito contábil, suas técnicas e legislação pertinente à matéria. Verificou-se a importância da perícia contábil para o recálculo de um financiamento.	http://tcc.bu.ufsc.br/Contabeis284250.pdf	19 nov 2012
Artigo	A relevância do trabalho de perícia contábil desenvolvida por assistente técnico nas ações revisionais de contratos: uma análise documental dos processos da Caixa Econômica Federal - CEF	Idalberto José das Neves Júnior Diego Silva de Oliveira	2010	---	UCB	Investiga quais os ganhos, traduzidos em resultados, que foram obtidos através do trabalho desenvolvido por assistente técnico, com base na análise de ações de revisão de contrato ajuizadas em desfavor da Caixa Econômica Federal – CEF. Concluiu que o perito é de fundamental importância para esclarecer os fatos divergentes, visto que a qualidade dos seu trabalho foi o que garantiu o sucesso das ações.	http://www.congressousp.fipecafi.org/artigos102010/40.pdf	18 nov 2012
Monografia	O anatocismo nos contratos de empréstimos bancários decorrentes dos sistemas de amortizações utilizados no âmbito do direito brasileiro	Wladimir Costa da Silva	2008	Graduação	Centro de Ensino Superior do Amapá	Relata se há ou não a existência do anatocismo nas tabelas de amortizações utilizadas nos empréstimos bancários. Para esse trabalho fica corroborado que não há Anatocismo nos Sistemas de Amortizações Utilizados nos Empréstimos e Financiamentos Bancários no Âmbito do Direito Brasileiro.	http://www.ceap.br/tcc/TCC12022009104127.pdf	25 nov 2012

(conclusão)

TIPO	TÍTULO	AUTOR (ES)	ANO	NÍVEL	INSTITUIÇÃO	IDEIA PRINCIPAL	LINK/ LUGAR	DATA DE ACESSO
Monografia	A retaguarda bancária e a aplicabilidade operacional da análise e liberação dos empréstimos do Programa Minha Casa, Minha Vida	Elenira dos Santos Mesquita	2010	Graduação	UNB	Analisa os processos administrativos e operacionais que envolvem a liberação e análise do empréstimo Minha Casa, Minha Vida, dentro da retaguarda de um grande banco público brasileiro. Fica claro para o pesquisador que a retaguarda desempenha um importante papel dentro da instituição pesquisada. Inclusive, proporcionando uma imagem de segurança a todos os empregados.	http://bdm.bce.unb.br/handle/10483/2219	18 nov 2012

Fonte: Compilação da Internet (2012) – organização própria

Nota-se que a principal preocupação de cada autor descrito no quadro 1, é chamar a atenção da importância dos cálculos periciais, para determinação de uma sentença judicial com cálculos analisados através da Perícia Contábil. É possível também identificar o quanto a temática é relatada em diversas instituições acadêmicas e há uma percepção de que é um assunto polêmico porque aborda cálculos de juros sobre financiamentos que são muito questionados nas ações judiciais. Cada autor relata de uma forma diferente, sobre o mesmo tema abordado e cada trabalho tem a função principal de demonstrar o quanto a qualidade de uma perícia contábil influencia na decisão judicial, pois cabe ao magistrado o esclarecimento dos fatos e a tomada de uma decisão justa. Em relação ao Programa Minha Casa Minha Vida, não há trabalhos acadêmicos que demonstrem as suas características periciais e a sua importância para as classes com menor renda, portanto, o trabalho que ora é produzido, é inédito e sai na vanguarda preparando terreno e conhecimento para quando comecem a surgir demandas sobre cálculos periciais na área estudada.

2.2 MARCO CONCEITUAL

Ter a casa própria continua sendo o sonho de muitos brasileiros. O programa Minha Casa Minha Vida criado pelo governo tem por objetivo a realização dos sonhos de muitos brasileiros que até hoje não tiveram a oportunidade de aquisição de sua moradia e cumprimento dos direitos assegurados pelo Art. 6º da Constituição Federal de 1988, que trata da garantia dos direitos sociais, inclusive de moradia.

O Art. 1º da Lei 11.977, de 07 de julho de 2009, define que "O Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais". Faz parte do Programa de Aceleração do Crescimento, mais conhecido como PAC, que é um projeto do governo federal cujo objetivo principal é estimular o crescimento da economia brasileira, através de investimento em obras de infraestrutura (unidades habitacionais, portos, rodovias, aeroportos, redes de esgoto, geração de energia, hidrovias, ferrovias, etc). A meta maior do PAC é estimular os setores produtivos da economia e, simultaneamente, levar benefícios sociais para todas as regiões do país.

O PMCMV é um projeto com características sociais bem definidas, pois conforme o Ministério do Planejamento (*online*, 2012) trata-se de um "Programa habitacional para a contratação de unidades habitacionais com prioridade às famílias de baixa renda" e abrange

populações com renda familiar bruta até R$ 5.000,00 (cinco mil reais). Foi criado para atender às necessidades de habitação no país, principalmente para a população brasileira de baixa renda, que antes, não tinha facilidade para conseguir um financiamento habitacional e, sem perspectivas, estava condenada a morar "amontoada" em barracos e favelas, vivendo em situações desumanas, sem acesso ao abastecimento de água potável, a coleta e tratamento de esgoto, a limpeza urbana, ou seja, sem direito à moradia digna de um ser humano.

A Caixa Econômica Federal é o principal agente operador de políticas públicas do país e uns dos principais agentes financiadores do programa Minha Casa Minha Vida e nessa missão leva em consideração a promoção da cidadania e o desenvolvimento sustentável do país, visando à redução do *déficit* habitacional no Brasil. Para a Caixa (*online*, p. 21): "O *déficit* habitacional, pelo conceito etimológico, é a falta física da unidade habitacional (casa, apartamento, etc.) no estoque de habitações de mercado".

O financiamento habitacional do programa Minha Casa Minha Vida leva em consideração as regras estabelecidas pelos entes controladores dos recursos de financiamento, como é o caso dos recursos oriundos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS).

De acordo o Art. 2º da Lei 10.188 de 12 de fevereiro de 2001, o FAR é definido como: "fundo financeiro privado com o fim exclusivo de segregação patrimonial e contábil dos haveres financeiros e imobiliários". Faz parte da disponibilidade orçamentária e financeira do PMCMV conforme o inciso II do Art. 2º da Lei 11.977 /09. Trata-se de um fundo financeiro específico, o qual a Caixa foi autorizada a criar, para atender aos financiamentos de programas habitacionais específicos, como é o caso do Programa Minha Casa Minha Vida.

Martins (2007, p. 442) esclarece que:

> O FGTS é um depósito bancário destinado a formar uma poupança para o trabalhador, que poderá ser sacada nas hipóteses previstas na lei, principalmente quando é dispensado sem justa causa. Outrossim, servem os depósitos como forma de financiamento para aquisição de moradia pelo Sistema Financeiro da Habitação.

A aquisição de moradia através dos recursos do FGTS é instituída pela Lei 8.036 de 11 de maio de 1990, que em seu artigo 5º dá poderes para que o Conselho que administra o FGTS possa realocar os recursos para as políticas de habitação popular.

Dentre as regras estabelecidas para o financiamento, tem-se o conteúdo do contrato de financiamento, que é elaborado pela entidade financiadora. Trata-se de um contrato de adesão que "é o típico contrato que se apresenta com todas as cláusulas predispostas por uma das

partes. A outra parte somente tem a alternativa de aceitar ou repelir o contrato". (VENOSA 1997, p. 29).

Geralmente, não há modificação nas cláusulas estabelecidas no contrato porque o mesmo segue uma linhagem padrão, com todas as especificações pré-determinadas pelo ente financiador. O que se muda de um contrato para outro é somente aquilo que é exclusivo de cada imóvel, como a metragem, disposição de quantidade de cômodos, endereço, dados do próprio mutuário e do vendedor, dentre outras.

As demais cláusulas são inalteradas e pode até dar margem para as ações judiciais que muito ocorrem. Daí se tem a discussão sobre muitos processos, devido ao ente financiador não dar ao mutuário a chance de modificar qualquer cláusula como explica Azevedo (2004, p. 92): "no contrato de adesão, há que ressaltar, primeiramente, que as partes contratantes não discutem o conteúdo negocial, posto que uma organiza suas cláusulas e a outra, sem qualquer possibilidade de alterá-las, concorda aderindo a essas regras.".

Em geral, os contratos de financiamento têm como principal forma de amortização de dívida o sistema Francês também conhecido como Sistema *Price* que "caracteriza-se por prestações iguais, valores da amortização do principal, crescentes, e dos juros, decrescentes". (GYPLAN 2012, *online*).

Veras (2011, p. 184) adverte: "Como o sistema *Price* prevê pagamento da dívida de forma parcelada, é conveniente para o devedor e para o credor que se elabore um demonstrativo que exponha o estado de dívida em cada período do prazo fixado".

Nesse sistema de amortização "a taxa de juros é dada em termos nominais, geralmente em períodos anuais, mas os juros são calculados em bases mensais pelo regime de capitalização simples, o que resulta numa taxa efetiva maior do que a taxa nominal". (HOJI 2012, p. 87).

O citado autor (2012, p. 66) esclarece que a taxa efetiva "é a taxa de juros no período de capitalização que, efetivamente, será aplicada sobre o capital, independentemente da taxa nominal contratada".

Para Puccini (2011, p. 76) a taxa nominal:

> é uma taxa de juros em que a unidade referencial do seu tempo não coincide com a unidade de tempo dos períodos de capitalização. A taxa nominal é sempre referenciada ao ano, e os períodos de capitalização podem ser semestrais, mensais, ou diários.

Há ainda outras formas de amortização para os contratos de financiamento, tais como o Sistema de Amortização Constante (SAC) e o Sistema de Amortização Crescente (SACRE).

O SAC trata-se de um sistema de amortização em que, "o principal é dividido pelo número de parcela, nas quais as cotas de amortização são sempre iguais, sendo, portanto, constantes" (SENAC, 2008, p.45).

"O SACRE é um modelo de cálculo de prestações que visa facilitar o pagamento dos financiamentos habitacionais. O produto é uma variante do SAC, que define prestações fixas e decrescentes em progressão aritmética – caem de forma contínua ao longo do tempo". (TRIELLI, *online*, 2013). Nesse sistema as parcelas costumam ser fixas, os juros decrescentes, enquanto que a amortização é crescente.

A divergência entre as taxas de juros gera uma das incompatibilidades que mais causam contendas nos tribunais. Em muitos casos há a prática de anatocismo que Figueiredo (2011, p. 15) define como "a capitalização composta de juros ou a incidência de juros sobre juros", gerando assim um encargo mensal maior do que se imaginava. A Lei 8.692/93, no Parágrafo Único do Art. 2º define encargo mensal como "o total pago, mensalmente, pelo beneficiário de financiamento habitacional e compreendendo a parcela de amortização e juros, destinada ao resgate do financiamento concedido, acrescida de seguros estipulados em contrato".

As discrepâncias acabam dando à Perícia Contábil, através do perito contador, quando nomeado em juízo, ou mesmo quando assistente técnico da parte, a incumbência de estudar e revisar os cálculos para verificação da exatidão das informações que nem sempre estão claras para o mutuário.

Para o Conselho Federal de Contabilidade (CFC), em sua resolução 1.243/09, a Perícia Contábil é conceituada como:

> [...] o conjunto de procedimentos técnico-científicos destinados a levar à instância decisória elementos de prova necessários a subsidiar à justa solução do litígio ou constatação de um fato, mediante laudo pericial contábil e/ou parecer pericial contábil, em conformidade com as normas jurídicas e profissionais, e a legislação específica no que for pertinente. (CFC, *online*, 2012).

Sá (2011, p. 3) define que "a Perícia é a verificação de fatos ligados ao patrimônio individualizado visando oferecer opinião, mediante questão". A Perícia Contábil fará o mesmo procedimento, através de um exame hábil para resolução das questões em que houver

controvérsias, com a finalidade de se chegar à verdade sobre os fatos ou questões objetos da causa.

Para responder aos quesitos propostos pelo juiz ou pelas partes do processo é escolhido um Perito Contador Nomeado. O Perito assistente técnico é contratado pelas partes do processo (autor e réu), para auxiliar os respectivos advogados em matérias que lhes forem alheias. Não é obrigatória a contratação do Perito assistente, mas a parte que assim o desejar pode fazê-la.

As questões controversas serão expostas pelo perito contador nomeado em um documento formal denominado Laudo Pericial Contábil. Já o perito assistente deverá elaborar Parecer Pericial Contábil.

A Resolução CFC 1.243/09 no item 58 conceitua:

> O laudo pericial contábil e o parecer pericial contábil são documentos escritos, nos quais os peritos devem registrar, de forma abrangente, o conteúdo da perícia e particularizar os aspectos e as minudências que envolvam o seu objeto e as buscas de elementos de prova necessários para a conclusão do seu trabalho.

Há situações fáticas ou circunstanciais, previstas em Lei, em que o Perito Nomeado ficará impossibilitado de exercer regularmente as suas funções ou realizar atividade pericial. Essas situações são chamadas de impedimento ou suspeição. O impedimento caracteriza-se por proibição para exercer as funções no processo, visto que há uma presunção absoluta de parcialidade ao apresentar o laudo pericial. O Dicionário Eletrônico Houaiss (2007) define que impedimento "é circunstância ou conjunto de circunstâncias que impossibilitam alguém de exercer regularmente suas funções ou realizar certos atos jurídicos"

A suspeição não é proibitiva para que o perito exerça suas funções, porém a sua parcialidade será relativa no processo, tornando-o suspeito, em virtude de uma desconfiança gerada em torno do seu grau de envolvimento com as partes, podendo assim, comprometer o seu trabalho no esclarecimento dos fatos. Refere-se a um "receio fundamentado, suscetível de se opor à imparcialidade de juiz, representante do ministério público, testemunha, perito etc., em razão de certas circunstâncias ou interesses intercorrentes que possam impedir ou privar qualquer deles da exação no exercício de suas funções" (HOUAISS, *online,* 2007).

Quando há impedimento o perito contador não pode exercer sua função no processo, o impedimento é uma proibição. Já para a suspeição, não há embaraço, mas, uma vez considerado suspeito em um processo, o perito corre o risco de ter seu trabalho avaliado com descrédito por não ter imparcialidade.

A perícia é uma prova técnica usada para esclarecer dúvidas e servirá como arcabouço para a resolução de fatos contábeis discordantes. É uma maneira de explicar esses fatos de forma imparcial, através das normas legais e fundamentando-se em cálculos específicos, como forma de resolução das questões duvidosas. Desse modo, o perito deve escusar-se do processo ao ser impedido ou mesmo suspeito, alegando motivo legítimo, para não ser recusado de ofício e sofrer sanções penais.

A continuação buscar-se-á oferecer maior profundidade aos conceitos que se acabou de apresentar.

2.3 MARCO TEÓRICO

2.3.1 Perícia

A perícia é uma das especializações que tem destaque em diversas áreas do conhecimento. É um trabalho minucioso, cujo objetivo é a busca pela melhor resposta válida em relação ao objeto periciado.

Sá (2011, p. 3) afirma sobre a validade dessa opinião ao afirmar que "quando precisamos de uma opinião válida, competente de um entendedor, buscamos o perito".

Para validar sua crítica, o perito realiza uma série de atividades, entre elas, exames avaliações, vistorias, em suma: todo procedimento que ele julgar necessário para execução de seu trabalho com segurança e maior confiabilidade.

O trabalho pericial é especialmente desenvolvido com o intuito de solucionar os mais variados tipos de divergências, de forma que os fatos sejam esclarecidos, ou seja, para dar respostas suficientes e imparciais para a tomada de decisão.

Magalhães (1998, p. 12) afirma que "entende-se por Perícia o trabalho de notória especialização feito com o objetivo de obter prova de opinião para orientar uma autoridade formal no julgamento de um fato, ou desfazer conflitos de interesses de pessoas". A perícia deve ser uniforme e consistente, pois dará subsídios à resolução de questões divergentes entre as partes envolvidas num processo.

Deve-se levar em consideração que a perícia desempenha a função de dar mais consistência às informações, pois a ela compete o estudo detalhado dos fatos, seja qual for a situação alvo da discussão. Dessa forma, a perícia será usada sempre com o objetivo especial de produzir elementos e soluções que esclareçam as situações e deem ao juiz o embasamento necessário para a resolução de qualquer causa da forma mais imparcial e justa possível.

2.3.1.1 Prova Pericial

A prova tem como principal objetivo demonstrar a verdade a respeito de fatos que estão sob julgamento.

"A função primordial da prova pericial é a de transformar os fatos relativos à lide, de natureza técnica ou científica, em verdade formal, em certeza jurídica". (ORNELAS, 2011, p. 8).

Os principais tipos de prova admitidos em processos judiciais pelo Código do Processo Civil (CPC) são: depoimento pessoal, confissão, exibição de documento ou coisa documentos, testemunho, perícia e inspeção judicial.

O CPC em seu Art. 420 destaca: "A prova pericial consiste em exame, vistoria ou avaliação". É considerada pelos juristas, a principal das provas. É um dos meios de se demonstrar nos autos, por documentos, peças ou declarações de testemunhas, tudo que se colheu nos exames efetuados.

2.3.1.2 Perícia Contábil

Partindo do preceito de que a perícia busca a veracidade das informações para emitir uma opinião que seja válida, deve-se ter em mente que a Perícia Contábil segue essa mesma finalidade, porém voltada para a proteção do patrimônio de quaisquer entidades, seja pessoas físicas ou jurídicas.

Quando há a necessidade de ações para a resolução de divergências entre as partes de uma negociação, a Perícia Contábil fundamenta-se em estudos que vão proporcionar os esclarecimentos, conforme explana Lehnen (2001, p. 252): "A perícia contábil judicial decorre sempre da necessidade de formulação de esclarecimento relativamente a alguma situação fática que não está clara em uma relação jurídica onde as partes foram buscar a proteção jurisdicional para solução" (*sic).*

A Perícia Contábil tem sua importância nesse sentido, em virtude de buscar um entendimento lógico, justo e o mais verdadeiro possível para se chegar a uma solução, em situações de desentendimentos judiciais.

Sá (2011, p. 3) ressalta que para a emissão de uma opinião "realizam-se exames, vistorias, indagações, investigações, avaliações, arbitramentos em suma, todo e qualquer procedimento necessário à opinião".

Essa atenção ao examinar cada detalhe, se faz necessária para que o perito contador tenha segurança sobre a questão exposta, pois a ele compete emitir uma opinião que seja completa e, principalmente válida, para que o juiz tome a decisão mais justa possível.

2.3.1.3 Origem e Evolução da Perícia Contábil

A perícia é uma área tão antiga quanto a Contabilidade e surgiu em função da necessidade judicial em aplicar as leis de uma forma mais justa.

Para Alberto (2012, p. 5) a perícia existe desde os mais remotos tempos da humanidade e na Índia há registros sobre o surgimento do perito, que era responsável pela verificação de fatos, exame do estado das coisas e lugares. Nessa época, o perito tinha sua imagem associada a árbitro, que era a figura eleita pelas partes e tinha a função de perito e juiz concomitantemente. O árbitro era o detentor da verificação direta dos fatos, bem como, o autor da sentença judicial.

Almeida[1] (1990 *apud* ALBERTO, 2012, p. 5) relata sobre a origem da perícia ao afirmar:

> "vamos encontrar vestígios de perícia registrados e documentados na civilização do Egito antigo, e, do mesmo modo, na Grécia antiga, com início da sistematização dos conhecimentos jurídicos, observando-se, à época, a utilização de especialistas em determinados campos para proceder à verificação e ao exame de determinadas matérias".

No Código do Processo Civil (CPC), promulgado pela Lei 5.869 de 11 de janeiro de 1973, o perito ganha espaço, ao ser abordado como o profissional que detém conhecimento técnico ou científico que dará assistência ao juiz quando se precisar de prova para um fato que vier ocorrer. No Art. 421 está descrito que o juiz nomeará o perito, fixando de imediato o prazo para entrega do laudo.

Assim, desde o seu surgimento até os dias atuais, a Perícia desempenha seu papel buscando soluções de problemas entre as partes dissidentes, de forma a dar assistência às

[1] Mário Martins de Almeida. Trabalho apresentado no II Encontro Nacional de Peritos Contábeis (Porto Alegre, 1990), publicado na Revista Brasileira de Contabilidade do CRC/RS.

decisões proferidas nos tribunais, sejam eles estatais, arbitrais ou mesmo fora do âmbito decisório.

2.3.1.4 Laudo Pericial e Parecer Pericial Contábil

O laudo pericial contábil é a transformação da opinião do perito nomeado em documento escrito, no qual ele vai expor suas observações, investigações, bem como a conclusão do seu trabalho. Deve ser escrito de forma clara e precisa, com o objetivo de excluir os pontos conflitantes da ação judicial.

No laudo pericial devem ser respondidos os quesitos propostos pelo juiz ou pelas partes interessadas. Ele é elaborado na condição de prova técnica para completar as insuficiências do magistrado no que se refere aos conhecimentos técnicos ou científicos, dando um grau de certeza sobre a matéria questionada na ação.

O prazo para entrega do laudo não está expresso na legislação, este deve ser estipulado pelo juiz, na nomeação do perito, já que cada decisão vai demandar um tempo específico para que se obtenha a resposta.

Na elaboração do laudo pericial contábil, é preciso levar em conta alguns aspectos importantes para que o juiz extraia de maneira mais eficaz possível as respostas necessárias para a sua tomada de decisão. O laudo precisa ser preparado de forma objetiva, demonstrando clareza e exatidão das suas informações para que seja de boa qualidade.

O perito contador assistente emitirá um parecer pericial contábil que assim entender conveniente, tendo em vista a comprovação, de forma técnica, das teses levantadas pela parte que o contratou. O parecer pericial também será emitido quando o perito assistente não concordar total ou parcialmente com as questões levantadas pelo perito nomeado ou com os procedimentos utilizados para fundamentar o laudo pericial.

O que diferencia o laudo pericial e o parecer pericial contábil é a sua emissão, já que o laudo é conduzido, orientado e emitido pelo perito contador nomeado, enquanto que o parecer é emitido pelo perito contador assistente. Ambos devem adotar padrão próprio, porém respeitando-se a estrutura mínima exigida pelo CFC. A principal função do parecer é dar uma opinião fundamentada sobre o conteúdo do laudo e suas soluções.

Quando há concordância com o laudo pericial contábil, essa será expressa no parecer, e, se houver discordância de algum item do laudo, este deverá ser transcrito na íntegra e o

perito contador assistente emite a sua opinião fundamentando as suas questões contrárias no parecer.

A Resolução CFC 1.243/09, no item 80, explana que a estrutura do laudo e do parecer pericial contábil deve conter no mínimo: identificação de processo e das partes, síntese do objeto da perícia, metodologia dos trabalhos periciais, diligências realizadas, transcrição e resposta dos quesitos para o laudo, transcrição e resposta dos quesitos para o parecer pericial, conclusão, anexos, apêndices e assinatura do perito.

Ao final do laudo, juntamente com sua assinatura, deve conter a categoria profissional de contador e seu número de registro no Conselho Regional de Contabilidade.

Se o laudo pericial contábil for assinado em conjunto, pelo perito contador e perito(s) contador(es) assistente(s), todos se responsabilizam solidariamente sobre o documento.

2.3.1.5 Perito Contador

O profissional de Contabilidade que atua na área de perícia deve possuir o conhecimento específico e também o adequado nível de competência para assessorar os julgadores judiciais na resolução de questões incertas.

Sá (2011, p. 9) descreve algumas características inerentes ao profissional da área de perícia contábil: "O perito precisa ser um profissional habilitado, legal, cultural, intelectualmente, e exercer virtudes morais e éticas com tal compromisso com a verdade".

O profissional contábil, para executar a perícia de forma correta e responsável, deve ter independência em seu trabalho, bem como deve denunciar qualquer ato que venha compelir o desenvolvimento dos seus trabalhos.

Para estar apto a exercer a função pericial, o Contador necessita ter o registro no Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e também ter a regularidade profissional comprovada através de certidão emitida pelo próprio CFC, conforme determinação da Resolução 1.402/12.

O Código do Processo Civil, em seu artigo 145 deixa explícita a exigência de um profissional que tenha competência legal para ser nomeado como perito em um ação:

> Art. 145. Quando a prova do fato depender de conhecimento técnico ou científico, o juiz será assistido por perito, segundo o disposto no art. 421.
> § 1º Os peritos serão escolhidos entre profissionais de nível universitário, devidamente inscritos no órgão de classe competente, respeitado o disposto no Capítulo VI, seção VII, deste Código. (Incluído pela Lei nº 7.270, de 1984)

> § 2º Os peritos comprovarão sua especialidade na matéria sobre que deverão opinar, mediante certidão do órgão profissional em que estiverem inscritos. (Incluído pela Lei nº 7.270, de 1984)
> § 3º Nas localidades onde não houver profissionais qualificados que preencham os requisitos dos parágrafos anteriores, a indicação dos peritos será de livre escolha do juiz.

Apesar de a Lei fazer a exigência por um profissional habilitado para exercer a função pericial, nota-se no Parágrafo 3º que há brecha para que juiz possa nomear qualquer pessoa, onde não houver um profissional qualificado. Essa lacuna deixada pela Lei demonstra a fragilidade de uma ação na qual houver um perito sem a devida competência exigida, pois se o profissional que for atuar na área pericial não tiver os conhecimentos devidos, pode comprometer todo o trabalho, emitindo um laudo sem sustentação metodológica científica, ignorando os princípios contábeis.

2.3.1.6 Qualidades do Perito Contador

Para o exercício da função, é necessário que o Perito Contábil possua capacidades, conforme aborda Sá (2011, p. 8): "Legal, Profissional, Ética e Moral".

Assim, a Perícia Contábil deve ser exercida por um profissional habilitado para o exercício legal da profissão com o título de Bacharel em Ciências Contábeis, devidamente registrado no CFC, conforme citado anteriormente.

Para sua capacidade profissional, é preciso que o perito contador tenha conhecimento teórico da Contabilidade para exercer a sua função, conhecimento prático das tecnologias contábeis, experiência em perícias, sagacidade e, principalmente, conhecimento geral das áreas afins à Contabilidade.

O perito contador deve estar sempre pautado na ética, conforme estabelecido pelo Código de Ética Profissional do Contador (CEPC), instituído pela Resolução CFC nº 803/1996 e alterado pela Resolução CFC nº 1.307/10.

O perito possui qualidades que devem ser inerentes à sua própria formação, conforme destaca Cabral (2003, p. 177), ao afirmar que o perito precisa ter habilitação legal para exercer a função pericial e possuir para isso um conhecimento vasto sobre questões jurídicas das quais emanam as normas que vão orientar o seu trabalho. O citado autor ainda ressalta que é necessário ao perito possuir equilíbrio emocional para não se influenciar por fatores externos e não comprometer o andamento da sua perícia, e, para isso, precisa ser um

profissional que tenha disciplina e cuidado ao elaborar o seu trabalho, buscando sempre conduzi-lo de forma ética.

A conduta moral para o desenvolvimento dos seus trabalhos está ligada ao compromisso com a verdade e que haja manutenção do seu parecer, havendo sempre a independência ao exercer sua função de perito contador.

2.3.1.7 Impedimento e Suspeição

Existem situações que podem impossibilitar o perito contador de exercer a sua função, com total isenção de qualquer problema que possa dar a característica de imparcialidade ao seu trabalho pericial.

O CPC, no Art. 138 inciso III, afirma que os motivos de impedimento e suspeição a que se referem os Art. 134 a 136 da referida Lei, aplicáveis ao Juiz, também se aplicam aos peritos, uma vez que o mesmo deve estar isento de quaisquer situações que possam prejudicar o bom andamento do seu trabalho.

Sendo assim, para o referido CPC, tanto o Juiz quanto o Perito ficará impedido de exercer suas funções nas seguintes situações:

- For parte do processo;
- Interveio como mandatário da parte, oficiou como perito ou prestou depoimento com testemunha;
- Que em primeiro grau de jurisdição, tenha proferido sentença ou decisão;
- Quando seu cônjuge ou qualquer parente seu, estiver atuando com advogado da parte;
- Quando cônjuge, parente, consanguíneo ou afim, de alguma das partes, em linha reta ou, na colateral, até o terceiro grau;
- Quando for órgão de direção ou de administração de pessoa jurídica, parte na causa.

A Resolução do CFC nº 1.244 de 10 de dezembro de 2009, também determina quais situações em que o perito contador nomeado fica impedido de exercer suas funções, porém acrescenta alguns impedimentos que não constam no CPC, conforme a seguir:

- Se o perito tiver mantido nos últimos dois anos, ou mantenha com algumas das partes relação de trabalho;

- Se houver interesse direto ou indireto, mediato ou imediato no resultado do trabalho pericial, isso também atribuído a cônjuge, ou parente até terceiro grau;
- Exercer cargo ou função incompatível com a atividade perito contador;
- Receber dádivas de interessados no processo;
- Subministrar meios para atender às despesas do litígio
- Receber valores e benefícios, bens ou coisas sem conhecimento do juiz ou árbitro.

O perito pode ser julgado suspeito em situações que provoquem a perda da imparcialidade ou independência do seu trabalho, de forma a comprometer a decisão judicial. As situações que provocam suspeição ao perito são descritas no Art. 135 do CPC, são as mesmas elencadas nos itens 23 e 24 da Resolução 1.244/10.

Haverá suspeição quando ele for amigo ou inimigo capital das partes; quando for devedor ou credor de qualquer das partes; se herdeiro presuntivo ou donatário da alguma das partes; for parceiro, empregador ou empregado de alguma das partes; aconselhar de alguma forma, quaisquer das partes, acerca do objeto da discussão; houver qualquer interesse no julgamento da causa e pode ainda escusar-se do processo declarando-se suspeito por motivo íntimo.

Conforme a Resolução 1.244/09, há impedimentos técnicos ou científicos que o perito deve julgar como empecilho para o seu trabalho, como no caso de não se sentir apto a exercer a função, quando uma matéria não for a sua especificidade, bem como, quando não se sentir capaz de cumprir os prazos do trabalho ao qual foi nomeado. Ressalta-se que esses impedimentos não estão previstos no CPC, portanto, perante a Lei o perito pode escusar-se da nomeação, tratando tais impedimentos como suspeição por motivo íntimo.

2.3.2 Política Habitacional no Brasil

Ao garantir a moradia como um dos direitos sociais determinados pelo Art. 6º da Constituição Federal, o Estado também cita que é de sua competência promover programas de construção de moradia, com o intuito de melhoria das condições habitacionais no país.

As mudanças nas cidades brasileiras ao longo de muitos anos refez o cenário das moradias. O processo de urbanização caracterizou-se por um crescimento desordenado,

principalmente entre as décadas de 1950 e 1960, quando o país adota uma forte política de industrialização no Governo de Juscelino Kubitschek.

Surge nesse período uma crise habitacional devido aos problemas advindos dessa urbanização acelerada. Buscando melhorias para os problemas habitacionais, o governo brasileiro cria em 1964 o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e o Banco Nacional de Habitação (BNH), mas ainda assim, não foi possível resolver todos os problemas gerados pelo intenso crescimento da população urbana e o *déficit* habitacional até os dias atuais continua elevado.

O *déficit* habitacional está relacionado à quantidade de cidadãos que não possuem moradia própria numa determinada região, ou até mesmo vivem em moradias consideradas impróprias, construídas com materiais não duráveis. Essa deficiência no setor habitacional está diretamente relacionada à capacidade financeira dos mutuários e o *déficit* cresce à medida que aumentam as dificuldades de obtenção de crédito e diminuem a possibilidade de pagamento dos financiamentos habitacionais.

De acordo com os dados do Ministério das Cidades, em 2008, o *déficit* habitacional estimado correspondia a 5,546 milhões de domicílios, dos quais 4,629 milhões, ou 83,5%, estão localizados nas áreas urbanas conforme tabela 1.

Tabela 1 – *Déficit* Habitacional, segundo regiões geográficas – Brasil 2008.

REGIÃO	DÉFICIT HABITACIONAL - VALORES ABSOLUTOS		
	TOTAL	URBANO	RURAL
Norte	555.130	448.072	107.058
Nordeste	1.946.735	1.305.628	641.107
Sudeste	2.046.312	1.969.424	76.888
Sul	580.893	519.080	61.813
Centro-Oeste	417.240	387.628	29.612
BRASIL	**5.546.310**	**4.629.832**	**916.478**

Fonte: Adaptado de Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD), 2008 *apud* Ministério das Cidades - Secretaria Nacional de Habitação.

O governo busca aperfeiçoamento em seus programas habitacionais, mas ainda não resolveu a questão no país. Para Bonduki (*online,* p. 92):

> A permanência de um elevado *déficit* habitacional concentrado na baixa renda depois de décadas de política habitacional, impulsionada pelo governo federal, evidencia o fracasso dos programas públicos e a incapacidade dos mecanismos de mercado para o enfrentamento do problema. A situação, por outro lado, tem ressaltado a absoluta necessidade de se formular estratégias mais eficazes para atender às faixas de menor poder aquisitivo.

As políticas públicas para o setor habitacional não foram formuladas adequadamente para atender toda a população, já que as classes com menor poder aquisitivo nem sempre podiam ter direito a um crédito imobiliário que lhes assegurassem uma moradia digna. Surgiu assim outro problema: as grandes cidades tiveram uma invasão de casas mal construídas em locais não utilizados pelo mercado formal para construções, ou seja, "barracos" construídos nas encostas de morros e em locais onde não há saneamento básico ou qualquer infraestrutura para construção de moradias.

O Banco Nacional da Habitação (BNH) parecia ter seu papel invertido nas concessões de crédito, já que pouco beneficiou as classes mais baixas. Para Bolaffi (1981, p. 178):

> Em 1975, o BNH só dedicava 3% dos seus financiamentos para famílias com rendimentos abaixo de 5 salários mínimos, os felizes mutuários com rendimentos superiores a 20 salários podem obter mais de 1 milhão de cruzeiros (3.500 upc)[2] que pagarão em 20 anos a juros praticamente negativos, graças à combinação de uma correção monetária inferior à real com os outros 'incentivos' fiscais adicionais.

Com a extinção do BNH, em 1986, a Caixa Econômica Federal (CEF) assume o papel de banco financiador da habitação, mas ainda assim, os financiamentos continuaram com embargos burocráticos para atender às famílias de classes mais baixas.

Esses obstáculos para financiar moradias para essas famílias com menor poder aquisitivo, envolvem uma série de elementos que dificultam a efetivação de financiamentos. Um dos principais motivos é a complicação do setor imobiliário, conforme descreve Botelho (2007, p. 46):

> De qualquer maneira que se analise o setor imobiliário, trata-se de um setor complexo, que envolve como participantes: consumidores, agentes financeiros, produtores de materiais de construção, comerciantes de materiais de construção, empresários (empreendedores e subempreendedores), proprietários fundiários, o capital comercial, promotores e equipe de projeto.

Com toda essa complexidade, a política habitacional, precisou ser reformulada, ser reavaliada, com o intuito de atender às classes menos favorecidas financeiramente. Essa constatação é feita por Santos (*online*, p. 27) ao afirmar que "de acordo com o diagnóstico do governo brasileiro acerca do setor habitacional, as políticas públicas na área devem beneficiar primordialmente as populações de renda baixa e média baixa".

---

[2] Unidade Padrão de Capital (UPC) – Unidade monetária do SFH, instituída para uniformizar o valor unitário em moeda para todas as operações do sistema habitacional.

Na recente conjuntura política do país, ao pensar a questão habitacional, verifica-se um avanço nesse sentido de melhorias em relação ao acesso aos financiamentos que atendam à população com menor poder aquisitivo.

Em 2003, o Governo Federal cria o Ministério das Cidades, implementando-se a partir desse período mudanças no setor de habitação. O novo Ministério passa a ser responsável pela na Política Nacional de Habitação e essa nova concepção não se insere somente à casa propriamente dita, mas diversas outras ações como infraestrutura, saneamento ambiental, dentre outras.

Dando continuidade às ações para a melhoria nas condições habitacionais no país, em 2009, foi criado o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) justamente com o intuito de beneficiar as famílias de baixa e média renda, visando à diminuição do *déficit* habitacional que é maior junto à população mais carente.

É possível observar que o Estado ao longo do tempo esteve engajado em ações para redução desse *déficit,* assim, os programas instituídos pelo governo fazem parte do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), criado com o intuito de aumentar a oferta de moradias para atender às propostas de políticas relacionadas à habitação no país.

2.3.3 Sistema Financeiro de Habitação

Instituído pela Lei 4.380/64, o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) é considerado como o mais ambicioso programa do setor habitacional do Brasil e utiliza-se de mecanismos de captação de poupança para investimentos na construção de moradias. Através desta mesma Lei, também foi criado o Banco Nacional da Habitação (BNH), que se tornou o principal órgão orientador e disciplinador das políticas habitacionais no país.

Para Frizzo (1981, p. 16) “o Sistema Financeiro de Habitação tem por finalidade criar condições no sentido de facilitar e promover a construção e aquisição da casa própria, principalmente aos da classe de menor renda da população”.

O SFH foi criado com o propósito de redução do *déficit* habitacional que teve uma evolução com o processo de êxodo rural na década de 1960, após o avanço da industrialização no país. O desígnio da criação do SFH e o BNH era justamente reverter o quadro de crescimento desordenado das cidades que estavam em expansão em virtude do desenvolvimento industrial no Brasil.

Figueiredo (2010, p. 23) ressalta:

> Não há como discordar do objetivo, da boa intenção do sistema e da pretensão de solucionar o problema habitacional do País. Ocorre, porém, que a economia nacional foi guerreada com continuadas crises econômicas, em consequência de seguidos e sucessivos planos econômicos que desajustaram o sistema, provocando o desequilíbrio das relações contratuais e a injustiça social.

Os recursos que subsidiavam o SFH eram, inicialmente, oriundos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) através dos depósitos das cadernetas de poupança e, a partir de 1967, passou a ser financiado também com os recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS). Os recursos administrados pelo SFH, no entanto, sofreram flutuações na economia com as constantes elevações da inflação, o que ocasionou desequilíbrio nos reajustes das prestações e do saldo devedor da dívida.

Vasconcelos e Cândido Junior (1996, p. 16) destacam que "o SFH atingiu o seu auge no final da década de 70 e início da década de 80, quando se conseguiu o financiamento de 400 mil novas unidades residenciais por ano. No entanto, o sistema enfrentava um problema crônico: o descompasso entre os ajustes salariais e os das prestações". A questão da atualização ou do reajustamento das prestações mensais (ou encargos mensais) dos financiamentos habitacionais foi o principal impasse para o SFH.

Para tentar amenizar esses desajustes foi criado o Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), com o intuito de garantir a liquidação do saldo residual ao agente financiador em virtude dos desequilíbrios financeiros. "Isto que dizer que atingido o término do prazo contratual, e pagas todas as prestações a que se obrigara o mutuário, será apurado o saldo devedor, que não sendo nulo será liquidado pelo FCVS junto ao agente financeiro" (FIGUEIREDO, 2010, p. 99).

Esses desequilíbrios pareciam estar resolvidos, porém os saldos residuais ficaram enormes e o FCVS foi obrigado a arcar com o pagamento dos saldos devedores gerando uma dívida gigantesca para o BNH.

Os impactos para a sociedade ficaram em formas de dívidas não quitadas, já que com a dissipação do BNH, os mutuários perderam o direito à quitação do saldo residual pelo FCVS, transferindo o ônus para os próprios mutuários. Houve a repactuação dos saldos remanescentes, porém se ao final desse reajuste, ainda existisse saldo devedor, o mutuário pagaria-o compulsoriamente, sob pena de perda do imóvel.

Em 1986, com a promulgação do Decreto Lei 2.291, que extinguiu o BNH, todo o prejuízo foi absorvido pelo Tesouro Nacional e suas atribuições foram pulverizadas para diversos órgãos, dentre eles, secretarias e ministérios e a Caixa Econômica Federal.

Para o referido Decreto Lei, com a extinção do BNH, houve absorção de todos os seus direitos e obrigações pela Caixa. Sobre essa integração, Ferreira (*online*, p. 47) destaca: "Em 1986, incorporou o Banco Nacional de Habitação, assumindo definitivamente a condição de maior agente de financiamento da casa própria e de importante financiadora do desenvolvimento urbano, especialmente do saneamento básico".

Atualmente a CEF é o principal agente gerador de políticas públicas do país e um dos principais agentes financiadores da habitação, inclusive do programa Minha Casa Minha Vida.

2.3.3.1 Taxas de Juros do SFH

As taxas de juros do SFH foram regulamentadas pela Lei 8.692/93 em seu Art. 25:

> Nos financiamentos celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, *a taxa efetiva de juros será de, no máximo, doze por cento ao ano.* (Redação dada pela Medida Provisória nº 2.197-43, de 24.8.2001)
> 1º (Vetado.)
> 2º Compete ao Banco Central do Brasil estabelecer a taxa de juros, até o limite estabelecido no *caput* deste artigo, em função da renda do mutuário, no caso dos financiamentos realizados com recursos oriundos de caderneta de poupança.
> 3º Compete ao Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço fixar a taxa de juros, até o limite estabelecido no *caput* deste artigo, em função da renda do mutuário, para operações realizadas com recursos deste fundo. *(grifo nosso)*

Consoante a esses limites verifica-se que a instituição financeira, no papel de agente financiadora da habitação, não pode operar com taxas superiores ao estabelecido pelo SFH, por isso, cabe ao Perito Contador atenção para os percentuais, bem como para a correta aplicação dessas taxas nos financiamentos habitacionais.

A taxa efetiva anual de 12% a.a para os financiamentos trata-se da taxa verdadeira, que produz efeito. Sendo assim, nenhuma taxa mensal, se capitalizada, poderá ultrapassar este limite estabelecido na lei.

2.3.4 Programa Minha Casa Minha Vida

A construção de moradia sempre foi o objetivo dos programas de financiamento e o programa Minha Casa Minha Vida é um exemplo de busca pela redução do *déficit* habitacional no país.

O financiamento habitacional do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) abrange populações com renda familiar bruta até R$ 5.000,00 e são concedidos descontos às famílias das classes sociais mais pobres.

Percebe-se, portanto, que o PMCMV, visa implantar um subsídio governamental a ser utilizado pelas famílias de baixa renda das áreas urbanas e rurais, sendo que o montante de recursos disponibilizados para as áreas urbanas é muito superior ao das áreas rurais, pois o *déficit* habitacional está mais concentrado nas regiões metropolitanas das grandes cidades.

Para o Programa de Aceleração do Crescimento (*online*, 2012), o PMCMV:

> Tem como meta reduzir o *déficit* habitacional brasileiro, um dos problemas mais crônicos do país. A meta do programa, que entra agora em sua segunda fase (2011-2014), é construir dois milhões de unidades habitacionais, das quais 60% voltadas para famílias de baixa renda. Em 2010, após um ano de atividade, o Minha Casa, Minha Vida atingiu a meta inicial de um milhão de contratações.

Sobre a importância econômica do programa podemos destacar a pretensão do governo para desenvolver o país no momento em que a economia estava fragilizada. Conforme Denaldi (*online,* p. 13) "o Programa Minha Casa Minha Vida foi lançado em março de 2009 pelo Governo Federal como resposta, dentre outras motivações, à crise imobiliário-financeira que havia se instaurado internacionalmente".

Um fator importante a ser ressaltado, é que a principal finalidade do programa é criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos, conforme exposto no Art. 1º da Lei 11.977/2009, por isso, somente unidades novas serão financiadas pelo PMCMV. Essa iniciativa é justamente para alavancar o financiamento habitacional, incentivando a construção de novas moradias, visando à redução do *déficit* na habitação e a criação de novos empregos, com o propósito de promover o desenvolvimento da economia do país.

Para a referida Lei "imóvel novo: unidade habitacional com até 180 (cento e oitenta) dias de "habite-se", ou documento equivalente, expedido pelo órgão público municipal competente ou, nos casos de prazo superior, que não tenha sido habitada ou alienada" (Art. 1º, § Único, Inciso II).

Um dos índices levados em conta para o cálculo do desenvolvimento do país é o elevado consumo de cimento a aço, bem como diversos outros materiais de construção, o que gera o aquecimento de vários setores da economia, criando empregos diretos e indiretos.

Conforme o PAC, a meta do PMCMV é construir mais de 2 milhões de unidades habitacionais, com o intuito de estimular a economia e reduzir os efeitos da crise econômica internacional que teve início em 2008. De acordo com a estratégia do Programa, mais de R$ 30 bilhões estão previstos em investimentos em diversas regiões do país.

Para as famílias com renda bruta acima de R$ 1.600,00 até R$ 5.000,00 serão negociadas taxas de juros entre 5% e 8,16 % a.a, e, prazo para pagamento de até 30 anos. Os recursos são advindos do FGTS para a compra de imóveis de até R$ 145.000,00 para os municípios com população igual ou superior a 245.000 habitantes, conforme está exposto no item III do § 1º, do Art. 20 da Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 702 de 04 de outubro de 2012.

Os financiamentos para as famílias na faixa de renda até R$ 3.275,00, são beneficiados com o desconto que é subsidiado pelo governo, conforme Resolução 702/2012 em seu Art. 26: "Os descontos a serem concedidos nos financiamentos a pessoas físicas destinam-se à redução no valor das prestações ou ao pagamento de parte da aquisição ou construção do imóvel". Esse subsídio é um desconto que o Governo criou como forma de garantir que o imóvel tenha um valor mais acessível aos mutuários. Os descontos variam de acordo à renda: quanto menor a renda, maior o desconto e vice-versa.

Não obstante aos descontos, na relação contratual do financiamento pelo PMCMV, as taxas de juros e o seu percentual são um bom exemplo da falta de discussão entre as partes contratantes, já que elas são preestabelecidas pelas políticas públicas de habitação e contratadas através dos contratos de adesão que tem determinação prévia e unilateral, sem uma negociação preliminar das cláusulas. As regras de financiamento são controladas pelo governo e, em muitos casos, dão margem para divergências, as quais só aparecem em litígios na justiça.

No entanto, tem-se na Perícia Contábil um instrumento para esclarecimentos de quaisquer divergências que porventura possam surgir em relação ao financiamento habitacional. Através dos cálculos periciais busca-se solucionar os problemas advindos dos questionamentos sobre as cláusulas dos contratos habitacionais do programa Minha Casa Minha Vida.

2.3.5 Sistemas de Amortização

Para a extinção da dívida contraída através do financiamento, têm-se pagamentos mensais de prestações e, cujo saldo devedor diminui a cada parcela paga. A Lei 11.977/2009 em seu Art. 15-B estabelece para o PMCMV:

> Nas operações de empréstimo ou financiamento realizadas por instituições integrantes do Sistema Financeiro da Habitação que prevejam pagamentos por meio de prestações periódicas, os sistemas de amortização do saldo devedor poderão ser livremente pactuados entre as partes.

Nessa diminuição gradativa do saldo devedor, é feito um cálculo de amortização, que no caso do PMCMV, pode ser de três modalidades: Sistema de Amortização Constante (SAC), Sistema Francês de Amortização *Price* e o Sistema de Amortização Crescente (SACRE), conforme complementa no § 3º do referido Art:

> Nas operações de empréstimo ou financiamento de que dispõe o caput é obrigatório o oferecimento ao mutuário do Sistema de Amortização Constante - SAC e de, no mínimo, outro sistema de amortização que atenda o disposto nos §§ 1º e 2º, entre eles o Sistema de Amortização Crescente - SACRE e o Sistema Francês de Amortização (Tabela *Price*).

Diante da oportunidade de escolha entre três tipos de amortização, é preciso que o mutuário saiba quais as principais vantagens e desvantagens de cada sistema de amortização para que possa optar pelo que julgar mais condizente com o financiamento. As principais características, vantagens e desvantagens de cada sistema de amortização estão expostas no quadro 2 conforme segue:

Quadro 2 – Sistemas de Amortização e suas características

(continua)

	SAC	**PRICE**	**SACRE**
Prestações	Decrescentes	Constantes (quando não é pactuado reajuste).	Constantes a cada 12 meses, tendendo a decrescer.
Amortizações	Constante	Crescente	Crescente
Juros	Decrescentes	Decrescentes	Decrescentes
Vantagens	Saldo devedor diminui mais rapidamente do que sistema *Price;* Valor das prestações cai continuamente.	Valor da prestação é o mesmo durante o financiamento; Prestação inicial é menor, em relação às outras modalidades.	Permite maior amortização do valor emprestado; Amortização é mais rápida diminuindo o valor dos juros.

(conclusão)

	SAC	PRICE	SACRE
Desvantagens	Prestação inicial maior em relação à calculada pela Tabela *Price;* Valor das prestações varia mensalmente.	Saldo devedor diminui mais lentamente; Valor das prestações não diminui.	Prestações iniciais são mais altas; Valor das prestações só diminuirá a cada 12 meses.
Fórmula de cálculo[3]	A = SD / n	$P = SD\left[\frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^n * i}\right]$ A = P - J	P = SD x {(1/n) + (i/100)} A = P -J Amortização recalculada a cada 12 meses, conforme SD vigente à época de cada recálculo.

Fonte: Elaboração própria (2013)

Em virtude do desconhecimento da maioria dos mutuários, sobre a possibilidade de escolha do melhor sistema de amortização para diminuir seu saldo devedor perante a instituição financeira, verifica-se que o sistema de amortização do contrato também é outro exemplo de discordância. No contrato de adesão é estabelecido apenas um, e não se pode haver questionamentos ou escolhas de outra forma de extinção da dívida, embora a Lei preveja o livre acordo e as opções. Este é um dos principais elementos/argumentos para controvérsias judiciais.

[3] A = Amortização / SD = Saldo Devedor / n = Prazo / P = Prestação / J = Juros / i = Taxa

3 METODOLOGIA

A principal característica de um trabalho científico é a construção de sua metodologia, e, nas palavras de Marconi e Lakatos (2003, p. 83), ela é conceituada como "o conjunto das atividades sistemáticas e racionais que, com maior segurança e economia, permite alcançar o objetivo – conhecimentos válidos e verdadeiros –, traçando o caminho a ser seguido, detectando erros e auxiliando as decisões científicas". É através da metodologia que haverá de fato a condução da pesquisa para formulação e resolução dos problemas, de uma maneira sistematizada.

Para a resposta das questões fundamentais desta investigação, a pesquisa foi delineada sobre a abordagem qualitativa, visando dar mais possibilidade para que a pesquisadora tivesse maior proximidade com os fenômenos estudados sobre o Sistema Financeiro de Habitação e o programa Minha Casa Minha Vida, uma vez que, segundo Creswell (2010, p. 206), "a investigação qualitativa emprega diferentes concepções filosóficas; estratégias de investigação; e métodos de coletas, análise e interpretação de dados".

Assim, ainda que a pesquisa apresente números e conceitos quantitativos, o que regula a abordagem empregada é a filosofia geral que rege a concepção de mundo e de ciência, que a pesquisadora tem. Acredita-se que a Ciência Contábil por ser uma ciência social aplicada, não pode se dissociar dos fenômenos sociais que são subjetivos e envolvem múltiplas visões.

Foi utilizado o método indutivo para a realização da pesquisa, pois para Marconi e Lakatos (2003, p. 86), "a indução é um processo mental por intermédio do qual, partindo de dados particulares, suficientemente constatados, infere-se uma verdade geral ou universal, não contida nas partes examinadas", uma vez que, a pesquisa analisou as taxas de juros e aspectos periciais dos cálculos contábeis de um contrato modelo de habitação do programa Minha Casa Minha Vida, replicando as informações obtidas, para todos os outros processos.

Em relação aos objetivos, a pesquisa foi exploratória, pois teve "como propósito propiciar mais familiaridade com o problema, com vista a torná-lo mais explícito ou a construir hipóteses" (GIL, 2010, p. 27) e interpretativa, que utilizou "os próprios dados para propor e resolver as questões de pesquisa" (DIAS *online*, 2000 *apud* KAPLAN e DUCHON, 1988, p. 571). A pesquisa teve como atividade, um levantamento bibliográfico e eletrônico, bem como estudo das implicações dos cálculos dos contratos habitacionais, visando conhecer melhor as especificidades desses contratos, bem como, do programa habitacional em questão.

Para que o estudo atendesse aos seus objetivos, foi realizada uma pesquisa documental que é utilizada em praticamente todas as ciências sociais visto que, a "fonte de coleta de dados está restrita a documentos, escritos ou não, constituindo o que se denomina fontes primárias" (MARCONI E LAKATOS, 2003, p. 174), pois se tratou de uma verificação de cálculos nos contratos de adesão do financiamento habitacional, através dos subsídios do programa Minha Casa Minha Vida.

Buscando encontrar uma coerente explicação sobre o assunto estudado, foram usados como instrumentos de coleta de dados um *check-list* documental, feito através de observação sistemática "que caracteriza-se por ser estruturada e realizada em condições controladas, tendo em vista objetivos e propósitos predefinidos" (BARROS e LEHFELD, 2000, p. 61).

Essa observação foi feita em documentos primários que são aqueles "compilados na ocasião pelo autor" (MARCONI E LAKATOS, 2003, p. 175), e, no caso desse estudo, os documentos usados foram os contratos de adesão de financiamento habitacional com subsídios do programa Minha Casa Minha Vida e a planilha de evolução de cálculo.

Tratou-se de analisar um contrato que é padrão, no qual as únicas variações são dos dados específicos de cada mutuário. Assim, não cabia uma análise de vários contratos, bastante um só, já que é igual para todos os financiamentos dentro de um mesmo estrato populacional. Fez-se um estudo sobre as cláusulas que compõem o contrato, para conhecimento de taxas, amortização, composição de parcelas bem como, a forma dos cálculos do saldo devedor.

A pesquisa foi realizada estudando-se o contrato de adesão padrão de financiamentos do programa Minha Casa Minha Vida, e, sobre o estrato populacional, optou-se pela faixa com renda entre R$ 1.600,00 e 5.000,00, no ano de 2012, na agência da Caixa Econômica Federal situada na cidade de Vitória da Conquista/BA. Utilizou-se uma amostra probabilística estratificada, e, através de entrevista não estruturada feita com funcionário da agência, obteve-se através de um critério científico de escolha, o contrato de maior renda, pertencente ao estabelecimento com mais imóveis financiados em 2012, pois, conforme conceitua Rudio (2001, p. 64) "a população é inicialmente dividida em dois ou mais estratos, podendo estes ser baseados num só critério. Obtém-se depois, uma amostra casual simples de cada estrato e as subamostras são todas reunidas para formar a amostra total". Ressalta-se que apesar de trabalhar na entidade financiadora, a pesquisadora procurou manter o maior distanciamento científico possível, para que o trabalho pudesse ter total imparcialidade.

O contrato, a planilha de evolução e o *check-list* utilizados para a coleta de dados encontram-se, respectivamente, nos anexos e nos apêndices deste trabalho para melhor visualização. Destaca-se que foram omitidas as identificações do mutuário, visto que não foi solicitada autorização, sendo somente autorizada a utilização dos dados referentes ao financiamento. Porém os dados pessoais não fazem diferença para a pesquisa.

Após a obtenção de dados, a análise e interpretação foram feitas de forma explicativa, tendo em vista, que buscou "identificar os fatores que determinam ou que contribuem para a ocorrência dos fenômenos" (GIL, 2007, p. 43), sendo assim, fez-se a análise dos cálculos, através dos contratos, analisando o que já estava posto.

4 ANÁLISE DE DADOS

Conforme citado anteriormente, o objetivo principal da pesquisa foi analisar os aspectos periciais dos cálculos contábeis nos contratos de adesão ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) para os mutuários com renda familiar bruta entre R$ 1.600,00 e R$ 5.000,00.

Os critérios principais para que o mutuário tenha oportunidade de financiar um imóvel através do PMCMV são: o fator renda, a qual não pode ultrapassar R$ 5.000,00, que é o teto permitido para o programa e o mutuário também não pode ser proprietário de qualquer outro imóvel, ou já ter possuído, em qualquer época, algum financiamento do qual tenha obtido desconto concedido pelo FGTS.

O estudo baseou-se na coleta de dados referente ao contrato padrão de financiamento firmado entre o mutuário e a entidade financeira, obtido através do critério de renda e simulação de cálculos. Em entrevista informal com funcionário da agência, foi possível levantar os dados do contrato de renda mais elevada, do empreendimento com o maior número de imóveis financiados, no ano de 2012, na agência Vitória da Conquista da Caixa Econômica Federal e, buscou-se à verificação de aspectos relevantes da metodologia dos cálculos contratuais, para que, num possível dissídio, o resultado da pesquisa possa servir de guia em futuras perícias contábeis.

O contrato de adesão padrão possui um total de 32 páginas, composto de 46 cláusulas, nas quais constam: a qualificação das partes, características do imóvel financiado, descrição da construção, bem como toda a sua evolução, reajuste de saldo devedor, amortização e, todos os direitos e deveres do das partes envolvidas no financiamento habitacional. Anexo a esse contrato, consta uma planilha de evolução teórica dos encargos mensais a serem pagos desde a assinatura do contrato até a última prestação. Destaca-se que o os documentos citados contam nos anexos do trabalho monográfico.

O contrato em análise tem a especificidade de se tratar do financiamento de um imóvel comprado ainda na planta com prazo de previsão de entrega do imóvel já concluído em 13 meses. Para os contratos de um imóvel comprado na planta, existem duas fases para o financiamento: a fase de construção do imóvel e a fase de amortização do saldo devedor.

Ressalta-se que a pesquisa optou por analisar o financiamento de um imóvel adquirido ainda na planta, em virtude do PMCMV financiar apenas imóveis novos, pois um dos maiores

intuitos do programa é justamente fomentar a economia do país, através da geração de emprego e renda, principalmente nos setores ligados à construção civil.

A partir da data da assinatura do contrato de financiamento, que nesse caso foi 20 de setembro de 2012, começa a fase de construção. Nessa fase inicia-se a cobrança de juros, os quais são cálculos baseados no saldo devedor, que varia de acordo o percentual de conclusão da obra. Esse percentual de construção é acompanhado pela entidade financiadora junto à empresa responsável pela construção do imóvel, no contrato, denominada de interveniente construtora. Nessa fase não há amortização de saldo devedor e, ao final da construção, na entrega do bem ao mutuário, o valor do saldo devedor é exatamente o valor total financiado pelo mutuário junto à entidade financeira.

Na tabela 2 verifica-se como foi o andamento da obra desde a assinatura do contrato com a entidade financiadora até a entrega do imóvel para o mutuário. O prazo previsto de conclusão da obra, que era de treze meses, foi cumprido, pois, para o mutuário que teve o contrato analisado, entre a assinatura do contrato e a entrega da obra, passaram-se quatro meses. E, ao término da obra, na entrega do imóvel ao cliente, o saldo devedor deverá ser exatamente o valor do financiamento realizado pelo mutuário, conforme pode ser comparado ao saldo devedor inicial exposto no quadro 3.

Tabela 2 – Evolução durante a fase de construção do imóvel

PRESTAÇÃO	VENCIMENTO	PRESTAÇÃO (A+J)	SEGURO FGHAB	TARIFAS	ENCARGO	SALDO DEVEDOR
1	20/09/2012	-	18,75	-	18,75	-
2	20/10/2012	393,34	18,75	22,46	434,55	91.333,04
3	20/11/2012	621,06	18,75	22,46	662,27	92.244,00
4	20/12/2012	627,26	18,75	22,46	668,47	92.634,15
5	20/01/2013	629,91	18,75	22,46	671,12	95.983,25

Fonte: Dados coletados no Contrato de Financiamento. Elaboração própria (2013)

Ao analisar os aspectos principais do contrato de adesão, deve-se estar atento aos dados referenciados no item de qualificação dos devedores, visto que, são itens variáveis para cada mutuário e costumam estar detalhado nos itens A, B e C, no início do contrato de financiamento. O contrato de adesão analisado possui os dados iniciais expostos no quadro 3.

Quadro 3 – Dados do Contrato Habitacional

(continua)

DADOS	VALORES
Saldo devedor inicial - Valor do financiamento (R$)	95.983,25
Prazo do Contrato (meses)	360

(conclusão)

DADOS	VALORES
Sistema de Amortização	SAC[4]
Renda Familiar Bruta (R$)	3.352,50
Taxa Nominal de Juros (%)	8,16 a.a
	0,68 a.m
Taxa Efetiva de Juros (%)	8,47 a.a
	0,71 a.m
Seguros Cobrados	FGHAB[5]

Fonte: Dados coletados no Contrato de Financiamento. Elaboração própria (2013)

Como resposta à questão secundária que buscava saber sobre a composição da taxa de juros, verifica-se que no contrato analisado ela é de 8,16% ao ano e, essa taxa varia de contrato para contrato conforme a renda familiar bruta dos mutuários.

A diferença entre elas é que a taxa nominal, no período de incorporação dos juros ao capital, não coincide com aquele a que a taxa está referida, visto os juros mensais não correspondem aos juros anuais efetivamente pagos. Essa correspondência é dada pela taxa efetiva de juros, já que, é a taxa em que a unidade referencial de seu tempo coincide com a unidade de tempo dos períodos de capitalização.

Na tabela 3 constam as taxas de juros estabelecidas para o PMCMV, vigentes na época de assinatura do contrato.

Tabela 3 – Taxa de Juros

RENDA FAMILIAR BRUTA	TAXA NOMINAL DE JUROS	TAXA EFETIVA DE JUROS
Renda até R$ 2.325,00	5% a.a.	5,11% a.a.
Renda de R$ 2.325,01 a R$ 3.100,00	6% a.a.	6,16% a.a.
Renda de R$ 3.100,01 a R$ 5.000,00	8,16% a.a.	8,47% a.a.

Fonte: Adaptado de Cartilha Minha Casa Minha Vida *apud* Caixa Econômica Federal (2012, *online*)

Para calcular o valor da parcela de juros cobrada no encargo mensal, aplica-se a fórmula constante na figura 1. Nota-se que a taxa utilizada para o cálculo é mensal e não anual conforme estabelece o programa. Para encontrar a taxa nominal de juros mensal, divide-se a taxa anual (8,16%) por doze (0,68% a.m).

Figura 1 – Cálculo dos Juros

$$Juros = (Valor\ Financiado\ x\ Taxa\ mensal\ de\ juros)\ /\ 100 = (95.983{,}25 x 0{,}68)/100 = 652{,}69$$

Fonte: Figueiredo (2011, p. 116), com dados da pesquisa. Elaboração própria (2013)

[4] Sistema de Amortização Constante
[5] Fundo Garantidor da Habitação

A amortização presente no contrato será executada de acordo o sistema SAC, e é calculada conforme demonstrado na figura 2:

Figura 2 – Cálculo da Amortização

$$Amortização = Valor\ Financiado : Prazo\ (95.983{,}25 : 360 = 266{,}62)$$

Fonte: Hoji (2012, p. 86), com dados da pesquisa. Elaboração própria (2013)

Pela Lei 11.977/2009, deveria ser oferecido ao mutuário, além do SAC, no mínimo outro tipo de amortização para escolha: PRICE ou SACRE. O contrato de adesão, em geral, já está formatado para oferecimento somente do sistema SAC, fato este, que seria um dos motivos para futuros litígios.

Analisando-se a tabela 4, é possível verificar os valores de amortizações, prestações e saldos devedores ao longo da evolução do contrato, comparando-se os valores em cada sistema de amortização. Na tabela 4 foram desconsideradas as atualizações de saldo devedor e de encargo mensal, bem como a taxa de administração e o seguro cobrado no contrato. Ressalta-se que os sistemas de amortização *Price* e SACRE não foram utilizados para amortização no contrato. Ainda assim, foi esboçada uma comparação entre os possíveis métodos facultados pela legislação.

Tabela 4 – Comparativo de Prestações nos Sistemas de Amortização

SISTEMA	Nº DA PRESTAÇÃO	SALDO DEVEDOR	JUROS (J)	AMORTIZAÇÃO (A)	ENCARGO MENSAL (A + J)
SAC	1	95.983,25	652,69	266,62	919,31
	12	92.783,81	632,74	266,62	899,36
	24	89.584,37	610,99	266,62	877,61
PRICE	1	95.983,25	652,69	62,34	715,03
	12	95.206,55	647,87	67,16	715,03
	24	94.364,04	642,17	72,86	715,03
SACRE	1	95.983,25	652,69	266,62	919,31
	12	92.948,65	632,05	287,26	919,31
	24	89.343,92	609,49	286,88	896,37

Fonte: Dados coletados no Contrato de Financiamento. Elaboração própria (2013)

Ao comparar as três parcelas citadas na tabela 4, verifica-se que os sistemas de amortização têm características diferenciadas e cada um tem suas vantagens e desvantagens, conforme as peculiaridades de cada sistema. Na parcela 24, o encargo mensal é menor no sistema SAC, quando comparado ao SACRE. No sistema *Price*, ao longo de todo o financiamento o encargo mensal será constante e menor, mas, há uma diminuição mais lenta do saldo devedor. No SACRE, pode ser observado que a amortização vai aumentando, e por

isso o saldo devedor nessa parcela, torna-se menor, contudo, o encargo mensal é maior que na amortização pelo sistema SAC.

Observando novamente os dados constantes na tabela 2, verifica-se que na data da assinatura do contrato foi pago um encargo referente ao seguro habitacional FGHAB previsto na cláusula sétima do contrato habitacional. Lembra-se que para melhor visualização, consta nos anexos deste trabalho, cópia do contrato.

> CLÁUSULA SÉTIMA – DOS ENCARGOS MENSAIS INCIDENTES SOBRE O FINANCIAMENTO – O pagamento de encargos mensais é devido a partir do mês subsequente à contratação, com vencimento no mesmo dia de assinatura deste instrumento, sendo:
> I) Pelo DEVEDOR, na contratação:
> Comissão Pecuniária FGHAB.
> Pelo DEVEDOR, mensalmente, na fase de construção, mediante débito em conta, que fica desde já autorizado:
> Encargos relativos a juros e atualização monetária, à taxa prevista no Quadro "C", incidentes sobre o saldo devedor apurado no mês;
> Taxa de Administração, se devida;
> Comissão Pecuniária FGHAB.
> [...]
> IV) Pelo DEVEDOR, mensalmente, após a fase de construção, mediante débito em conta de qualquer tipo titulada pelo DEVEDOR, na CEF, débito este que fica desde já autorizado:
> Prestação de Amortização e Juros (A+J), à taxa prevista no Quadro "C";
> Taxa de Administração, se devida;
> Comissão Pecuniária FGHAB.

Esse seguro habitacional é composto de dois subtipos de seguros: Seguro por Morte e Invalidez Permanente (MIP) e Seguro de Crédito, os quais servem, respectivamente, para assumir o saldo devedor do financiamento imobiliário, em caso de morte e invalidez permanente dos devedores, as despesas de recuperação relativas a danos físicos ao imóvel e garantir o pagamento da prestação mensal do financiamento, em caso de desemprego e redução temporária da capacidade de pagamento dos devedores.

O perito ao fazer um cálculo pericial de financiamento habitacional deve-se manter atento para estes seguros – que são os únicos a serem cobrados – pois se não estiverem estipulados no contrato caracteriza-se como cobrança indevida. É necessário identificar quais são os seguros devidos, sua forma de cálculo em face do tempo e aos encargos.

O cálculo do seguro deste contrato em pauta é realizado de acordo os itens I e II do Parágrafo Primeiro da Cláusula Vigésima do Contrato, que trata sobre o Fundo Garantidor.

> I - comissão pecuniária mensal fixa correspondente à aplicação do percentual de 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor da prestação mensal de amortização e juros constante no campo 10 da letra deste contrato;

> II – comissão pecuniária mensal variável de acordo com a idade do DEVEDOR, conforme segue:
> Até 25 anos - 1,50%
> 25 anos até 30 anos - 1,54%
> 30 anos até 35 anos - 1,64%
> 35 anos até 40 anos - 1,82%
> 40 anos até 45 anos - 2,59%
> 45 aos até 50 anos - 3,02%
> Acima de 50 anos - 6,64% (Contrato Habitacional, Cláusula Vigésima, 2012)

O mutuário do contrato analisado, na data da assinatura, estava na faixa de renda entre 25 e 30 anos, portanto para o cálculo do seguro devido, utiliza-se o percentual de 2,04% (0,5% + 1,54%). Para encontrar o valor desse seguro, é aplicado esse percentual ao resultado do somatório de parcela de juros e parcela de amortização do primeiro encargo da fase amortização do bem. Na fase de construção, o valor pago foi o mesmo todos os meses, baseado nesse primeiro encargo (vide tabela 2). Ao iniciar a fase de amortização o cálculo terá a mesma sistemática, porém o valor variará mensalmente, conforme o somatório de juros e amortização. A atualização desse seguro será realizada toda vez que houver reajustes no saldo devedor ou parcela de juros e amortização, já que, seu valor tem como base de cálculo a soma da parcela mensal de juros e de amortização.

Ciente dos valores de parcela de amortização e parcela de juros é possível demonstrar o cálculo do valor do Seguro FGHAB (vide figura 3):

Figura 3 – Cálculo da parcela do Seguro

$$\boxed{(Amortização + Juros)\ x\ Percentual\ FGHAB = (266{,}62 + 652{,}69)\text{x}2{,}04\% = 18{,}75)}$$

Fonte: Dados coletados no Contrato de Financiamento. Elaboração própria (2013)

No sistema de amortização constante SAC, o valor do encargo mensal é composto de valor de juros somado ao valor da amortização, porém para o encargo mensal relativo aos contratos de financiamento habitacional, existem ainda dois valores a serem adicionados, que são a taxa de administração, se devida, bem como, o seguro FGHAB. Nos contratos de adesão ao financiamento habitacional do PMCMV, o encargo mensal total ou prestação mensal tem a seguinte composição:

- Parcela de juros;
- Parcela de amortização;

- Taxa de administração, se devida[6];
- Seguro FGHAB.

No contrato de adesão estudado, o encargo mensal inicial, que é a primeira prestação a ser paga na fase de amortização, terá os seguintes valores expostos no quadro 4:

Quadro 4 – Composição do Encargo Inicial (na fase de amortização)

Parcela Amortização	266,62
Parcela Juros	652,69
Taxa de Administração	22,46
Seguro	18,75
Encargo Inicial Total (Prestação Mensal)	**960,52**

Fonte: Dados coletados no Contrato de Financiamento. Elaboração própria (2013)

O contrato prevê um reajuste na parcela de amortização, nos dois primeiros anos de vigência do contrato, que serão recalculados a cada período de 12 meses. A parcela de juros tem previsão de reajuste mensal, juntamente com o saldo devedor, e este, terá atualização mensal, conforme cláusula décima primeira do contrato de adesão:

> CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR – O saldo devedor deste financiamento e todos os demais valores vinculados a este contrato serão atualizados mensalmente, na fase de amortização, no dia correspondente ao da assinatura deste instrumento, com base no coeficiente de atualização aplicável às contas vinculadas do FGTS.

Através da evolução do contrato é possível analisar que, apesar de estipular que o saldo devedor seja reajustado mensalmente pelo índice de atualização das contas vinculadas do FGTS, não foi verificado no período de 20/01/2013 a 20/06/2012, o reajuste no pagamento das parcelas vencidas. Conforme se observa na tabela 5, os valores de encargo total correspondem exatamente aos valores que já foram pagos pelo mutuário, ou seja, o pagamento dos encargos tem sido efetuado sem reajustes.

Tabela 5 – Evolução na fase de amortização do imóvel

(continua)

Nº	PARCELA	JUROS (J)	AMORTI-ZAÇÃO (A)	PRESTAÇÃO (J + A)	FGHAB	TARIFA	ENCARGO TOTAL	SALDO DEVEDOR
-	20/01/13	-	-	-	-	-	-	95.983,25
1	20/02/13	652,69	266,62	919,31	18,75	22,46	960,52	95.716,63
2	20/03/13	650,87	266,62	917,49	18,72	22,46	958,67	95.450,01

[6] A taxa de administração é devida quando o valor da renda familiar bruta mensal for superior a 3.275,00. O valor cobrado é fixo e estabelecido pela entidade financeira. Quando a renda for igual ou inferior a esse valor, a taxa é paga pelo FGTS e não é adicionado ao encargo mensal do mutuário.

(conclusão)

Nº	PARCELA	JUROS (J)	AMORTI-ZAÇÃO (A)	PRESTAÇÃO (J + A)	FGHAB	TARIFA	ENCARGO TOTAL	SALDO DEVEDOR
3	20/04/13	649,06	266,62	915,68	18,68	22,46	956,82	95.183,39
4	20/05/13	647,25	266,62	913,87	18,64	22,46	954,97	94.916,77
5	20/06/13	645,43	266,62	912,05	18,61	22,46	953,12	94.650,15

Fonte: Dados coletados na Planilha de Evolução do Financiamento. Elaboração própria (2013)

Os dados constantes na tabela 5 são os dados que a instituição financeira está cobrando do mutuário e pode ser verificado que não há prática de anatocismo, uma vez que não está havendo cobrança de juros sobre juros, pois a cada mês a parcela de juros está sendo quitada. Caso o contrato, nesse início de evolução da fase de amortização, estivesse sendo reajustado, conforme preceitua na cláusula décima primeira, o saldo devedor estaria maior, bem como a prestação de juros, o seguro FGHAB e o encargo mensal. Por esse motivo, é importante que o perito verifique como será feita essa atualização do saldo. Observa-se na tabela 6 a diferença dos valores quando aplicado o coeficiente de atualização que é o mesmo das contas de FGTS.

Tabela 6 – Simulação de evolução na fase de amortização do imóvel reajustado mensalmente pelo coeficiente de atualização das contas do FGTS

Nº	PARCELA	JUROS (J)	AMORTI-ZAÇÃO (A)	PRESTAÇÃO (J + A)	TARIFA	FGHAB	ENCARGO TOTAL	SALDO DEVEDOR
-	20/01/13	-	-	-	-	-	-	95.983,25
Coeficiente de Atualização FGTS							0,002466	**96.219,94**
1	20/02/13	654,30	266,62	920,92	22,46	18,79	962,17	95.953,32
Coeficiente de Atualização FGTS							0,002466	**96.189,94**
2	20/03/13	654,09	266,62	920,71	22,46	18,78	961,95	95.923,32
Coeficiente de Atualização FGTS							0,002466	**96.159,87**
3	20/04/13	653,89	266,62	920,51	22,46	18,78	961,75	95.893,25
Coeficiente de Atualização FGTS							0,002466	**96.129,72**
4	20/05/13	653,68	266,62	920,30	22,46	18,77	961,53	95.863,10
Coeficiente de Atualização FGTS							0,002466	**96.099,50**
5	20/06/13	653,48	266,62	920,10	22,46	18,77	961,33	95.832,88

Fonte: Caixa Econômica Federal (*online*, 2013), com dados da pesquisa. Elaboração própria (2013)

Ao fazer um comparativo entre o valor de encargo mensal total e saldo devedor, sem o reajuste com os valores já atualizados, observa-se a diferença dos valores (vide tabelas 7 e 8).

Tabela 7 – Comparativo de valores do encargo mensal sem o reajuste e encargo mensal reajustado pelo coeficiente de FGTS

(continua)

PARCELA	ENCARGO MENSAL SEM REAJUSTE (R$)	ENCARGO MENSAL REAJUSTADO PELO FGTS (R$)	DIFERENÇA (R$)
20/02/13	960,52	962,17	1,65
20/03/13	958,67	961,95	3,28
20/04/13	956,82	961,75	4,93

(conclusão)

PARCELA	ENCARGO MENSAL SEM REAJUSTE (R$)	ENCARGO MENSAL REAJUSTADO PELO FGTS (R$)	DIFERENÇA (R$)
20/05/13	954,97	961,53	6,56
20/06/13	953,12	961,33	8,21

Fonte: Dados coletados na Planilha de Evolução do Financiamento. Elaboração própria (2013)

Tabela 8 – Comparativo de valores do saldo devedor sem o reajuste e saldo devedor reajustado pelo coeficiente de FGTS

PARCELA	SALDO DEVEDOR SEM REAJUSTE (R$)	SALDO DEVEDOR REAJUSTADO PELO FGTS (R$)	DIFERENÇA (R$)
20/02/13	95.983,25	96.219,94	236,69
20/03/13	95.716,63	96.189,94	473,31
20/04/13	95.450,01	96.159,87	709,86
20/05/13	95.183,39	96.129,72	946,33
20/06/13	94.916,77	96.099,50	1.182,73

Fonte: Dados coletados na Planilha de Evolução do Financiamento. Elaboração própria (2013)

À medida que o mutuário vai quitando as prestações, a tendência é que a diferença, tanto do saldo devedor quanto do encargo mensal, vá aumentando. E nesse mesma direção, saldo devedor e encargo mensal decrescem de forma mais lenta a cada atualização mensal que é realizada. O perito deve verificar se esta situação está acontecendo no contrato em que esteja periciando.

A partir dos dados coletados, tentando atender aos objetivos propostos pela pesquisa, em suma, obteve-se as informações destacadas no quadro 5.

Quadro 5 – Objetivos propostos e análises realizadas

(continua)

PROPOSTO	CONSEGUIDO
Analisar os aspectos periciais dos cálculos contábeis nos contratos de adesão ao programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) para os mutuários com renda familiar bruta entre R$ 1.600,00 e R$ 5.000,00.	A partir da faixa salarial de R$ 3.275,00, em que se enquadra o mutuário do contrato analisado, verifica-se que o contrato passa ser mais oneroso, pois há cobrança de um valor fixo de taxa de administração, bem como o mutuário não terá mais direito ao subsídio/desconto concedido pelo PMCMV. O financiamento habitacional possui características semelhantes a quaisquer outros financiamentos habitacionais, possui uma taxa de juros elevada, sofrerá atualizações de saldos devedores, tem cobrança de taxas de administração, que acabam por onerar de forma elevada, a prestação mensal paga pelo mutuário. Com essas características, ao longo de sua evolução, o contrato poderá dar margens para litígios a serem resolvidos através de processos judiciais.

(conclusão)

PROPOSTO	CONSEGUIDO
Identificar a taxa de juros presente no contrato	A taxa de juros é muito elevada considerando que se trata de um financiamento com características sociais, já que na mudança de faixa salarial, a taxa nominal de juros passa de 6% para 8,16%a.a., bem como, a taxa efetiva salta de 6,16% para 8,47%a.a, conforme exposto na tabela 3.
Conhecer a amortização presente no contrato e suas implicações metodológicas	A amortização do contrato em questão é realizada pelo Sistema de Amortização Constante (SAC). Para a Lei 11.977/2009, deve ser oferecido ao mutuário no mínimo outro tipo para escolha: PRICE ou SACRE, mas no contrato de adesão já vem estabelecido que a amortização seja efetuada pelo SAC. Em geral, isto poderá dar margens para futuros litígios.
Investigar os prazos para o cumprimento do contrato	O prazo para o cumprimento do contrato é de 360 meses. Dá ao mutuário a oportunidade de ir quitando a dívida em prestações menores, porém deixa de ser favorável quando há, no decorrer do financiamento, atualizações de saldo e parcelas, a mudança de planos econômicos e alta inflação, pois onera o saldo devedor.
Saber qual é a composição da parcela e seu reajuste	A composição da parcela do presente contrato se dá com os seguintes elementos: Parcela de juros, Parcela de amortização, Taxa de administração, se devida e Seguro FGHAB. O reajuste da parcela ainda não foi efetuado, tendo em vista que não está sendo realizada a atualização do saldo devedor, como também não houve reajuste na parcela de amortização, em virtude do contrato prevê que nos dois primeiros anos, esse reajuste é feito anualmente.
Avaliar os critérios de adesão requeridos do mutuário	Foi possível constatar que o principal fator para enquadramento no PMCMV é a renda do mutuário. Analisa-se que a depender da renda (até 3.275,00) o mutuário é beneficiado com o desconto no valor do imóvel, caso a renda ultrapasse esse valor, o desconto não é concedido, conforme resolução 702/2012 do Conselho Curador do FGTS. O contrato analisado tem renda familiar bruta o valor de R$ 3.352,50, enquadra-se no PMCMV, mas não tem direito ao desconto.
Reconhecer a metodologia de cálculo para saldo devedor segundo o contrato	No que tange à metodologia de cálculo do saldo devedor, percebe-se que não houve atualização desse saldo devedor, conforme preceitua o contrato. O saldo devedor diminui a cada parcela de amortização paga, juntamente com as demais parcelas que compõe o encargo mensal (prestação mensal), conforme se analisa na tabela 5.

Fonte: Dados coletados no Contrato de Financiamento. Elaboração própria (2013)

Foi levantada como hipótese da pesquisa a seguinte proposição: "os contratos de adesão do programa Minha Casa Minha Vida são amortizados pela tabela *Price*, com juros de 5% a.a. e sofrem atualização anual pelo valor de reajuste dos salários". Observa-se que as premissas de hipótese foram negadas, uma vez que para amortização a Lei 11.977/2009 em

seu Art. 15-B § 3º, estabelece a obrigatoriedade de oferecimento do SAC, e, devendo ser oferecido no mínimo outro tipo de amortização (PRICE ou SACRE), porém dadas as condições de imposição do SAC no contrato de adesão, o qual é feito de forma unilateral, assim, em geral, os contratos de financiamento do PMCMV são financiados com amortização pelo SAC.

No tocante à taxa de juros, ela pode sim ser 5%, porém, essa taxa modifica-se conforme a renda, no caso do contrato estudado, observa-se que a taxa de juros é bastante elevada se comparada às demais, conforme exposto na tabela 3. A taxa de juros salta de 6% para 8,16% (nominal) e 8,47% (efetiva), e, como justificativa para essa variação tem-se que o PMCMV é de cunho social, portanto para os mutuários com renda entre 3.275,00 a 5.000,00, o contrato torna-se mais oneroso, muitas das vezes até dificultando ao mutuário o pagamento das prestações mensais, dando margem para litígios.

A atualização também não é realizada pelo valor de reajuste dos salários. O contrato de adesão do PMCMV tem a especificidade de ser reajustado, não somente o saldo devedor, mas todos os outros índices como o encargo mensal e seguro, baseados no coeficiente de atualização aplicável às contas vinculadas do FGTS.

Após as análises, espera-se que haja um melhor entendimento sobre os principais aspectos do financiamento habitacional, e, que ao findar o prazo, o contrato possa ser quitado pelo mutuário sem surpresas com saldos devedores impagáveis. Surgindo, pois, litígios futuros advindos das constantes dúvidas sobre as prestações pagas, as taxa de juros, o saldo devedor, espera-se que futuras perícias possam chegar ao cálculo de um valor justo de forma que o mutuário tenha condições de quitar todos os saldos residuais e o programa possa ter seu "êxito social".

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O financiamento habitacional abre as portas de uma casa para milhares de brasileiros, pois não se trata somente de uma operação financeira de crédito, é a realização do sonho de uma família é o direito a moradia digna, contudo, essa operação financeira, gera lucros para a entidade financiadora do imóvel e os juros cobrados servem justamente para cobrir o capital que não está disponível para a empresa por um determinado período.

O sistema financeiro da habitação criado para facilitar a construção e aquisição da casa própria, tinha sua meta principal reduzir o *déficit* habitacional no país, para desenvolver principalmente, as cidades brasileiras que recebiam a população migrante do campo, responsável pelo crescimento desordenado dessas cidades.

O programa Minha Casa Minha Vida tem esse mesmo objetivo de redução de *déficit* habitacional e trata-se um programa habitacional que prioriza principalmente para a população de menor renda. A sua criação, em 2009, foi priorizada pelo governo como forma de alavancar o desenvolvimento do país no momento em que a economia estava fragilizada.

Instaurando-se possíveis futuros litígios, a Perícia Contábil terá condições de auxiliar a decisão judicial, através dos estudos das implicações contratuais, de forma a gerar o Laudo Pericial que demonstrará a melhor solução para a resolução dos conflitos. Dando assim maior importância ao seu trabalho, enquanto perito contábil, pois a imparcialidade nas suas opiniões, mediante as questões levantadas, será capaz de dar a justa solução em um processo, que possa surgir sobre os financiamentos do Programa Minha Casa Minha Vida.

O objetivo geral deste trabalho foi analisar os aspectos periciais dos cálculos contábeis nos contratos de adesão ao programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) para os mutuários com renda familiar bruta entre R$ 1.600,00 e R$ 5.000,00 e, a partir das análises realizadas pode-se verificar a partir da faixa salarial de R$ 3.275,00, em que se enquadra o mutuário do contrato analisado, o financiamento passa a ser mais oneroso, pois há cobrança de um valor fixo de taxa de administração, bem como o mutuário não terá mais direito ao subsídio/desconto concedido pelo PMCMV e, ao longo do capítulo 4, foi feita uma análise dos principais aspectos periciais, cujas proposições foram levantadas nos objetivos específicos.

Ao analisar os objetivos específicos, no que tange à identificação da taxa de juros, conforme exposto na tabela 3, na mudança de faixa salarial, a taxa variou de 6% para 8,16%

a.a. nominal e 8,47% a.a. efetiva (taxa cobrada no contrato estudado), pode-se constatar que é uma taxa muito elevada, considerando-se que o financiamento tem características sociais.

Almejando conhecer a amortização presente no contrato e suas implicações metodológicas verificou-se que ela é realizada pelo Sistema de Amortização Constante (SAC). Para a Lei 11.977/2009, deve ser oferecido ao mutuário no mínimo outro tipo para escolha: PRICE ou SACRE, mas no contrato de adesão já vem estabelecido que a amortização seja efetuada pelo SAC. Através dos dados constantes na tabela 5, pode-se observar que não está sendo praticado anatocismo, que é um dos motivos que geralmente dão margens para futuros litígios, tendo em vista que o saldo devedor está sendo amortizado de forma correta.

Feita a verificação dos prazos para o cumprimento do contrato obteve-se que é de 360 meses. Dá ao mutuário a oportunidade de ir quitando a dívida em prestações menores, porém deixa de ser favorável quando há, no decorrer do financiamento, atualizações de saldo e parcelas, a mudança de planos econômicos e alta inflação, pois onera o saldo devedor

Buscando o conhecimento sobre qual é a composição da parcela e seu reajuste foi verificado que composição da parcela do presente contrato se dá com os seguintes elementos: parcela de juros, parcela de amortização, taxa de administração, se devida e seguro FGHAB. O reajuste da parcela do contrato em análise, ainda não foi efetuado, tendo em vista que não está sendo realizada a atualização mensal do saldo devedor, conforme pactuado em contrato, como também não houve reajuste na parcela de amortização, em virtude do contrato prever que nos dois primeiros de vigência do prazo de amortização, os valores da prestação de amortização, serão recalculados a cada período de 12 (doze) meses, no dia correspondente ao da assinatura do contrato.

Quanto aos critérios de adesão requeridos do mutuário, foi possível constatar que o principal fator para enquadramento no PMCMV é a renda do mutuário. Analisou-se que a depender da renda (até R$ 3.275,00) o mutuário é beneficiado com o desconto no valor do imóvel, caso a renda ultrapasse esse valor, o desconto não é concedido, conforme resolução 702/2012 do Conselho Curador do FGTS. O contrato analisado tem renda familiar bruta o valor de R$ 3.352,50, enquadra-se no PMCMV, mas não tem direito ao desconto.

Como reconhecimento da metodologia de cálculo para o saldo devedor, segundo o contrato, foi analisado que não houve atualização desse saldo devedor até o presente momento. Teoricamente o saldo devedor deve diminuir a cada parcela de amortização paga, juntamente com as parcelas de juros e seguro FGHAB, que compõem o encargo mensal (prestação mensal), conforme foi feita a análise na tabela 5.

Apesar de financiado pelo PMCMV, cujo objetivo é proporcionar moradias para famílias de classes com menor poder aquisitivo, verificou-se que os principais aspectos periciais dos cálculos contábeis nos contratos de adesão ao programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) para os mutuários com renda familiar bruta entre R$ 1.600,00 e R$ 5.000,00, tem características semelhantes a quaisquer outros financiamentos habitacionais. Possui uma taxa de juros elevada, sofrerá atualizações de saldos devedores, tem cobrança de taxas de administração, que acabam por onerar de forma elevada, a prestação mensal paga pelo mutuário. Com essas características, ao longo de sua evolução, o contrato poderá dar margens para litígios a serem resolvidos através de processos judiciais.

Nesse sentido, analisou-se a importância dos cálculos periciais realizados nesse estudo do contrato, e, ocorrendo futuras controvérsias em contratos semelhantes, espera-se o profissional contábil que for atuar como perito, com conhecimento específico, tenha o resultado desse trabalho como base para a construção de um laudo imparcial capaz de cessar futuros litígios.

A pesquisa teve como principais limitações para o seu desenvolvimento: nenhuma referência publicada na área de perícia e recálculo de financiamento do PMCMV; poderia ter ficado mais ampla, se houvesse a comparação dos aspectos periciais do contrato estudado com aspectos periciais de contratos de outras faixas de renda financiados pelo programa. Por exiguidade de tempo e carência de grupo de pesquisadores, optou-se pela pesquisa apresentada. Contudo, apesar das limitações expostas crê-se ter atingido todos os objetivos propostos no trabalho.

Sugere-se como recomendações para a realização de futuras pesquisas o acompanhamento da evolução de como serão as futuras atualizações de saldo devedor, parcela de amortização, prestações mensais, referentes ao contrato estudado na pesquisa, como também, a proposta uma pesquisa comparativa entre contratos de diversas faixas de renda financiados pelo PMCMV, para testar se realmente o programa prioriza os mutuários de faixas de renda menores que a estudada nessa pesquisa.

REFERÊNCIAS

ALBERTO, Valder Luiz Palombo. **Perícia Contábil**. São Paulo: Atlas: 2012.

ALMEIDA, Patrícia Donati de. **O que se entende por anatocismo?** Disponível em: <http://www.lfg.com.br/public_html/article.php?story=20080516122406835>. Acesso em: 21 nov. 2012.

AZEVEDO, Alváro Villaça. **Teoria Geral dos Contratos Típicos e Atípicos.** São Paulo: Atlas, 2004.

BARROS, Aidil Jesus da Silveira; LEHFELD, Neide Aparecida de Souza. **Fundamentos de metodologia científica: um guia para a iniciação científica**. 2. Ed. São Paulo: MAKRON, 2000.

BOLAFFI, Gabriel. **Para uma Nova Política Habitacional e Urbana:** possibilidades econômicas, alternativas operacionais e limites políticos. In: VALADARES, Licia do Prado (Org.) Habitação em Questão. 2. ed. Rio de Janeiro: Zahar, 1981. p. 167-196.

BONDUKI, Nabil. **Política habitacional e inclusão social no Brasil**: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. Disponível em: <http://www.historiaestudio.com.br/wp-content/uploads/2012/10/Deficit-Habitacional-II.pdf>. Acesso em: 20 nov. 2012

BOTELHO, Adriano. **O urbano em fragmentos.** São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007.

BRASIL. **Constituição (1988)**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 18 nov. 2012.

_____. **Decreto-Lei Nº 2.291, de 21 de novembro de 1991**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del2291.htm>. Acesso em: 16 nov. 2012.

_____. **Lei Nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5869.htm>. Acesso em: 09 mar. 2013.

_____. **Lei Nº 8.036, de 11 de maio de 1990.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8036consol.htm>. Acesso em: 09 mar. 2013.

_____. **Lei Nº 8.692, de 28 de julho de 1993.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8692.htm>. Acesso em: 14 nov. 2012.

_____. **Lei Nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10188.htm>. Acesso em: 09 mar. 2013.

_____. **Lei Nº 11.977, de 07 de julho de 2009**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm>. Acesso em: 16 nov. 2012.

BRASÍLIA. Conselho Federal de Contabilidade. **Resolução nº 803 de 10 de outubro de 1996**: Código de Ética Profissional do Contabilista. Disponível em: <http://www2.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes_sre.aspx?Codigo=1996/000803>. Acesso em: 03 mar. 2013.

_____. **Resolução nº 1243 de 10 de dezembro de 2009:** Perícia Contábil. Disponível em: <http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes_sre.aspx?Codigo=2009/001243>. Acesso em: 18 nov. 2012.

_____. **Resolução nº 1244 de 10 de dezembro de 2009:** Perícia Contábil. Disponível em: <http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes_sre.aspx?Codigo=2009/001243>. Acesso em: 18 nov. 2012.

_____. **Resolução nº 1307 de 09 de dezembro de 2010**: Altera dispositivos da Resolução CFC n° 803/96. Disponível em: <http://www2.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes_sre.aspx?Codigo=1996/000803>. Acesso em: 03 mar. 2013.

_____. **Resolução 1402 de 27 de julho de 2012:** Regulamenta a emissão da Certidão de Regularidade Profissional. Disponível em: <http://www2.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes_sre.aspx?Codigo=2012/001402>. Acesso em: 05 dez. 2012.

CABRAL, Alberto Franqueira. **Manual de Prova Pericial.** Rio de Janeiro: Editora Impetus, 2003.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Sobre a Caixa**. Disponível em: <http://www14.caixa.gov.br/portal/acaixa/home/a_vida_pede_mais_que_um_banco>. Acesso em: 21 nov. 2012.

_____. **Coeficientes de JAM Mensal**. Disponível em: <https://webp.caixa.gov.br/empresa/EditalFGTS/002/001/fgepw001.asp>. Acesso em: 16 jun. 2013.

CONSELHO CURADOR DO FGTS. **Resolução 702 de 04 de outubro de 2012.** Disponível em: <https://webp.caixa.gov.br/Portal/Legislacao/legislacao.asp>. Acesso em: 09 mar. 2013

CRESWELL, John W. **Projeto de Pesquisa:** Métodos Qualitativo, Quantitativo e Misto. São Paulo: Artmed, 2010.

DIAS, Cláudia. **Pesquisa qualitativa – características gerais e referências**. Disponível em: < http://www.reocities.com/claudiaad/qualitativa.pdf>. Acesso em: 19 fev. 2013.

DENALDI, Rosana. **Política Habitacional e Urbana: avanços e impasses**. Disponível em: <http://www.phdu.comuv.com/attachments/article/18/Pol%C3%ADtica%20Habitacional%20e%20Urbana%20avan%C3%A7os%20e%20impasses%20%20-%20Rosana%20Denaldi.pdf>. Acesso em: 16 nov. 2012.

FERREIRA, José Eduardo Camilo. **Universidade Corporativa:** Estudo de Caso: Caixa Econômica Federal. Disponível em: <http://www.fateczl.edu.br/TCC/2009-2/tcc-241.pdf>. Acesso em: 21 nov. 2012.

FIGUEIREDO, Alcio Manoel de Sousa. **Cálculos no Sistema Financeiro da Habitação.** 13. ed. Curitiba: Juruá, 2010.

_____. **Sistema Financeiro de Habitação:** Reflexos Financeiros e Econômicos. Curitiba: Juruá, 2011.

FRIZZO, Ovídio Barcellos. **Financiamentos Imobiliários no Sistema Financeiro da Habitação.** 2. ed. Porto Alegre: Síntese, 1981.

GIL, Antonio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa.** 4. ed. São Paulo: Atlas, 2007.

_____. **Como elaborar projetos de pesquisa.** 5. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

GYPLAN. **Amortização de financiamento Sistema Francês (Price).** Disponível em: <http://www.gyplan.com/pt/amofran_pt.html>. Acesso em: 17 nov. 2012.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 24. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

HOUAISS, Antonio. **Dicionário eletrônico Houaiss da língua portuguesa**. Rio de Janeiro: Objetiva. Versão 2.0.a (CD-ROM). 2007.

HOJI, Masakazu. **Administração Financeira e Orçamentária**. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2012.

LAKATOS, Eva Maria e MARCONI, Marina de Andrade. **Fundamentos da Metodologia Científica**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

LARIOS, Andressa. **Perícia Contábil Cálculo de Financiamento:** um estudo de caso sobre recálculo de um financiamento bancário. Disponível em: <http://tcc.bu.ufsc.br/Contabeis284250.pdf>. Acesso em: 19 nov. 2012.

LEHNEN, Fernando. **Estudo Jurídico-Contábil da Prova Pericial**. São Paulo: LTR, 2001
Minha Casa Minha Vida. Disponível em: <http://www.pac.gov.br/minha-casa-minha-vida>. Acesso em: 16 nov. 2012

MAGALHÃES, Antonio de Deus Farias. **Perícia contábil**. São Paulo: Atlas, 1998.

MARINHO, Marcelo Almeida de Moraes. **A Capitalização dos Juros e o Conceito de Anatocismo.** Disponível em: http://www.emerj.tjrj.jus.br >. Acesso em: 21 nov. 2012.

MARTINS, Sérgio Pinto. **Direito do Trabalho**. 23. ed. São Paulo: Atlas, 2007.

MESQUITA, Elenira dos Santos. **A retaguarda bancária e a aplicabilidade operacional da análise e liberação dos empréstimos do Programa Minha Casa, Minha Vida.** Disponível em: <http://bdm.bce.unb.br/handle/10483/2219>. Acesso em: 18 nov. 2012.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Déficit Habitacional no Brasil - 2008.** Disponível em: <http://www.habitatbrasil.org.br/media/5547/d_ficit_habitacional_no_brasil_2008.pdf>. Acesso em: 10 jan. 2013

MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO. **Minha Casa Minha Vida.** Disponível em: <http://www.pac.gov.br/minha-casa-minha-vida/minha-casa-minha-vida>. Acesso em: 14 nov. 2012.

NEVES JÚNIOR, Idalberto José das; OLIVEIRA, Diego Silva de. **A relevância do trabalho de perícia contábil desenvolvida por assistente técnico nas ações revisionais de contratos:** uma análise documental dos processos da Caixa Econômica Federal - CEF. Disponível em: <http://www.congressousp. fipecafi.org/artigos102010/40.pdf>. Acesso em: 18 nov. 2012.

ORNELAS, Martinho Maurício Gomes de. **Perícia Contábil.** 5. ed. São Paulo: Atlas, 2011.

PEIXOTO, Marco Aurélio Ventura. **Cláusulas Abusivas nos Contratos de Adesão.** Disponível em: <http://www.rkladvocacia.com/arquivos/artigos>. Acesso em: 16 nov. 2012.

PROGRAMA DE ACELERAÇÃO DO CRESCIMENTO. **Minha Casa Minha Vida - Bahia**. Disponível em: <http://www.pac.gov.br/minha-casa-minha-vida/ba>. Acesso em: 14 nov. 2012.

PUCCINI, Abelardo de Lima. **Matemática Financeira.** 9. ed. Rio de Janeiro: Campus, 2011.

ROCHA, Márcio Antonio. **Sistema Financeiro de Habitação:** Soluções jurídicas e proposições para o futuro. Curitiba: Juruá, 2006.

RUDIO, Franz Victor. **Introdução ao Projeto de Pesquisa Científica.** São Paulo: Vozes, 2001.

SÁ, Antonio Lopes de. **Perícia Contábil.** 10. ed. São Paulo: Atlas, 2011.

SANTOS, Cláudio Hamilton M. **Políticas Federais de Habitação no Brasil:** 1964/1998. Disponível em: <http://getinternet.ipea.gov.br/pub/td/1999/td_0654.pdf>. Acesso em: 20 nov. 2012.

SENAC (Comp.). **Matemática Financeira**. Rio de Janeiro: SENAC Nacional, 2008.

SILVA, Wladimir Costa da. **O anatocismo nos contratos de empréstimos bancários decorrentes dos sistemas de amortizações utilizados no âmbito do direito brasileiro.** Disponível em: <http://www.ceap. br/tcc/TCC12022009104127.pdf>. Acesso em: 25 nov. 2012.

TRIELLI, Daniel. **Plano de financiamento de imóveis da Caixa tem falhas**. Disponível em: <http://www.dgabc.com.br/News/90000528833/plano-de-financiamento-de-imoveis-da-caixa-tem-falhas.aspx>. Acesso em: 01 jun. 2013.

VASCONCELOS, José Romeu de; CÂNDIDO JÚNIOR, José Oswaldo. **O problema habitacional no Brasil**: Déficit, Financiamento e Perspectivas. Brasília, Serviço Editorial do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, 1996. Disponível em: <http://desafios.ipea.gov.br/pub/td/1996/td_0410.pdf>. Acesso em: 14 dez. 2012.

VENOSA, Silvio de Salva. **Teoria Geral dos Contratos.** 3. ed. São Paulo, Atlas, 1997.

VERAS, Lilia Ladeia. **Matemática Financeira.** São Paulo: Atlas, 2011.

ANEXOS

ANEXO A – CONTRATO DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL

CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL COM FIANÇA, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS OBRIGAÇÕES – APOIO À PRODUÇÃO - PROGRAMA CARTA DE CRÉDITO FGTS E PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA – PMCMV – RECURSO FGTS PESSOA FÍSICA – RECURSO FGTS

Por este instrumento particular, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº. 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº. 5.049, de 29 de junho de 1966, as partes adiante mencionadas e qualificadas têm, entre si, justo e contratado a presente operação de mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia, no âmbito do Programa Carta de Crédito FGTS e do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009 e Decreto 6.819, de 13 de abril de 2009, mediante cláusulas, termos e condições seguintes:

A – QUALIFICAÇÃO DAS PARTES
I) VENDEDORES: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, CNPJ xxxxxxxxxxxxxx sito a Rua xxxxxxxxxxxxxxxxx, xx, xxxxx, em xxxxxxxxxxxxxxxx/BA neste ato representada por XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nacionalidade brasileira, casado no regime de comunhão universal de bens, nascido em xx/xx/xxxx, empresario, portador da carteira de identidade CI xxxxxxxxxxxx, expedida por SSP/BA em xx/xx/xxxx e do CPF xxx.xxx.xxx-xx e XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX, nacionalidade brasileira, solteiro, nascido em xx/xx/xxxx, empresario, portador da carteira de identidade RG xxxxxxxxxxxxxx, expedida por SSP/BA em xx/xx/xxxx e do CPF xxx.xxx.xxx-xx e XXXXX XXXXXX XXXXXX, nacionalidade brasileira, solteiro, nascido em xx/xx/xxxx, empresário, portador da carteira de identidade CI xxxxxxxxxx, expedida por SSP/BA em xx/xx/xxxx e do CPF xxx.xxx.xxx-xx **II) COMPRADOR/DEVEDOR/FIDUCIANTE**: XXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXX, nacionalidade Brasileira, solteiro, nascido em xx/xx/xxxx, contador, portador da carteira de identidade CI xxxxxxxxxxx, expedida por SSP/BA em xx/xx/xxxx e do CPF xxx.xxx.xxx-xx , residente e domiciliado em Avenida XXXXXXXXXXXXX, XX, XXXXXX, em VITORIA DA CONQUISTA/BA **III) INTERVENIENTE CONSTRUTORA**: XXXXXXXXXXXXXXX, CNPJ xxxxxxxxxxx sito a Rua xxxxxxxxxxxxxx, xx, xxxxxxxx, em xxxxxxxxxxxxx/BA neste ato representada por XXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nacionalidade brasileira, casado no regime de comunhão universal de bens, nascido em xx/xx/xxxx, empresario, portador da carteira de identidade CI xxxxxxxxxxxx, expedida por SSP/BA em xx/xx/xxxx e do CPF xxx.xxx.xxx-xx e XXXXXXXXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX, nacionalidade brasileira, solteiro, nascido em xx/xx/xxxx, empresario, portador da carteira de identidade RG xxxxxxxxxxxxxx, expedida por

SSP/BA em xx/xx/xxxx e do CPF xxx.xxx.xxx-xx e XXXXX XXXXXX XXXXXX, nacionalidade brasileira, solteiro, nascido em xx/xx/xxxx, empresário, portador da carteira de identidade CI xxxxxxxxxx, expedida por SSP/BA em xx/xx/xxxx e do CPF xxx.xxx.xxx-xx

IV) INCORPORADORA/SPE/FIADORA: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, CNPJ xxxxxxxxxxxxxx sito a Rua xxxxxxxxxxxxxx, xx, xxxxxxxx, em xxxxxxxxxxxxxxx/BA neste ato representada por xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nacionalidade brasileira, casado no regime de comunhão universal de bens, nascido em xx/xx/xxxx, empresario, portador da carteira de identidade CI xxxxxxxxxxxx, expedida por SSP/BA em xx/xx/xxxx e do CPF xxx.xxx.xxx-xx e XXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXX, nacionalidade brasileira, solteiro, nascido em xx/xx/xxxx, empresario, portador da carteira de identidade RG xxxxxxxxxxxxxx, expedida por SSP/BA em xx/xx/xxxx e do CPF xxx.xxx.xxx-xx e XXXXX XXXXXX XXXXXX, nacionalidade brasileira, solteiro, nascido em xx/xx/xxxx, empresário, portador da carteira de identidade CI xxxxxxxxxx, expedida por SSP/BA em xx/xx/xxxx e do CPF xxx.xxx.xxx-xx

V) CREDORA/FIDUCIÁRIA - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF - Instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12.08.1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1259 de 19.02.1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, representada por seu procurador substabelecido, XXXXXX XXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXXX, economiário, portador(a) da carteira de identidade RG xxxxxxxxxxxxxxxxx, expedida por SSP/BA em xx/xx/xxxx e do CPF xxx.xxx.xxx-xx procuração lavrada às folhas xxxx do Livro xxx , em xx/xx/xxxx no xº Ofício de Notas Ofício de Notas de BRASILIA/DF e substabelecimento lavrado às folhas xxxx do Livro xxx-x, em xx/xx/xxxx no segundo Ofício de Notas de VITÓRIA DA CONQUISTA/BA, doravante designada CEF.

B – VALOR DE AQUISIÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL, VALOR DE COMPRA E VENDA DO TERRENO, DESTINAÇÃO DA OPERAÇÃO, PRAZO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS:

B1 – VALOR DE AQUISIÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL: O valor de aquisição da unidade habitacional objeto deste contrato equivale a R$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), a ser integralizado pelas parcelas abaixo mencionadas:

a) recursos próprios: R$ 24.016,75 (vinte e quatro mil e dezesseis reais e setenta e cinco centavos)

b) utilização de saldo da conta vinculada FGTS: R$ 0,00 (zero reais)

c) desconto concedido pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS: R$ 0,00 (zero reais)

d) financiamento: R$ 95.983,25 (noventa e cinco mil e novecentos e oitenta e três reais e vinte e cinco centavos)

B2 – VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R$ 2.979,42 (dois mil e novecentos e setenta e nove reais e quarenta e dois centavos).

B3 – DESTINAÇÃO DA OPERAÇÃO: A operação ora contratada destina-se à aquisição do terreno objeto deste instrumento e construção de uma das unidades habitacionais que compõem o empreendimento RESIDENCIAL MIRANTE VITÓRIA.

B4 – PRAZO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS: O prazo para o término da construção será 13 meses.

C – CONFISSÃO DA DÍVIDA-MÚTUO/RESGATE/PRESTAÇÕES/DATAS/DEMAIS VALORES E CONDIÇÕES:			
1 - Origem de recursos FGTS		2 – Norma regulamentadora XX.122.115 - 23/07/2012 - SUHAM/GEMPJ	
3 - Valor da Operação R$ 95.983,25	3.1 - Valor do Desconto R$ 0,00		3.2 - Valor da Dívida R$ 95.983,25
4 - Valor da Garantia: R$ 120.000,00		5 – Sistema de Amortização: SAC-SISTEMA DE AMORTIZACAO CONSTANTE NOVO	
6 - Prazos, em meses:			
6.1 – de construção 13	6.2 - de amortização 360		6.3 - de renegociação 0
7 – Taxa Anual de Juros (%):		8 – Vencimento do Encargo Mensal:	
Nominal 8,1600	Efetiva 8,4722	DE ACORDO COM O DISPOSTO NA CLÁUSULA SÉTIMA	
9 – Época de Reajuste dos Encargos: DE ACORDO COM A CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA		10 – Encargos financeiros no período de construção/carência DE ACORDO COM O DISPOSTO NA CLÁUSULA SÉTIMA	
11 – Encargos no período de amortização:			
Prestação (a + j): R$ 919,30	Taxa de Administração: R$ 22,46	FGHAB R$ 18,74	TOTAL: R$ 960,50
12 – COMPOSIÇÃO DE RENDA INICIAL DO DEVEDOR PARA PAGAMENTO DO ENCARGO MENSAL:			
Devedor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		Comprovada R$ 3.352,50	Não Comprovada R$ 0,00
13 – COMPOSIÇÃO DE RENDA PARA FINS DE COBERTURA DO FUNDO GARANTIDOR DA HABITAÇÃO - FGHAB NO ÂMBITO DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA			
Devedor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX			Percentual 100,00
14 – Identificação da unidade residencial: Rua xxxxxxx xxxxxxx xxxx, xxxxxxxxx, VITORIA DA CONQUISTA/BA 15 – Valor de recolhimento de I.T.B.I.: R$ _____			
16 – Forma de pagamento do encargo mensal na data da contratação Débito em Conta Corrente			
D – – DA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO, DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO TERRENO OBJETO DA COMPRA E VENDA E DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:			
D1 – O VENDEDOR na qualidade de proprietários de um terreno contendo 0,0000000 metros quadrados, localizado no perímetro urbano da cidade e comarca de CIDADE NAO CADASTRADA, devidamente matriculado sob n.º , no Cartório de Registro de Imóveis de , implantou o loteamento/levou a registro o Memorial de Incorporação do Empreendimento/instituição de Condomínio, denominado RESIDENCIAL XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, constituído por			

192 frações ideais, distribuídos em 12 Bloco(s) de apartamento(s), conforme averbação n.º da referida matrícula. No terreno mencionado, foi autorizada, pela Prefeitura Municipal local, a edificação do conjunto de residências, contendo 192 unidades habitacionais, com os recursos mencionados no item B.1 retro, através da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Referido empreendimento integra o PROGRAMA APOIO À PRODUÇÃO DE HABITAÇÕES, atualmente regulamentado pela norma mencionada no quadro C retro, deste instrumento e normas do Conselho Curador do FGTS.
D.2 – DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO TERRENO OBJETO DA VENDA E COMPRA E DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: Fração ideal de correspondente a quota ideal de 85,11m², referente ao apartamento nº xxx do xxxx xxxxxx do Residencial xxxxxxx xxxxxxxx.

CLÁUSULA PRIMEIRA - COMPRA E VENDA - O VENDEDOR declara-se senhor e legítimo possuidor do imóvel descrito e caracterizado neste instrumento, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, e, assim, o vende pelo preço constante da letra "B" também deste contrato; e o COMPRADOR declara aceitar a presente compra e venda nos termos em que é efetivada.

Parágrafo Primeiro – Satisfeito o preço da venda, o VENDEDOR dá ao COMPRADOR plena e irrevogável quitação e, por força deste instrumento e da cláusula *constituti*, transmite ao COMPRADOR toda a posse, domínio, direito e ação sobre o imóvel ora vendido, 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.

Parágrafo Segundo – Em se tratando o presente Instrumento Contratual de aquisição de fração ideal de terreno hipotecado à CEF, por Contrato Particular de Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, a CEF, na qualidade de CREDORA HIPOTECÁRIA autoriza expressamente o cancelamento de dito gravame, condicionando tal ato, à concomitante constituição de Alienação Fiduciária sobre dito bem, pelo ora COMPRADOR, conforme disposto neste pacto.

CLÁUSULA SEGUNDA - FINANCIAMENTO E CONFISSÃO DE DÍVIDA – Os COMPRADORES/DEVEDORES/FIDUCIANTES declaram que, necessitando de um financiamento destinado à integralização do preço do terreno e à construção de sua moradia no edifício/conjunto de residências denominado RESIDENCIAL MIRANTE VITÓRIA e, preenchendo todos os requisitos previstos legalmente para o devido enquadramento nos programas Carta de Crédito FGTS e Minha Casa, Minha Vida, recorreram à CEF e dela obtiveram um financiamento, segundo as normas do Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - CCFGTS e do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, no valor global e individual constante nas letras "B" e "C" respectivamente deste instrumento. O(s) DEVEDOR(A) (ES) confessam dever à CEF a referida importância, a qual terá a seguinte destinação: a parcela referida na Letra "B 2" destinada à aquisição do terreno será paga mediante crédito em conta titulada pela (a-s) (es) VENDEDOR (A-S) (ES) no ato da contratação , que será liberado após o registro do presente instrumento no Registro Imobiliário competente. O remanescente será pago mediante crédito em conta titulada pela INCORPORADORA/FIADORA qualificada no item IV do quadro "A", na proporção do andamento das obras.

Parágrafo Primeiro – O DEVEDOR confessa dever à CEF a importância referida na letra "B", sendo que a parcela referida no item "B 2" destina-se à aquisição do terreno e o remanescente será pago na proporção do andamento das obras, conforme disposto nas Cláusulas Quarta e Quinta.

Parágrafo Segundo - O valor constante do campo 3.1 da Letra "C" deste instrumento, referente ao desconto concedido pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, e calculado em conformidade com as regras estabelecidas pelo Conselho Curador do FGTS, incide sobre o valor do financiamento solicitado e será integralmente suportado pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS e pela União. Referido desconto, concedido aos DEVEDORES no ato da assinatura deste instrumento, tem a finalidade de reduzir o valor do encargo mensal a ser realizado pelos beneficiários, durante o prazo de amortização citado no campo 6.2 da Letra "C" deste contrato, sendo concedido uma única vez e para aquisição de único imóvel.

Parágrafo Terceiro – O(s) DEVEDOR (ES) declara(m)-se ciente(s) dos fluxos referentes aos pagamentos e recebimentos considerados no cálculo do Custo Efetivo Total – CET, para a presente operação de financiamento, bem como da taxa percentual anual com valores em sua forma nominal, demonstrado em planilha arquivada na CAIXA, de cujo teor o(s) DEVEDOR(ES) previamente tomou(aram) conhecimento, aceitou(aram) e anuiu(ram), nos termos do que determina a Resolução BACEN n° 3.517, de 06 de dezembro de 2007, que produziu seus efeitos a partir de 3 de março de 2008.

Parágrafo Quarto – O(s) DEVEDOR (ES) declara(m)-se ciente(s), ainda, de que a taxa percentual anual constante da planilha mencionada no Parágrafo Terceiro desta Cláusula, cuja cópia lhe(s) foi previamente entregue, representa as condições vigentes na data de assinatura deste instrumento e que o saldo devedor e os encargos mensais serão atualizadas de acordo com as condições pactuadas neste contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA – LEVANTAMENTO DE RECURSOS - O levantamento dos recursos referentes à operação ora contratada será feito na seguinte conformidade:

a) a parcela referente ao terreno será paga mediante crédito em conta titulada pelo VENDEDOR, na CEF, ficando o levantamento respectivo condicionado à apresentação do presente contrato devidamente registrado, com a respectiva certidão de registro no Registro de Imóveis competente, bem como ao cumprimento das demais exigências nele estabelecidas;
b) o crédito dos recursos na conta vinculada ao empreendimento destinados à construção será feito em parcelas mensais, condicionando-se ao andamento das obras, no percentual atestado no Relatório de Acompanhamento do Empreendimento – RAE, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela CEF, o qual ficará fazendo parte integrante e complementar deste contrato, e ao cumprimento das demais exigências estabelecidas neste instrumento.

Parágrafo Primeiro – Aos valores mencionados no item "a" do caput desta cláusula serão acrescidos juros e atualização monetária, calculados às mesmas taxas aplicadas aos depósitos de poupança, prevista nos arts. 12 da Lei nº 8.177, de 1º de março de 1991, e 7º da Lei nº 8.660, de 28 de maio de 1993, correspondente ao período compreendido entre a data da contratação e a data da liberação dos recursos.

Parágrafo Segundo - Sobre os rendimentos auferidos na forma do parágrafo anterior incidirá imposto de renda na fonte às alíquotas definidas em função do prazo de permanência, de acordo com legislação vigente.

Parágrafo Terceiro – O acompanhamento da execução das obras, para fins de liberação de parcelas, será efetuado pela Engenharia da CEF, ficando entendido que a vistoria será feita EXCLUSIVAMENTE para o efeito de medição do andamento da obra e verificação da aplicação dos recursos, sem qualquer responsabilidade técnica pela edificação, pelo que será cobrado, a título de taxa de vistoria com medição de obra, a cada visita ordinária, o valor correspondente à tabela de taxas/tarifas fixadas pela CEF para esse tipo de serviço, vigente na data do evento.

Parágrafo Quarto – Os recursos próprios do DEVEDOR e os recursos financeiros advindos de sua conta vinculada do FGTS serão creditados, na data da assinatura do presente instrumento, em conta poupança, operação 012, de titularidade do DEVEDOR e transferido à conta vinculada ao empreendimento, de acordo com o andamento das obras, no percentual atestado no Relatório de Acompanhamento do Empreendimento – RAE, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela CEF.

Parágrafo Quinto – Verificada a paralisação das obras por período igual ou superior a 90 (noventa) dias, sem prejuízo das demais penalidades previstas neste instrumento, a CEF providenciará o cancelamento, em caráter irreversível, da utilização das quotas do FGTS, retornando à conta vinculada do DEVEDOR, os valores remanescentes que se encontrarem na conta poupança, operação 012, de titularidade do DEVEDOR.

Parágrafo Sexto – As eventuais sobras de recursos, na conta poupança, operação 012, de titularidade do DEVEDOR, terão as seguintes destinações:

a) se houver saldo remanescente das liberações de parcela e/ou de rendimentos, utilizar para amortização do saldo devedor deste financiamento;

b) se houver saldo remanescente dos rendimentos referente ao FGTS do DEVEDOR, retornar à conta vinculada do FGTS.

Parágrafo Sétimo - O levantamento das parcelas do financiamento para a construção do empreendimento, se subordina, ainda, às seguintes condições:

a) apresentação do contrato registrado no Registro de Imóveis competente;
b) comprovação de pagamentos de valores eventualmente devidos à CEF;
c) RAE atestando o percentual físico de obra executado; e
d) atendimento de eventuais pendências apontadas no RAE.

Parágrafo Oitavo – Além das exigências estipuladas no *caput* desta cláusula, a entrega da última parcela do financiamento fica condicionada à verificação, pela CEF, do seguinte:

a) conclusão total da obra e de que nela foram investidas todas as parcelas anteriormente entregues;

b) apresentação de comprovante de quitação dado pela INTERVENIENTE CONSTRUTORA;

c) apresentação da certidão comprobatória da averbação da construção, “Habite-se”, à margem da respectiva matrícula ou transcrição, individualizadas por adquirentes;

d) apresentação da CND do INSS e comprovante de recolhimento do FGTS, relativos à obra;

e) adimplência dos demais contratos; e

f) da apresentação da comprovação de registro das Especificações/Instituição de condomínio, nos casos de construção de unidades autônomas em regime da Lei 4.591/64.

Parágrafo Nono – A INCORPORADORA/FIADORA qualificada no item IV do quadro "A" dispõe de até 60 (sessenta) dias após a data de conclusão das obras para efetiva entrega das chaves do imóvel ao DEVEDOR, ficando sob sua responsabilidade, neste período, a guarda e manutenção do imóvel no mesmo estado de ocupação e conservação, imputando-se-lhe as despesas oriundas da necessidade de qualquer reparação ou eventual desocupação, inclusive a obrigação de propor medida judicial para desocupação, se for o caso.

CLÁUSULA QUARTA – PRAZO DE CONSTRUÇÃO – O prazo para o término da construção será de 13 meses, não podendo ultrapassar o estatuído nos atos normativos do CCFGTS, do SFH e da CEF, sob pena de a CEF considerar vencida a dívida.

Parágrafo Único – Findo o prazo fixado para o término da construção, ainda que não concluída a obra, os recursos remanescentes permanecerão indisponíveis, dando-se início ao vencimento das prestações de amortização, no dia que corresponder ao da assinatura do contrato, sob pena de vencimento antecipado da dívida.

CLÁUSULA QUINTA - CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO - Os prazos de construção e amortização, bem como as taxas de juros, a data de vencimento do primeiro encargo mensal, a época de recálculo dos encargos e o sistema de amortização para o saldo devedor, convencionados para o presente financiamento, são os constantes da Letra "C" deste contrato. Juntamente com as prestações mensais, o(s) CESSIONÁRIO(S)/FIDUCIANTE(S) pagará(ão) os acessórios, também descritos na Letra "C", quais sejam, a taxa de administração, se devida e Comissão Pecuniária FGHAB.

Parágrafo Primeiro - A taxa de administração, constante no Campo "11" da Letra "C", quando não devida pelo(s) CESSIONÁRIO(S)/FIDUCIANTE(S), foi integralmente suportada pelo FGTS conforme legislação específica.

Parágrafo Segundo - A taxa de juros a que se refere o Campo "7" da Letra "C" é concedida a CESSIONÁRIO(S)/FIDUCIANTE(S) que atendem às normas estabelecidas pela legislação do programa.

Parágrafo Terceiro - A taxa reduzida permitida pela legislação do programa, o diferencial obtido entre a taxa de juros a que se refere o Parágrafo SEGUNDO desta Cláusula e a taxa de juros máxima do programa foi integralmente suportado pelo FGTS, exceto a redução de 0,5% a.a. concedida ao titular da conta vinculada do FGTS conforme Parágrafo QUARTO desta Cláusula.

Parágrafo Quarto - À taxa de juros mencionada no Parágrafo SEGUNDO será aplicado redutor de 0,5% a.a., caso um do(s) CESSIONÁRIO(S)/FIDUCIANTE(S) eja(m) titular(es) de conta vinculada do FGTS com no mínimo 3 (três) anos de trabalho sob regime do FGTS.

Parágrafo Quinto - Durante o prazo de construção, o saldo devedor será constituído das parcelas do mútuo concedido ao(s) CESSIONÁRIO(S)/FIDUCIANTE(S).

CLAUSULA SEXTA – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA – Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, o(s) DEVEDOR/FIDUCIANTE(S) alienam à CEF, em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste financiamento, descrito e

caracterizado neste instrumento, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97.

Parágrafo Primeiro – Mediante o registro do contrato ora celebrado, no competente Registro de Imóveis, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da CEF, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando-se o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) possuidores diretos e a CEF possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária.

Parágrafo Segundo – Enquanto permanecer(em) adimplente(s) com as obrigações ora pactuadas, ao(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) fica assegurada a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto deste contrato.

Parágrafo Terceiro – O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) obriga(m)-se a manter o imóvel em perfeito estado de conservação segurança e habitabilidade, em conformidade com o contido no respectivo laudo de avaliação/vistoria, bem como a fazer à(s) sua(s) custa(s), dentro do prazo de notificação que lhe foi feita, as obras e reparos necessários, bem como as obras que forem solicitadas pela CEF para preservação da garantia, vedada, entretanto, a realização de obras de demolição, alteração ou acréscimo, sem prévio e expresso consentimento da CEF. Para constatação do exato cumprimento do disposto acima, fica assegurada à CEF a faculdade de, a qualquer tempo, vistoriar o imóvel.

Parágrafo Quarto – A garantia fiduciária, ora contratada, abrange o imóvel identificado no item D2 deste instrumento e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição total do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, permanecendo íntegra até que o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) cumpra(m) todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio, oportunidade em que se resolve, nos termos do previsto no artigo 25 da Lei nº 9.514/97.

CLÁUSULA SÉTIMA – DOS ENCARGOS MENSAIS INCIDENTES SOBRE O FINANCIAMENTO – O pagamento de encargos mensais é devido a partir do mês subseqüente à contratação, com vencimento no mesmo dia de assinatura deste instrumento, sendo:

I) Pelo DEVEDOR, na contratação:

a) Comissão Pecuniária FGHAB.

Pelo DEVEDOR, mensalmente, na fase de construção, mediante débito em conta, que fica desde já autorizado:

a) Encargos relativos a juros e atualização monetária, à taxa prevista no Quadro “C”, incidentes sobre o saldo devedor apurado no mês;

b) Taxa de Administração, se devida;

c) Comissão Pecuniária FGHAB.

II) Pela INCORPORADORA/FIADORA qualificada no item IV do quadro “A”, na contratação, mediante débito em conta de livre movimentação de sua titularidade, na CEF, que fica desde já autorizado:

a) TCCAV - Taxa de Cobertura de Custos à Vista, em conformidade com a tabela de tarifas vigente,

fixadas pela CEF, a titulo de cobertura de custos operacionais.

III) Pela INCORPORADORA/FIADORA qualificada no item IV do quadro “A”, mensalmente na fase de construção mediante débito em conta de livre movimentação de sua titularidade, na CEF, débito este que fica desde já autorizado:

a) Taxa de Vistoria Extra, se for o caso, debitada de acordo com tabela específica, vigente à data do evento.
b) TCCMO - Tarifa de Cobertura de Custos para Acompanhamento Mensal da Operação, em conformidade com a tabela de tarifas, fixadas pela CEF, a título de ressarcimento de despesas/custos com as vistorias/medição de obra.
IV) Pelo DEVEDOR, mensalmente, após a fase de construção, mediante débito em conta de qualquer tipo titulada pelo DEVEDOR, na CEF, débito este que fica desde já autorizado:
a) Prestação de Amortização e Juros (A+J), à taxa prevista no Quadro "C";
b) Taxa de Administração, se devida;
c) Comissão Pecuniária FGHAB.
Parágrafo Primeiro – O pagamento dos encargos devidos durante o período de construção e legalização do empreendimento previsto na Letra "C" deste instrumento será realizado pelo(s), COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), na data de seu vencimento, independentemente de qualquer aviso ou notificação pela CEF, mediante débito em conta titulada pelo DEVEDOR.
Parágrafo Segundo – Na existência de conta poupança, operação 012, de titularidade do DEVEDOR, o débito dos encargos será efetuado nesta conta, podendo ocorrer a utilização dos rendimentos incidentes sobre o saldo existente.
Parágrafo Terceiro - Caso os rendimentos não sejam suficientes para o pagamento do encargo mensal, os DEVEDORES integralizam a diferença mediante depósito na conta vinculada ao empreendimento, por eles titulada.
Parágrafo Quarto - A INCORPORADORA/CONSTRUTORA, na qualidade de fiadora, assumirá os débitos decorrentes do atraso / inadimplência do pagamento dos encargos mensais que incumbem ao(s) COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) fase de construção e legalização do empreendimento. O valor dos débitos será consolidado ao final do prazo de construção do empreendimento previsto na Letra "C" deste instrumento e, então, será redirecionado para conta titulada pela FIADORA, promovendo-se seu pagamento de forma automática e incondicional, ficando reservado à FIADORA o direito de cobrança ao(s) COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S).
Parágrafo Quinto - O pagamento dos encargos mensais durante a fase de construção serão realizados até a data de seu vencimento, independentemente de qualquer aviso ou notificação, na forma indicada pela CEF.
Parágrafo Sexto - Depois do término da fase de construção, a amortização do financiamento será efetuada em prestações mensais e sucessivas, por meio de boleto de cobrança ou mediante débito em conta de livre movimentação ou desconto em folha de pagamento, mediante opção formal do(s) COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), vencendo-se a primeira prestação no mês subseqüente ao término do cronograma de obras e no dia correspondente ao da assinatura do presente contrato de financiamento.
Parágrafo Sétimo - Se a opção do pagamento dos encargos mensais for por débito em conta de livre movimentação do(s) COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), para usufruir dos benefícios previstos no Parágrafo Terceiro da Cláusula SEGUNDA, a opção deve ser para débito em conta corrente, operação 001.
Parágrafo Oitavo - No caso de débito em conta de depósitos de titularidade do(s) COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), este(s) autoriza(m) a CEF a efetuar a operação, outorgando-lhe, por este instrumento, mandato

irrevogável e irretratável para a efetivação do referido lançamento, obrigando-se a manter saldo disponível suficiente para o pagamento dos encargos mensais, admitindo-se para esta finalidade, a utilização, com preferência, de qualquer recurso nela disponível.

Parágrafo Nono - O(s) COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) fica(m) obrigado(s) a comunicar, em tempo não inferior aos 10 (dez) dias que antecederem ao próximo vencimento, qualquer alteração nas características da conta de depósitos indicada para a finalidade de debitar o encargo mensal.

Parágrafo Décimo – Na hipótese de não existir o dia de aniversário do contrato nos meses subseqüentes, a obrigação vencerá no último dia útil daqueles meses.

Parágrafo Décimo Primeiro – Se o vencimento do encargo mensal coincidir com sábado, domingo ou feriado, o DEVEDOR poderá efetuar o pagamento no primeiro dia útil subseqüente, sem qualquer acréscimo.

Parágrafo Décimo Segundo – Durante a vigência do prazo de amortização, após concluída a obra, poderá ocorrer alteração da data de vencimento dos encargos mensais, por acordo entre as partes, a partir de requerimento específico do DEVEDOR.

Parágrafo Décimo Terceiro – Na hipótese de alteração da data de vencimento de que trata o Parágrafo anterior, o saldo devedor do financiamento será atualizado até a data do evento.

Parágrafo Décimo Quarto – Havendo postecipação da data de vencimento, será exigido do DEVEDOR o pagamento do valor relativo à atualização pro rata die, bem como dos juros diários apurados sobre o saldo devedor atualizado pro rata, do período compreendido entre o dia correspondente ao da assinatura do contrato, no mês do evento, inclusive, e a nova data de vencimento do encargo, exclusive.

Parágrafo Décimo Quinto - Os prêmios de seguro e a Taxa de Administração indicados na letra "C8" deste contrato devidos no mês serão pagos independentemente de haver encargo com vencimento no respectivo mês.

Parágrafo Décimo Sexto – A partir da alteração da data de vencimento dos encargos mensais, as atualizações do saldo devedor e de outros valores vinculados a este contrato, bem como as atualizações do valor da garantia, serão feitas com base no índice correspondente ao da nova data de vencimento definida.

Parágrafo Décimo Sétimo – Na fase de amortização, os juros remuneratórios serão apropriados em primeiro lugar e o restante imputado na amortização do saldo devedor do financiamento.

Parágrafo Décimo Oitavo – Na fase de amortização, se o valor da prestação for insuficiente para a apropriação dos juros remuneratórios, o excedente será incorporado ao saldo devedor do financiamento.

Parágrafo Décimo Nono – A comissão pecuniária FGHAB, devida a partir da data da assinatura deste contrato, corresponde ao somatório de 0,5%(cinco décimos por cento) e de percentual variável de acordo com a faixa etária do(s) DEVEDOR(ES), conforme disposto no parágrafo primeiro da CLAUSULA VIGÉSIMA, aplicado sobre o valor da prestação de amortização e juros constante no campo 11 da letra C.

Parágrafo Vigésimo – A taxa de administração, quando não devida pelo cliente, é integralmente suportada pelo FGTS conforme legislação específica.

Parágrafo Vigésimo Primeiro – A O(s) COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES) declara(m)-se ciente(s) que a taxa de juros a que se refere ao quadro C é concedida a beneficiários que atendem às normas estabelecidas pela legislação dos programas Carta de Crédito FGTS e Minha Casa, Minha Vida.

Parágrafo Vigésimo Segundo - Caso o(s) COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES) não atendam aos requisitos descritos no parágrafo anterior, desta Cláusula, a dívida será considerada antecipadamente vencida e executada, obrigando-se a devolver(em) os valores dos descontos, a que se referem este instrumento, devidamente atualizados.
Parágrafo Vigésimo Terceiro - No caso de taxa reduzida permitida pela legislação dos programas Carta de Crédito FGTS e Minha Casa, Minha Vida, o diferencial obtido entre a taxa de juros a que se refere o parágrafo anterior e a taxa de juros máxima do Programa Carta de Crédito FGTS é integralmente suportado pelo FGTS, exceto a redução de 0,5% aa concedida ao cotista FGTS.
CLÁUSULA OITAVA – DECLARAÇÕES E ATRIBUIÇÕES – Para todos os efeitos legais, as partes reconhecem que o presente contrato se subordina às normas legais e regulamentos presentes, podendo vir a ser alterado por legislação posterior, não podendo ser alegado direito adquirido contra tais modificações:
Parágrafo Primeiro – Declara, o DEVEDOR deste contrato, que:

a) a tolerância por qualquer dos contratantes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas;
b) no tocante ao IPTU e às quotas condominiais incidentes até esta data, O DEVEDOR declara-se subsidiariamente responsável pelo pagamento de quaisquer débitos apurados, assumindo, perante a CEF, a responsabilidade pelo pagamento, caso o VENDEDOR não cumpra com a obrigação de pagar diretamente, ressalvado o seu direito de cobrança em regresso, observando-se, sempre, o que a respeito dispõe o presente instrumento contratual
c) são verdadeiras todas as declarações feitas no corpo deste Instrumento, bem como as declarações que consubstanciaram as condições prévias à assinatura deste Contrato, as quais ratifica;
d) reconhece a prioridade do crédito da CEF, renunciando aos direitos e privilégios que a lei lhe conferir;
e) tem ciência de que as despesas em reconhecimento de firmas, registros, averbações, impostos, taxas, emolumentos, custas e outros provenientes deste Contrato correm por sua conta exclusiva;
f) comunicará à CEF eventuais impugnação ao presente Contrato;
g) na qualidade de pessoa física, não é empregador e nem produtor rural e, por conseguinte, não está vinculado ao INSS nessa qualidade, caso contrário, se obriga a apresentar, no ato do registro deste Contrato, a Certidão Negativa de Débito – CND;
h) ter ciência de que é vedado, pelo prazo de quinze anos contados a partir da assinatura deste instrumento, o remembramento do lote destinado à construção do imóvel descrito e caracterizado no presente contrato, conforme disposto no artigo 36 da Lei nº 11.977/09;
i) que são autênticas e verdadeiras as declarações que consubstanciaram as condições prévias à assinatura deste instrumento, nestas se incluindo as previstas na Lei nº. 11.977/2009 e sua regulamentação, e as que constam dos comprovantes e/ou informações de renda e despesas apresentados no ato da proposta;

j) que eventual constatação de falsidade nas declarações prestadas, ou nos fatos decorrentes de sua conduta que importem na modificação das condições observadas neste instrumento, para o enquadramento nos programas Carta de Crédito FGTS e Minha Casa, Minha Vida, importa no seu imediato desenquadramento dos referidos Programas e lhe atribuem o dever de ressarcir ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço o valor das despesas referentes ao desconto recebido.
k) que está(ão) ciente(s) de que todas as informações vinculadas a presente contratação podem ser divulgadas a qualquer órgão ou entidade que as solicite com a finalidade precípua de fiscalizar a execução dos programas Carta de Crédito FGTS e Minha Casa, Minha Vida e/ou a correta aplicação do recurso público despendido no subsídio recebido.

Parágrafo Segundo – Declara a INTERVENIENTE CONSTRUTORA qualificada no item III do quadro "A", expressamente, que:

a) a tolerância por qualquer dos contratantes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas;
b) são verdadeiras todas as declarações feitas no corpo deste Instrumento, bem como as declarações que consubstanciaram as condições prévias à assinatura deste Contrato, as quais ratifica;
c) se acha quite com as Fazendas Federal, Estadual e Municipal, INSS, FGTS, e quaisquer outros tributos fiscais ou parafiscais, multas e contribuições a que possa estar sujeito;
d) se obriga a cumprir todas as exigências das legislações trabalhista e previdenciária relativas à construção do empreendimento, cuja comprovação poderá ser exigida pela CEF a qualquer momento;
e) se compromete a não usar o nome da CEF em qualquer tipo de publicidade sem sua prévia e expressa aprovação, por escrito;
f) não omitiu ou ocultou fato de qualquer natureza que produza ou venha a produzir a depreciação e diminuição do valor dos bens e direitos integrantes das garantias prestadas, ou que enseje discussão sobre a titularidade do DEVEDOR sobre aqueles bens e direitos;
g) tem ciência de que a CEF poderá repassar-lhe o valor dos tributos e encargos, que venham a ser criados e o aumento dos atuais exigíveis pelas autoridades competentes em razão deste Contrato;
h) comunicará à CEF eventuais impugnação ao presente Contrato;
i) comunicará à Seguradora os casos de reformulação/adiamento de parcela do cronograma que implique em dilatação do prazo de construção originalmente contratado, para os devidos ajustes na Apólice.
j) comunicará à CEF quaisquer ocorrências que possam, direta ou indiretamente, afetar os imóveis, notadamente a mudança de sua numeração ou identificação, durante a vigência deste Contrato.
k) responderá pela segurança e solidez da construção, bem como pelos requisitos técnicos indispensáveis ao bom andamento da obra;
l) não se opõe à sua substituição se esta for julgada necessária;

m) executará as obras mencionadas, de acordo com o projeto apresentado, não sendo permitida a subempreitada das mesmas;
n) sem prejuízo das obrigações impostas pela legislação civil, compromete-se a atender prontamente quaisquer reclamações dos proprietários do imóvel, decorrente de vícios de construção devidamente comprovados, sob pena de ser considerado inidôneo para firmar novos contratos com a CEF.

Parágrafo Terceiro – Declara a INCORPORADORA/FIADORA qualificada no item IV do quadro "A", expressamente, que:

a) a tolerância por qualquer dos contratantes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas;
b) são verdadeiras todas as declarações feitas no corpo deste Instrumento, bem como as declarações que consubstanciaram as condições prévias à assinatura deste Contrato, as quais ratifica;
c) se acha quite com as Fazendas Federal, Estadual e Municipal, INSS, FGTS, e quaisquer outros tributos fiscais ou parafiscais, multas e contribuições a que possa estar sujeito;
d) se obriga a cumprir todas as exigências das legislações trabalhista e previdenciária relativas à construção do empreendimento, cuja comprovação poderá ser exigida pela CEF a qualquer momento;
e) se compromete a não usar o nome da CEF em qualquer tipo de publicidade sem sua prévia e expressa aprovação, por escrito;
f) não omitiu ou ocultou fato de qualquer natureza que produza ou venha a produzir a depreciação e diminuição do valor dos bens e direitos integrantes das garantias prestadas, ou que enseje discussão sobre a titularidade do DEVEDOR sobre aqueles bens e direitos;
g) tem ciência de que a CEF poderá repassar-lhe o valor dos tributos e encargos, que venham a ser criados e o aumento dos atuais exigíveis pelas autoridades competentes em razão deste Contrato;
h) comunicará à CEF eventuais impugnação ao presente Contrato;
i) comunicará à Seguradora os casos de reformulação/adiamento de parcela do cronograma que implique em dilatação do prazo de construção originalmente contratado, para os devidos ajustes na Apólice.
j) comunicará à CEF quaisquer ocorrências que possam, direta ou indiretamente, afetar os imóveis, notadamente a mudança de sua numeração ou identificação, durante a vigência deste Contrato.
k) como FIADOR, concorda com o presente instrumento em todos os seus termos, cláusulas e condições, assumindo como principal pagadora, a responsabilidade solidária pelo pagamento da totalidade da dívida com os seus acréscimos, até a efetiva entrega e recebimento, ao DEVEDOR/FIDUCIANTE, da última unidade construída/emissão do habite-se, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 827, 835, 838 e 839 do Código Civil;

l) solenemente, sob as penas da lei, que até o presente momento, inexistem em seu nome, referentemente ao imóvel transacionado, qualquer débito de natureza fiscal ou condominial, assumindo, em caráter irretratável, a responsabilidade exclusiva por eventuais débitos de tais naturezas que possam ser devidos até a presente data. Afirma outrossim, para todos os efeitos de direito civil e penal, que inexiste qualquer ação de natureza real e pessoal reipersecutória, nem qualquer ônus de natureza real que vincule ou possa representar risco para o imóvel objeto desta operação.

m) sem prejuízo das obrigações impostas pela legislação civil, compromete-se a atender prontamente quaisquer reclamações dos proprietários do imóvel, decorrente de vícios de construção devidamente comprovados, sob pena de ser considerado inidôneo para firmar novos contratos com a CEF.

CLÁUSULA NONA – DA SUBSTITUIÇÃO DA INTERVENIENTE CONSTRUTORA – A INTERVENIENTE CONSTRUTORA qualificada no item III do Quadro "A", será substituída por quaisquer dos motivos previstos em lei e, ainda:

a) quando vier a ser comprovada a falsidade de qualquer declaração feita pela INTERVENIENTE CONSTRUTORA, no processo de financiamento ou no contrato;
b) quando, contra a INTERVENIENTE CONSTRUTORA, for movida qualquer ação ou execução ou decretada qualquer medida judicial ou administrativa que, de algum modo, afete o andamento da obra;
c) no caso de falência ou concordata da INTERVENIENTE CONSTRUTORA;
d) se houver infração, pela INTERVENIENTE CONSTRUTORA, de qualquer cláusula do presente contrato de financiamento;
e) se for modificado o projeto pela inobservância das plantas, memoriais descritivos, cronogramas de obras, orçamentos e demais documentos aceitos pela CEF e integrantes do presente contrato, sem o prévio e expresso consentimento da CEF;
f) se não for concluída a obra, objeto deste financiamento, dentro do prazo contratual;
g) se ocorrer retardamento ou paralisação da obra, por período igual ou superior a 30 (trinta) dias, sem motivo comprovadamente justificado e aceito pela CEF; e
h) se ocorrer subempreitada da obra contratada.

CLÁUSULA DÉCIMA – JUROS REMUNERATÓRIOS – Sobre a quantia financiada, até a solução final da dívida, incidirão juros remuneratórios às taxas fixadas na letra "C" deste contrato.

Parágrafo Único - Sobre as importâncias despendidas pela CEF para a preservação de seus direitos decorrentes do presente contrato, tais como pagamento de taxas e impostos, prêmios de seguro, débitos condominiais e emolumentos, despesa com execução e as necessárias à manutenção e realização da garantia, incidirão, também, juros à taxa referida no *caput* desta cláusula.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR – O saldo devedor deste financiamento e todos os demais valores vinculados a este contrato serão atualizados mensalmente, na fase de amortização, no dia correspondente ao da assinatura deste instrumento, com base no coeficiente de atualização aplicável às contas vinculadas do FGTS.

Parágrafo Primeiro – Na apuração do saldo devedor, para qualquer evento, será aplicada a atualização proporcional, pelo critério *pro rata die*, utilizando-se os índices

que serviram de base para o reajustamento das contas vinculadas do FGTS, no período compreendido entre a data da assinatura do contrato ou da última atualização contratual do saldo devedor, se já ocorrida, e a data do evento.

Parágrafo Segundo – Caso as contas vinculadas do FGTS deixem de ser atualizadas mensalmente, a atualização de que trata o *caput* desta cláusula operar-se-á mensalmente, mediante a aplicação dos índices mensais oficiais que servirem de base para a fixação do índice a ser aplicado na atualização monetária das aludidas contas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – RECÁLCULO DO ENCARGO MENSAL - Nos 02 (dois) primeiros anos de vigência do prazo de amortização deste contrato, os valores da prestação de amortização, serão recalculados a cada período de 12 (doze) meses, no dia correspondente ao da assinatura do contrato.

Parágrafo Primeiro - Os recálculos da prestação de amortização serão efetuados com base no saldo devedor atualizado na forma da **Cláusula DECIMA PRIMEIRA**, mantidos a taxa de juros, o sistema de amortização e o prazo remanescente deste contrato.

Parágrafo Segundo - A partir do terceiro ano de vigência do prazo de amortização, os valores da prestação de amortização poderão ser recalculados, trimestralmente, no dia correspondente ao da assinatura do contrato, caso venha a ocorrer o desequilíbrio econômico-financeiro do contrato.

Parágrafo Terceiro – A parcela de juros componente do encargo mensal é recalculada mensalmente sobre o saldo devedor atualizado conforme **CLÁUSULA DECIMA PRIMEIRA**, mantidos a taxa de juros, sistema de amortização contratados e prazo remanescente.

Parágrafo Quarto - A Taxa de Administração, se houver, é reajustada anualmente no dia correspondente à assinatura deste instrumento, pelo mesmo índice aplicado ao saldo devedor.

Parágrafo Quinto - O recálculo do valor do encargo mensal previsto neste instrumento, não está vinculado ao salário ou vencimento da categoria profissional do(s) DEVEDOR(ES), tampouco a Planos de Equivalência Salarial.

Parágrafo Sexto - A comissão pecuniária FGHAB é recalculada anualmente no dia correspondente à assinatura deste instrumento, mediante aplicação sobre a prestação de amortização e juros recalculada de 0,5% (cinco décimos por cento) acrescido do percentual variável correspondente à(s) nova(s) faixa(s) etária(s) do(s) DEVEDOR(ES), conforme disposto no Parágrafo Primeiro da cláusula VIGESIMA deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – SALDO RESIDUAL – Na eventual ocorrência de saldo residual ao término do prazo de amortização, o DEVEDOR se obriga a pagá-lo, com recursos próprios, de uma só vez, na data do vencimento do último encargo previsto para este contrato, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

Parágrafo Único – Será admitida a renegociação do saldo residual, no prazo máximo constante na letra “C” deste contrato, desde que na estipulação do encargo mensal seja observado o valor mínimo equivalente ao do último encargo mensal vigente no prazo de amortização.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – IMPONTUALIDADE – Ocorrendo a impontualidade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento constante deste contrato, a quantia a ser paga será atualizada, monetariamente, desde a data do

vencimento, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive, pelo critério pro rata die, na forma da legislação específica vigente à época do evento.

Parágrafo Primeiro – Sobre o valor apurado de acordo com o disposto no *caput* desta cláusula incidirão juros remuneratórios pela mesma taxa constante na letra "C7" deste instrumento.

Parágrafo Segundo – Sobre o valor apurado de acordo com o disposto no caput desta cláusula incidirão juros moratórios à razão de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso.

Parágrafo Terceiro - Sobre o valor das obrigações em atraso, atualizadas monetariamente conforme caput desta cláusula, além dos juros remuneratórios e moratórios, apurados conforme Parágrafos PRIMEIRO e SEGUNDO desta Cláusula, haverá a incidência de multa moratória de 2% (dois por cento), nos termos da legislação em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – VALOR DA GARANTIA – Concordam as partes que o valor do imóvel ora alienado fiduciariamente para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97 é de R$ 120.000,00, sujeito à atualização monetária pelo mesmo índice utilizado para atualização do saldo devedor, reservando-se à CEF o direito de pedir nova avaliação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – GARANTIAS FIDEJUSSÓRIA – Além da garantia fiduciária, a INCORPORADORA/FIADORA qualificada no item IV do quadro "A", comparece neste ato como FIADORA e principal pagadora de todas as obrigações assumidas pelo(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 827, 835, 838 e 839 Código Civil.

Parágrafo Primeiro - A garantia fidejussória prevalecerá somente durante a fase de construção e legalização do empreendimento, previsto na Letra "C" deste instrumento e até que as unidades habitacionais sejam entregues e recebidas, momento em que deixará, a FIADORA, de responder pelas obrigações do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S).

Parágrafo Segundo - A garantia fidejussória mencionada no parágrafo anterior prevalecerá durante a fase de construção e até que sejam entregues e recebidas as unidades habitacionais vinculadas ao empreendimento, momento em que deixará, a FIADORA, de responder pelas obrigações dos DEVEDORES.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA - É facultada aos DEVEDORES, em dia com suas obrigações, a liquidação antecipada do saldo devedor apurado para a data do evento, durante a fase de retorno da dívida, ou seja, após a fase de construção.

PARÁGRAFO ÚNICO - Nesse caso, o saldo devedor será atualizado de forma proporcional, com base no critério de ajuste pro rata vigente à época do evento, referente ao período compreendido entre a data da assinatura do contrato ou da última atualização contratual do saldo devedor, se já ocorrida, e a data do evento.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA - É assegurada aos DEVEDORES em dia com suas obrigações, durante a fase de retorno da dívida, ou seja, após a fase de construção, a realização de amortizações extraordinárias, para a redução do prazo do financiamento ou do valor das prestações, desde que a quantia a ser amortizada corresponda ao mínimo previsto, para este efeito, nas normas do SFH.

Parágrafo Primeiro - O abatimento do montante oferecido para amortização será precedido da atualização do saldo devedor, procedendo-se, após o abatimento, à

eliminação do efeito da atualização sobre o saldo remanescente, mediante divisão desse saldo pelo mesmo índice da atualização aplicado.

Parágrafo Segundo - O valor amortizado será, em qualquer hipótese, deduzido do saldo devedor atualizado nos termos do PARÁGRAFO anterior, ensejando sempre o recálculo da prestação de amortização e juros, ou do prazo remanescente, conforme o caso, com redução proporcional à redução do saldo devedor.

Parágrafo Terceiro – O valor correspondente à Taxa de Administração permanece inalterado, ressalvadas as disposições constantes da **Cláusula DECIMA PRIMEIRA**.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - SEGUROS – O DEVEDOR é obrigado a comprovar a contratação pela INTERVENIENTE CONSTRUTORA do Seguro de Garantia Construtor até a data de liberação da primeira parcela de financiamento, por meio da apresentação da Apólice Definitiva.

Parágrafo Primeiro – O seguro garante a conclusão das obras de construção do empreendimento, a indenização decorrentes de danos físicos nos imóveis, a indenização decorrentes de Responsabilidade Civil do Construtor e a cobertura de risco de engenharia, sendo mantido até sua consecução e obtenção do respectivo "habite-se", expedido pelo Poder competente.

Parágrafo Segundo – A INTERVENIENTE CONSTRUTORA e a INCORPORADORA declaram estar cientes de que atraso na obra por período igual ou superior a 30 (trinta) dias, constatado pela Engenharia será acionada a Seguradora, ensejará a substituição da INTERVENIENTE CONSTRUTORA.

Parágrafo Terceiro – Se a INTERVENIENTE CONSTRUTORA e a INCORPORADORA optarem por efetuar o seguro em outra Companhia que não a CAIXA Seguros, ficam obrigadas a apresentar Apólice de Seguro, referente às coberturas de que trata este contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – FUNDO GARANTIDOR – Durante a vigência deste contrato é prevista a cobertura pelo Fundo Garantidor da Habitação Popular – FGHAB, criado por força da Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009, de 26 de março de 2009, que tem como finalidade:

I - garantir o pagamento da prestação mensal do financiamento, em caso de desemprego e redução temporária da capacidade de pagamento do(s) DEVEDOR(ES);

II - assumir o saldo devedor do financiamento imobiliário, em caso de morte e invalidez permanente do(s) DEVEDOR(ES), e as despesas de recuperação relativas a danos físicos ao imóvel.

Parágrafo Primeiro – **DAS CONTRIBUIÇÕES –** Para acesso às respectivas garantias mencionadas no caput desta cláusula, durante a vigência deste contrato é obrigatória a contribuição mensal pelo(s) DEVEDOR(ES) a título de comissão pecuniária na forma a seguir:

I - comissão pecuniária mensal fixa correspondente à aplicação do percentual de 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor da prestação mensal de amortização e juros constante no campo 10 da letra deste contrato;

II – comissão pecuniária mensal variável de acordo com a idade do DEVEDOR, conforme segue:

a) Até 25 anos - 1,50%
b) 25 anos até 30 anos - 1,54%
c) 30 anos até 35 anos - 1,64%
d) 35 anos até 40 anos - 1,82%
e) 40 anos até 45 anos - 2,59%
f) 45 aos até 50 anos - 3,02%

g) Acima de 50 anos - 6,64%

Parágrafo Segundo - No caso de composição de renda, o percentual da comissão pecuniária mensal variável, prevista no inciso II do parágrafo primeiro desta cláusula será igual à média dos percentuais de comissão pecuniária de cada DEVEDOR ponderada pela responsabilidade de cada um, expressa neste instrumento contratual.

Parágrafo Terceiro - Quando qualquer do(s) DEVEDOR (ES) mudar de faixa etária, o percentual de comissão pecuniária mensal variável, prevista no inciso II do parágrafo primeiro desta cláusula, será alterado no primeiro recálculo do contrato.

Parágrafo Quarto - **COBERTURA DA PRESTAÇÃO MENSAL** – A garantia de que trata o inciso I da presente Cláusula será realizada mediante as seguintes condições:

I – comprometimento de renda familiar na data da solicitação formal pelo(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), superior a 30% (trinta por cento);

II - número máximo de prestações por contrato de financiamento, de acordo com a renda familiar bruta verificada no ato da contratação, limitado a:

a) 36 prestações para renda até R$ 2.500,00;
b) 24 prestações para renda entre R$ 2.500,00 e R$ 4.000,00;
c) 12 prestações para renda entre R$ 4.000,00 e R$ 5.000,00;

III - pagamento mínimo de 6 (seis) prestações do contrato de financiamento, para a primeira solicitação ao FGHab;

IV - solicitação formal mediante comprovação de desemprego e/ou perda de renda, a cada 3 (três) prestações requeridas;

V - pagamento de 5% do valor da prestação devida no mês em curso, a cada solicitação ao FGHab; e

VI – adimplência do contrato nos meses anteriores à solicitação ao Fundo Garantidor da Habitação Popular – FGHab.

VII – assinatura de Instrumento Particular de Contrato de Empréstimo por conta do FGHab;

VIII - retorno das prestações honradas pelo FGHAB imediatamente após o término de cada período de utilização da garantia, em conjunto com a prestação do financiamento, dentro do prazo remanescente do financiamento ou com prorrogação do prazo inicial, atualizadas pelos mesmos índices previstos no contrato de financiamento.

Parágrafo Quinto: As prestações honradas pelo FGHab deverão ser ressarcidas pelo(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), observando-se os seguintes parâmetros:

a) a cobrança da dívida deverá ocorrer nas mesmas condições de taxa de juros, de sistema de amortização, de critérios de reajustamento da prestação e do saldo devedor firmadas no contrato de financiamento habitacional;
b) após avaliação da capacidade de pagamento do mutuário, a dívida será incorporada ao saldo devedor do contrato e será paga imediatamente após o término de cada período de utilização da garantia em conjunto com a prestação do financiamento;
c) poderá haver, ser for o caso, a prorrogação do prazo do financiamento para pagamento do total das prestações devidas pelo mutuário;
d) na falta de capacidade de pagamento do mutuário, a dívida poderá ser paga a qualquer tempo, ou ao final do prazo de amortização do financiamento ou no caso de liquidação antecipada do saldo devedor;

e) ocorrendo impontualidade na satisfação do pagamento da obrigação, a dívida será acrescida de encargos moratórios da mesma forma definida para pagamento das prestações mensais do contrato de financiamento estabelecidos no contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DA GARANTIA DE COBERTURA DO SALDO DEVEDOR E RECUPERAÇÃO DO IMÓVEL - O Fundo Garantidor da Habitação Popular – FGHAB prevê cobertura parcial ou total do saldo devedor da operação de financiamento nas seguintes condições:

I - morte do(s) DEVEDOR(ES), qualquer que seja a causa; e

II- invalidez permanente do(s) DEVEDOR(ES), ocorrida posteriormente à data da contratação da operação, causada por acidente ou doença;

III – recuperação dos danos físicos do imóvel, limitada à importância do valor da avaliação, constante no campo "4" da Letra "C" deste contrato, atualizada na forma da CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA.

Parágrafo Primeiro – Para fins da cobertura considera-se como data da ocorrência do evento motivador da garantia do FGHab, a data do óbito, no caso de morte e, no caso de invalidez permanente, o que segue:

a) a data da concessão da aposentadoria por invalidez permanente ou do recebimento do primeiro benefício, informada na notificação emitida pelo órgão previdenciário, quando tratar-se de DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) vinculado(s) ao Regime Especial ou Geral de Previdência Social; ou

b) a data do laudo da perícia médica que constatou a incapacidade definitiva.

Parágrafo Segundo – A cobertura nas situações de invalidez permanente está condicionada à comprovação por órgão de previdência oficial ou avaliação prévia pela Administradora CAIXA por meio de perícia médica.

Parágrafo Terceiro - O valor assumido pelo Fundo Garantidor da Habitação Popular – FGHab será equivalente ao saldo devedor do financiamento atualizado e capitalizado à taxa do contrato até o efetivo pagamento da seguinte forma:

I - a atualização dos valores será feita na forma *pro rata die*, utilizando-se o mesmo índice de atualização do contrato habitacional desde a data do último reajuste anterior a data de ocorrência do evento, inclusive, até o dia do efetivo pagamento, exclusive; e

II - capitalização a juros contratuais desde a data de vencimento da última prestação anterior a data de ocorrência do evento, inclusive, até a data do efetivo pagamento pelo FGHab, exclusive, utilizando-se o critério de juros *pro rata die* no período inferior a 30 dias.

Parágrafo Quarto – Para fins da cobertura citada na presente CLÁUSULA, considera-se como data da ocorrência do evento motivador da garantia a data do óbito, no caso de morte, e a data do exame médico que constatou a incapacidade definitiva, no caso de invalidez permanente.

Parágrafo Quinto – Para efeito do cálculo do saldo devedor a ser pago, consideram-se como tendo sido pagos todos os compromissos devidos pelo DEVEDOR até o dia anterior à data de ocorrência do evento motivador da garantia.

Parágrafo Sexto – Quando houver mais de um garantido para a mesma unidade residencial, inclusive marido e mulher, a garantia será proporcional à responsabilidade de cada um, expressa neste instrumento contratual.

Parágrafo Sétimo - Se a idade do DEVEDOR apurada na data da contratação, somada ao prazo inicial de amortização ultrapassar oitenta anos e seis meses, o saldo devedor será determinado considerando-se como financiamento original o

valor compatível com a prestação contratual, proporcional à renda e ao prazo máximo de financiamento permissível, a cada DEVEDOR.

Parágrafo Oitavo - O Fundo Garantidor da Habitação Popular – FGHAB assumirá as despesas relativas ao valor necessário à recuperação dos danos físicos ao imóvel, limitado à importância do valor de avaliação do imóvel atualizado mensalmente, na forma contratada, decorrentes de:

I - incêndio ou explosão;

II – inundação e alagamento, quando um rio ou canal transbordar e a água atingir o imóvel ou alagamentos causados por agentes externos ao imóvel, chuva ou canos rompidos fora da residência;

III - desmoronamento parcial ou total de paredes, vigas ou outra parte estrutural, desde que causado por forças ou agentes externos;

IV - reposição de telhados, em caso de prejuízos causados por ventos fortes ou granizos; e

V - danos ocorridos em muros divisórios e de arrimo: indenizáveis até o limite de R$ 2.800,00 (dois mil e oitocentos reais) ou até o equivalente a 3% (três por cento) do valor de avaliação do imóvel, atualizado conforme previsto na CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA deste instrumento, o que for menor, desde que comprovada a existência do muro na contratação do financiamento e no projeto original.

Parágrafo Nono - Não terão cobertura as despesas de recuperação de imóveis por danos decorrentes de uso e desgaste verificados exclusivamente em razão do decurso do tempo e da utilização normal da coisa, ainda que cumulativamente, relativos a revestimentos, instalações elétricas, instalações hidráulicas, pintura; esquadrias, vidros, ferragens e pisos e ainda as seguintes despesas:

I - despesas decorrentes de providências tomadas para combate à propagação dos danos físicos ao imóvel, para a sua salvaguarda e proteção e para desentulho do local;

II - encargos mensais devidos pelo DEVEDOR ao agente financeiro, quando, em caso de ocorrência de danos físicos ao imóvel, for constatada a necessidade de sua desocupação; e

III – perda de conteúdo, em caso de perda do imóvel.

IV – despesas decorrentes de danos físicos nas partes comuns e instalações de edifícios em condomínio.

V - despesas de recuperação de imóveis por danos oriundos de vícios de construção, comprovados pelo laudo de vistoria promovido pela Administradora.

VI - despesas de recuperação de imóveis por danos oriundos de vícios de construção, comprovados por meio de laudo de vistoria promovido pela Administradora ou, ainda, em danos com características repetitivas de ocorrências anteriormente garantidas sem que tenham sido tomadas, por quem de direito, as providências necessárias para impedi-las, e esta repetir-se no intervalo inferior a 3 anos desde a última ocorrência.

Parágrafo Ddécimo - Dispensada a contratação de seguro com cobertura de Morte, Invalidez Permanente - MIP e Danos Físicos ao Imóvel – DFI, conforme disposto no artigo 28 da Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - COMUNICAÇÃO DAS OCORRÊNCIAS PARA HABILITAÇÃO À COBERTURA DO FUNDO GARANTIDOR DA HABITAÇÃO POPULAR –

O (s) DEVEDOR (ES) declara (m) estar ciente (s) e, desde já, se comprometem a informar a seus beneficiários que, em caso de ocorrência de morte, os mesmos

beneficiários deverão comunicar o evento à CEF, por escrito e imediatamente, sob pena de perda de cobertura depois de decorridos três anos contados da data do óbito.

Parágrafo Primeiro - O (s) DEVEDOR (ES) declara (m) estar ciente (s), ainda, de que deverão comunicar à CEF a ocorrência de sua invalidez permanente ou danos físicos no imóvel objeto deste contrato e apresentar a respectiva documentação:

Parágrafo Segundo - No caso de cobertura para pagamento da prestação mensal de financiamento, em decorrência de desemprego, no mínimo, os seguintes documentos**:**

I -Cópia da Carteira de Trabalho e Previdência Social com a anotação de dispensa do emprego;

II - Termo de rescisão de contrato de trabalho;

III - Comprovante de inscrição no PIS/PASEP.

Parágrafo Terceiro - No caso de cobertura para pagamento da prestação mensal de financiamento habitacional por redução temporária da capacidade de pagamento, no mínimo, os seguintes documentos:

I – documento emitido pelo órgão previdenciário, a que está vinculado o requerente, declarando o início da incapacidade temporária;

II – cópias dos comprovantes da renda mensal do(s) DEVEDOR(ES) no mês anterior ao evento.

Parágrafo Quarto - No caso de cobertura por morte e invalidez permanente deverão ser apresentados, no mínimo, os seguintes documentos:

I – certidão de óbito, no caso de morte;

II– carta de concessão da aposentadoria por invalidez permanente, emitida pelo órgão previdenciário ou publicação da aposentadoria no Diário Oficial, se for funcionário público;

III - declaração do Instituto de Previdência Social, para o qual contribua o DEVEDOR (ES), no caso de invalidez permanente;

Parágrafo Quinto - No caso de cobertura para danos físicos ao imóvel deverão ser apresentados, no mínimo, os seguintes documentos:

3(três) orçamentos; fatura; nota fiscal; memorial descritivo e fotos do imóvel.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – SINISTRO – Em caso de sinistro, fica a CEF autorizada a receber diretamente do Fundo Garantidor da Habitação Popular - FGHab o valor da indenização, aplicando-o na solução ou na amortização da dívida e colocando o saldo, se houver, à disposição dos DEVEDORES.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - ENCARGOS FISCAIS - Todos os impostos, taxas, multas e demais encargos, que recaem ou vierem a recair sobre o imóvel alienado fiduciariamente, ou sobre a operação objeto deste contrato, serão pagos pelo DEVEDOR, nas épocas próprias, reservando-se à CEF o direito de, a qualquer tempo, exigir a respectiva comprovação. Na hipótese de atraso do DEVEDOR, no cumprimento dessas obrigações e caso não prefira a CEF considerar vencida a dívida, fica-lhe reservado o direito de efetuar o pagamento de qualquer dos encargos referidos nesta cláusula, obrigando-se, neste caso, o DEVEDOR, a reembolsá-la de todas as quantias assim despendidas, atualizadas monetariamente, e acrescidas dos juros estipulados neste contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - CONSERVAÇÃO E OBRAS - Fica o DEVEDOR obrigado a manter o imóvel alienado fiduciariamente em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, fazendo os reparos necessários, bem como as obras que forem solicitadas pela CEF para preservação da garantia,

vedada, entretanto, a realização de obras de demolição, alteração ou acréscimo, sem prévio e expresso consentimento da CEF. Para constatação do exato cumprimento desta cláusula, fica assegurada à CEF a faculdade de, em qualquer tempo, vistoriar o imóvel alienado fiduciariamente.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - COMUNICAÇÕES E DECLARAÇÕES DE RESPONSABILIDADE DO DEVEDOR - O DEVEDOR assume a obrigação de comunicar à CEF eventuais impugnações feitas a este contrato de financiamento, bem como quaisquer ocorrências que possam, direta ou indiretamente, afetar o imóvel alienado fiduciariamente, notadamente a mudança de sua numeração ou identificação, durante a vigência do presente contrato de financiamento. O DEVEDOR se responsabiliza pelas declarações que consubstanciam condições prévias à assinatura deste contrato, quais sejam:

a) inexistência de responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária, porventura a seu encargo;
b) ausência de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais incidentes sobre o imóvel alienado fiduciariamente;
c) veracidade das indicações sobre o seu estado civil, nacionalidade, profissão e identificação, responsabilizando-se, também, pelos comprovantes de renda apresentados ou ainda, informações sobre a renda não comprovada, no ato da proposta;
d) inexistência em seu(s) nome(s), referentemente ao imóvel objeto deste contrato, de qualquer débito de natureza fiscal ou condominial, assumindo, em caráter irretratável, a responsabilidade exclusiva por eventuais débitos de tais naturezas que possam ser devidos até a presente data;
e) inexistência de qualquer ação de natureza real e pessoal reipersecutória e de qualquer ônus de natureza real que vincule ou possa representar risco para o imóvel objeto desta operação.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA - DECLARAÇÕES DOS VENDEDORES - O(s) VENDEDOR(ES) declara(m) solenemente, sob as penas da lei, que:

a) até o presente momento, inexistem em seus nomes, referentemente ao imóvel transacionado, qualquer débito de natureza fiscal ou condominial, assumindo, em caráter irretratável, a responsabilidade exclusiva por eventuais débitos desta natureza que possam ser devidos até a presente data.
b) Inexiste a seu encargo responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária, e que não responde(m) pessoalmente a ações reais, pessoais, reipersecutórias, possessórias, reivindicatórias, arrestos, embargos, depósitos, seqüestros, protestos, falências, concordatas e/ou concursos de credores, dívidas fiscais, penhoras ou execuções, que possam comprometer o imóvel objeto da presente transação e garantia em alienação fiduciária constituída em favor da CEF;
c) inexistência de qualquer ônus de natureza real que vincule ou possa representar risco para o imóvel objeto desta operação;
d) Inexistência de débitos decorrentes de tributos e contribuições federais em seu nome;
e) no caso de pessoa(s) física(s), não estar(em) vinculado(s) à Previdência Social, quer como contribuinte(s) na qualidade de empregador(es), quer como produtor(es) rural(is); caso contrário, ou no caso de VENDEDOR(ES) pessoa(s) jurídica(s), será apresentada, no ato de registro deste instrumento junto ao Registro de Imóveis, a Certidão Negativa de Débito - CND.

Parágrafo Único - No tocante ao IPTU e às quotas condominiais incidentes até esta data, o(s)
COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) declara(m)-se subsidiariamente responsáveis pelo pagamento de quaisquer débitos apurados, assumindo, perante a CEF, a responsabilidade pelo pagamento, caso o(s) VENDEDOR(ES) não cumpra(m) com a obrigação de pagar diretamente conforme estipulado nesta cláusula, ressalvado o seu direito de cobrança em regresso, observando-se, sempre, o que a respeito dispõe o presente instrumento contratual.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA - TITULARIDADE DE FINANCIAMENTO E QUALIDADE DE PROPRIETÁRIO - O (s) DEVEDOR (ES) declara (m), sob as penas da lei:

a) não ser (em) titulares de financiamento habitacional ativo em qualquer município do território nacional;
b) não ser (em) proprietário (s), cessionário (s) ou promitente (s) comprador (es) de imóvel residencial, sem financiamento ou já quitado, localizado no atual local de domicílio e nem no município do imóvel objeto deste contrato;
c) não ser (em) detentor(es) de contrato de arrendamento no Programa de Arrendamento Residencial - PAR, no Pais, e que não recebeu(ram) subsídios diretos ou indiretos com recursos orçamentários da União para aquisição de moradia.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Além das declarações contidas no caput desta cláusula, para os fins específicos da Lei nº. 11.977/2009 e Decreto nº. 6.962/09 que regulamentam o Programa Minha Casa Minha Vida, o(s) DEVEDOR (ES) declara(m) ainda:

a) que o imóvel objeto do presente contrato é o primeiro imóvel residencial por ele (s) adquirido;
b) que tem (têm) ciência de que a redução de custas e emolumentos prevista na Lei nº. 11977/09 e Decreto nº. 6.962/09 incidirá unicamente sobre o registro e demais atos relativos ao primeiro imóvel residencial adquirido ou financiado no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida –PMCMV;
c) que tomou(aram) conhecimento da vedação legal contida no art. 36 da Lei nº. 11.977/2009, pela qual fica(m) impedidos, pelo prazo de quinze anos contados da presente data, de promover o remembramento do lote sobre o qual está (será) construída o imóvel descrito e caracterizado no presente contrato;

PARÁGRAFO SEGUNDO - No caso de utilização dos recursos da Conta Vinculada do FGTS, além do previsto no caput desta Cláusula, o (s) DEVEDOR (ES) /FIDUCIANTE (S) declara (m) não serem promitente (s) comprador (es) ou proprietários de imóvel residencial concluído ou em construção no município em que exercem sua ocupação principal, nos municípios limítrofes e na região metropolitana, e nem no atual município de residência.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Sem prejuízo das sanções legais aplicáveis, a falsidade das declarações previstas nesta cláusula, gerará para o(s) DEVEDOR(ES), dentre outras, as seguintes conseqüências:

a) a perda do direito à cobertura do Fundo Garantidor – FGHAB;
b) a obrigação de restituir à sua conta vinculada os valores do FGTS que tenham sido utilizados na presente operação e,
c) o vencimento antecipado da dívida conforme previsto na Cláusula VIGÉSIMA NONA.

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

I- SE O DEVEDOR:

a) faltarem ao pagamento de três encargos mensais consecutivos ou não ou de qualquer outra importância prevista neste instrumento, não cobertos pelo Fundo Garantidor de Habitação – FGHAB;
b) ceder ou transferir a terceiros, no todo ou em parte, os seus direitos e obrigações, vender ou prometer à venda o imóvel hipotecado, sem prévio e expresso consentimento da CEF;
c) não mantiver o imóvel hipotecado em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realizar no imóvel, sem prévio e expresso consentimento da CEF, obras de demolição, alteração ou acréscimo de modo a comprometer a manutenção ou realização da garantia dada;
d) constituir sobre o imóvel oferecido em garantia, no todo ou em parte outros ônus reais, sem o consentimento prévio e expresso da CEF;
e) deixar de apresentar, quando solicitado pela CEF, os recibos de impostos, taxas ou tributos, bem como dos encargos previdenciários e securitários que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel hipotecado e que sejam de sua responsabilidade;
f) desenquadrar(em)–se do Programa Carta de Crédito FGTS, obrigando-se a devolver(em) os valores dos descontos, devidamente atualizados, conforme disposto neste instrumento.

II - NA OCORRÊNCIA DE QUAISQUER DAS SEGUINTES HIPÓTESES:

a) quando vier a ser comprovada a falsidade de qualquer declaração feita pelo DEVEDOR, constante em documento específico para apuração de renda do beneficiário, no processo de financiamento ou no contrato;
b) quando desfalcada a garantia, em virtude de depreciação ou deterioração, o DEVEDOR não a reforçar, depois de devidamente notificado;
c) quando contra o DEVEDOR for movida qualquer ação ou execução ou decretada qualquer medida judicial ou administrativa que, de algum modo, afete o imóvel dado em garantia, no todo ou em parte;
d) quando for desapropriado o imóvel dado em garantia;
e) quando for verificado que, a qualquer tempo, o DEVEDOR , como solicitante deste financiamento para residência própria, era, na data deste contrato, proprietário de imóvel residencial financiado nas condições do SFH, ou, mesmo sem financiamento, localizado no município de situação do imóvel ora financiado;
f) quando for constatado por qualquer forma que o DEVEDOR se furta à finalidade estritamente social e assistencial a que este financiamento objetivou, dando ao imóvel alienado fiduciariamente outra destinação que não seja para sua residência e de seus familiares;
g) no caso insolvência do DEVEDOR;
h) se houver infração de qualquer CLÁUSULA do presente contrato de financiamento;

i) quando for modificado o projeto pela inobservância das plantas, memoriais descritivos, cronogramas de obras, orçamentos e demais documentos aceitos pela CEF e integrantes do presente contrato, sem o prévio e expresso consentimento da CEF;
j) quando não for concluída a obra, objeto deste financiamento, dentro do prazo contratual;
k) quando ocorrer retardamento ou paralisação da obra, sem motivo comprovadamente justificado e aceito pela CEF;
l) quando não for ajustada a Apólice do Seguro de Garantia Construtor nos casos de reformulação do cronograma ou adiamento de parcelas do financiamento.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA – DO PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO – Para os fins previstos no § 2º, Art. 26, da Lei 9.514/97, fica estabelecido o prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago.

Parágrafo Primeiro – DA MORA E DO INADIMPLEMENTO – Decorrida a carência de 60 (sessenta) dias, que trata o caput desta cláusula, a CEF ou seu cessionário, poderá iniciar o procedimento de intimação e, mesmo que não concretizada, o DEVEDOR/FIDUCIANTE que pretende purgar a mora deverá fazê-lo mediante o pagamento dos encargos mensais vencidos e não pagos e os que vencerem no curso da intimação, que incluem atualização monetária, juros remuneratórios contratados, juros de mora e multa moratória, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos contribuições condominiais e associativas.

Parágrafo Segundo - Qualquer tolerância que venha a admitir atrasos maiores do que o pactuado neste instrumento, será mera opção da CEF, e não se constituirá em fato gerador de direitos ao DEVEDOR/FIDUCIANTE.

Parágrafo Terceiro – A mora dos DEVEDOR/FIDUCIANTE será ratificada mediante intimação com prazo de 15(quinze) dias para sua purgação.

Parágrafo Quarto – o simples pagamento dos encargos, sem atualização monetária e sem os demais acréscimos moratórios, não exonerará o DEVEDOR/FIDUCIANTE da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos efeitos legais e contratuais.

Parágrafo Quinto – O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos:

I - A intimação será requerida pela CEF, ou seu cessionário, ao Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago e penalidades moratórias;

II- A diligência de intimação será realizada pelo Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis da circunscrição Imobiliária onde se localizar o imóvel, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por meio do serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel, ou do domicilio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente ao DEVEDOR/FIDUCIANTE, ou por quem deva receber a intimação;

III - A intimação será feita pessoalmente ao DEVEDOR/FIDUCIANTE, ou a seu representante legal ou ao procurador legalmente constituído;

IV - Se o destinatário da intimação encontrar-se em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital com prazo de 15(quinze) dias, contados da primeira divulgação, publicado por três dias,

ao menos , em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel ou noutro de comarca de fácil acesso, se, no local do imóvel, não houver imprensa com circulação diária

V - Se ocorrer recusa dos destinatários em dar-se por regularmente intimados, em função da não aceitação da intimação ou por ser furtarem a ser encontrados, ou ainda, por se recusarem a assinar a intimação, fica autorizado o Oficial do Registro de Imóveis correspondente, após certificação da não consecução da intimação pessoal, a fazer a publicação de editais, conforme previsto no Parágrafo 4º do Artigo 26, da Lei 9.514/97.

Parágrafo Sexto – Purgada a mora, convalescerá o contrato de alienação fiduciária, cabendo ao DEVEDOR/FIDUCIANTE o pagamento das despesas de cobrança e de intimação.

Parágrafo Sétimo – Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pelo DEVEDOR/FIDUCIANTE juntamente com a primeira ou com o segundo encargo que se vencer após a purgação da mora no serviço de Registro de Imóveis.

Parágrafo Oitavo – O DEVEDOR/FIDUCIANTE não poderá pagar qualquer prestação do saldo do financiamento enquanto não tiverem sido pagas e quitadas aquelas vencidas anteriormente. Se tal fato ocorrer, o pagamento será imputado na liquidação ou amortização da primeira prestação vencida e não paga.

Parágrafo Nono – 0 recibo de pagamento da última prestação vencida não presume quitação da anterior.

Parágrafo Décimo – Havendo mais de um encargo em atraso somente será permitida a purga da mora caso ocorra, simultaneamente, o pagamento de todos os encargos em atraso, salvo deliberação da CEF em autorizar o pagamento parcelado.

Parágrafo Décimo Primeiro – Se a CEF vier a pagar algum dos encargos inerentes ao imóvel ou à garantia, o DEVEDOR/FIDUCIANTE deverá reembolsá-la dentro de 30(trinta) dias, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis as mesmas penalidades para casos de inadimplemento.

Parágrafo Décimo Segundo – Na hipótese de os DEVEDOR/FIDUCIANTE deixar de purgar a mora no prazo assinalado, o Oficial Delegado do Registro de Imóveis certificará esse fato e, à vista da comprovação do pagamento do imposto de Transmissão sobre Bens Imóveis – ITBI, promoverá o registro da consolidação da propriedade em nome da CEF.

Parágrafo Décimo Terceiro – Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do fiduciário, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade no fiduciário.

CLAUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA – LEILÃO EXTRAJUDICIAL – Uma vez consolidada a propriedade em nome da CEF, em virtude da mora não purgada e transformada em inadimplemento absoluto, deverá o imóvel ser alienado pela CEF a terceiros, com observância dos procedimentos previstos no artigo 27 na Lei n.º 9.514/97.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O primeiro público leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da propriedade em nome da CEF, devendo ser ofertado pelo valor para esse fim estabelecido neste

instrumento, atualizado monetariamente, reservando-se a CEF o direito de pedir nova avaliação.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as partes estabeleceram, conforme parágrafo anterior, o imóvel será ofertado em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro público leilão, devendo o imóvel ser ofertado pelo valor da dívida.

PARÁGRAFO QUARTO - O público leilão (primeiro e/ou segundo) será anunciado mediante edital único com prazo de 10 (dez) dias, contados da primeira divulgação, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel ou noutro de comarca de fácil acesso, se, no local do imóvel, não houver imprensa com circulação diária.

PARÁGRAFO QUINTO - A CEF, já como seu titular de domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse, indireta e/ou direta, do imóvel ao licitante vencedor.

PARÁGRAFO SEXTO - Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes conceitos:

I - valor do imóvel é o valor da avaliação constante deste contrato, atualizado monetariamente até à data do Leilão, reservando-se a CEF o direito de pedir nova avaliação;

II - valor da dívida é o equivalente a soma das seguintes quantias:

a) valor do saldo devedor apurado na forma deste instrumento;
b) valor das prestações vencidas e não pagas, acrescido das penalidades moratórias
c) comissão do leiloeiro;
d) despesas com intimação do (s) DEVEDOR (ES)/FIDUCIANTE (S) e editais de publicação;
e) despesas com a consolidação da propriedade em favor da CEF;
f) contribuições devidas ao condomínio (valores vencidos e não pagos à data do leilão), na hipótese de o imóvel ser unidade autônoma integrante de condomínio especial;
g) mensalidades (valores vencidos e não pagos à data do leilão) devidas a associação de moradores ou entidade assemelhada, se o imóvel integrar empreendimento com tal característica;
h) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
i) IPTU e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
j) taxa de ocupação devida ao mês ou fração, fixada em 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel, atualizado pelo mesmo índice aqui pactuado, reservando-se a CEF o direito de pedir nova avaliação, e devida desde a data da alienação do imóvel em leilão;
k) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela CEF em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia ao (s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE (S);
l) custeio dos reparos necessários à reposição do imóvel em idêntico estado de quando foi entregue ao DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), salvo se ele já o tenha devolvido em tais condições à CEF ou aos adquirente no leilão extrajudicial;

m) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela CEF, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento do (s) DEVEDOR (ES)/FIDUCIANTE (S).

PARÁGRAFO SÉTIMO – O valor da dívida apurado conforme PARAGRAFO SEXTO desta Clausula é atualizado monetariamente, da data da consolidação da dívida até a data do segundo leilão.

PARAGRAFO OITAVO - No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida apurada na forma deste instrumento, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subseqüentes ao integral e efetivo recebimento, a CEF entregará ao (s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE (S) a importância que sobejar, como adiante disciplinado.

PARÁGRAFO NONO – No segundo leilão, na ausência de lance maior ou igual ao valor da dívida, será considerada extinta a dívida e exonerada a CEF da obrigação de restituição ao (s) DEVEDOR/FIDUCIANTE (ES) de qualquer quantia, a que título for.

PARÁGRAFO DÉCIMO – Também será extinta a dívida se no segundo leilão não houver licitante.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO – Extinta a dívida, dentro de cinco 5 (cinco) dias a contar da data da realização do segundo leilão, a CEF disponibilizará ao (s) DEVEDOR (ES)/FIDUCIANTE (S) termo de extinção da obrigação.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO – Se, em decorrência de primeiro ou segundo leilão, sobejar importância a ser restituída ao (s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE (S), a CEF colocará a diferença à sua disposição, ou efetuará depósito em conta do (s) DEVEDOR/FIDUCIANTE (ES), considerando nela incluído o valor da indenização pelas benfeitorias, se for o caso.

PARÁGRAFO DÉCIMO TERCEIRO - A CEF manterá, à disposição do (s) DEVEDOR (ES)/FIDUCIANTE (S), a correspondente prestação de contas pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do (s) leilão (ões).

PARÁGRAFO DÉCIMO-QUARTO – O (s) DEVEDOR (ES)/FIDUCIANTE (S) deverá (ão) restituir o imóvel, no dia seguinte ao da consolidação da propriedade em nome da CEF, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, sob pena de pagamento à CEF, ou àquele que tiver adquirido o imóvel em leilão, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, o valor correspondente a 1% (um por cento) do valor do imóvel, atualizado na forma definida neste contrato, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento de todas as despesas de condomínio, tributos, mensalidades associativas, água, luz e gás incorridas após a data da realização do público leilão, bem como de todas as despesas necessárias à reposição do imóvel ao estado em que o recebeu.

PARÁGRAFO DÉCIMO QUINTO – A taxa de ocupação mencionada no Parágrafo Décimo Quarto incidirá desde a data da alienação do imóvel, perpetuando-se até a data em que a CEF ou seus sucessores vier (em) a ser imitida (os) na posse do imóvel.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEXTO - Não ocorrendo a desocupação do imóvel no prazo e forma ajustados, a CEF, seus cessionários ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel, quer tenha adquirido no leilão ou posteriormente, poderão requerer a reintegração de posse (ou a imissão de posse, no caso do adquirente), declarando-se o (s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE (S) CIENTE (S) de que, nos termos do art. 30 da Lei nº 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, por ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada,

mediante certidão da matrícula do imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome da CEF, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, sem prejuízo da cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste contrato.

PARÁGRAFO DÉCIMO SÉTIMO – Não se aplica ao imóvel objeto do presente contrato, o direito de preferência em favor do locatário, estabelecido pelo artigo 27 da Lei 8.245/91.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA - DESAPROPRIAÇÃO - No caso de desapropriação do imóvel alienado, a CEF receberá do poder expropriante a indenização correspondente, imputando-a na solução desta dívida e pondo o saldo, se houver, à disposição do DEVEDOR. Se a indenização for inferior ao saldo desta dívida, a CEF cobrará a diferença do DEVEDOR e/ou coobrigados contratuais.

Parágrafo Único – **O DEVEDOR/FIDUCIANTE declara estar ciente que em caso de desapropriação não fará jus a qualquer indenização referente ao seguro.**

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCEIRA - CESSÃO E CAUÇÃO DE DIREITOS - O crédito fiduciário decorrente do presente contrato poderá ser cedido ou caucionado, no todo ou em parte, pela CEF, uma vez notificado o DEVEDOR.

Parágrafo Primeiro – A CEF poderá ainda, a seu critério, promover a cessão, parcial ou total do crédito aqui constituído, inclusive mediante securitização de créditos imobiliários, independentemente de nova anuência ou interveniência do DEVEDOR/FIDUCIANTE, em conformidade com o disposto na Lei 9.514, de 20.11.97.

Parágrafo Segundo – Ocorrendo a alienação e a securitização de créditos imobiliários, a CEF poderá ceder a uma companhia securitizadora os créditos originados do presente contrato.

Parágrafo Terceiro – Os Créditos imobiliários poderão lastrear a emissão, pela companhia securitizadora, de um título de crédito, denominado Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI, que será livremente negociado por meio de sistemas centralizados de custódia e liquidações financeiras de títulos privados.

Parágrafo Quarto – Assim, o DEVEDOR/FIDUCIANTE tem ciência que a operação de financiamento imobiliário da qual é tomador, representa um dos elos de uma corrente de negócios jurídicos que se inicia com a captação dos recursos, pela CEF, prossegue com a concessão de financiamento ao DEVEDOR/FIDUCIANTE, passa pela securitização desses créditos e pela negociação dos certificados de recebíveis imobiliários – CRI, lastreados em tais créditos.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUARTA - NOVAÇÃO - A tolerância, por parte da CEF, em caráter excepcional, com respeito ao descumprimento, pelo DEVEDOR, das obrigações legais e contratuais, assim como as transigências tendentes a facilitar a regularização dos débitos em atraso, não constituirão novação.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA - REGISTRO - O DEVEDOR/FIDUCIANTE apresentará à CEF exemplar deste instrumento com a respectiva certidão de seu registro no competente Registro Imobiliário, no prazo máximo de 30(trinta) dias, a contar da data de assinatura deste contrato.

Parágrafo Primeiro - Na hipótese de não ser comprovado pelos DEVEDORES, o registro do presente contrato, no prazo estipulado no caput desta cláusula, à CEF fica facultado considerar vencida antecipadamente a dívida, ou, a seu critério, promover tal registro imputando aos DEVEDORES às despesas inerentes ao ato.

Parágrafo Segundo – As custas e emolumentos decorrentes do registro e demais atos relativos ao primeiro imóvel residencial adquirido ou financiado, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida -PMCMV, são reduzidas de acordo com as disposições do art. 43 da Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA - DA QUITAÇÃO DA DÍVIDA – No prazo de 30(trinta) dias, a contar da data da liquidação da dívida, A CEF fornecerá o respectivo termo de quitação, sob pena de multa em favor do DEVEDOR/FIDUCIANTE equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato de financiamento.

Parágrafo Único – O DEVEDOR/FIDUCIANTE deve apresentar ao Registro de Imóveis o termo de quitação para o fim de tornar plena a propriedade em seu favor, estando ciente de que as despesas/emolumentos decorrentes do referido ato serão de sua inteira responsabilidade. O DEVEDOR/FIDUCIANTE, se compromete, ainda, a informar o seu endereço de correspondência atualizado.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SETIMA – TRANSFERÊNCIA DE DÍVIDA – É facultada ao(s) DEVEDOR(ES) a transferência de dívida a terceiros, após a conclusão das obras, sendo esta composta pelo saldo devedor atualizado de forma proporcional, com base no critério de ajuste ***pro rata*** definido em legislação específica, vigente à época do evento, referente ao período compreendido entre a data da assinatura do contrato ou da última atualização contratual, se já ocorrida, e a data do evento.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA OITAVA - PENA CONVENCIONAL - A pena convencional a que está sujeito o DEVEDOR, na hipótese de execução da dívida é de 10% (dez por cento) sobre o total da dívida, além dos honorários advocatícios e das demais cominações legais e contratuais.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA NONA – AQUIESCÊNCIA DO CONTEÚDO CONTRATUAL – O DEVEDOR declara, para todos os fins de direito, que teve prévio conhecimento das cláusulas contratuais, por período e modo suficientes para o pleno conhecimento das estipulações previstas, as quais reputa claras e desprovidas de ambiguidade, dubiedade ou contradição, estando ciente dos direitos e das obrigações previstas neste contrato.

Parágrafo Único - As partes declaram-se cientificadas da possibilidade de obtenção prévia no site do www.tst.jus.br da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), regulada pela Lei 12.440/2011.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA - COMUNICAÇÃO COM DEVEDORES E FIADORES – Os DEVEDORES/FIDUCIANTES E FIADORES autorizam a CEF a utilizar de quaisquer meios de comunicação, a partir de informações cadastrais relativas às suas pessoas, para enviar-lhes mensagens relacionadas às obrigações/prestações previstas neste instrumento, respeitadas as disposições legais em vigor.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA PRIMEIRA - OUTORGA DE PROCURAÇÕES - Havendo dois ou mais COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), todos estes declaram-se solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas perante a CEF e constituem-se procuradores recíprocos, até o pagamento integral do saldo devedor, com poderes irrevogáveis para foro em geral e os especiais para requerer, concordar, recorrer, transigir, receber e dar quitação, desistir, receber citações, notificações, intimações, inclusive de penhora, leilão ou praça, embargar, enfim, praticar todos os atos necessários ao bom e fiel desempenho do presente mandato.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA SEGUNDA – DISPENSA DE CERTIDÕES - O (s) COMPRADOR (ES) e VENDEDOR (ES), em comum acordo, declara (m) que dispensam a apresentação dos documentos enumerados no Decreto nº93.240/86, inclusive as certidões fiscais e de feitos ajuizados, substituindo-as pela Certidão Negativa de Ônus Reais e Reipersecutórias, apresentando-se, neste ato, o comprovante de recolhimento do ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis.

Parágrafo Único - Quando for expressamente previsto pela Legislação Estadual, as certidões fiscais e efeitos ajuizados deverão ser apresentadas para o registro, sem prejuízo de outras exigidas pelo Registro de Imóveis

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA TERCEIRA - MADEIRA LEGAL – A INTERVENIENTE CONSTRUTORA, qualificada no item III do Quadro "A" 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), como comprovação da origem legal e declaração informando o volume, a destinação final das madeiras utilizadas na obra e ser entregue à CEF juntamente aos documentos comprobatórios da origem legal das madeiras utilizadas.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Para a emissão do Documento de Origem Florestal, ou Documento de Transporte Florestal equivalente é necessário que a INTERVENIENTE CONSTRUTORA esteja inscrita e regular perante o Cadastro Técnico Federal - CTF do IBAMA.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A CEF informará ao IBAMA a INTERVENIENTE CONSTRUTORA inadimplente, devido a não apresentação dos documentos exigidos para comprovação da origem legal das madeiras nativas utilizadas nas obras do empreendimento contratado, e a mesma ficará sujeita a averiguação no empreendimento pelo referido órgão ambiental.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA QUARTA – DECLARAÇÃO DE ENQUADRAMENTO NO PROGRAMA - A CEF atesta que o(s) DEVEDOR(ES) comprovou(aram) mediante documentação e declarações pessoais, o atendimento aos requisitos e às condições exigidas pela Lei nº. 11.977, de 07 de julho de 2009 para enquadramento da presente operação ao Programa Minha Casa, Minha Vida, tanto no que se refere às características do tomador quanto às características do imóvel.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA QUINTA - MANDATO - O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) outorga(m) procuração por meio deste instrumento à INCORPORADORA/CONSTRUTORA, aqui qualificada, com poderes expressos para: I) representá-lo (s) perante o Registro de Imóveis competente para a prática dos seguintes atos: (a) confirmar o registro da incorporação, desde que não alteradas as condições originais da incorporação; (b) efetivar, no momento próprio, o registro da instituição, divisão, especificação e convenção do condomínio; (c) proceder a à oportuna averbação das construções; II) representá-lo (s) perante as empresas concessionárias de serviços públicos e órgãos licenciadores, para solicitar e autorizar as instalações e ligações destes no empreendimento e na unidade autônoma objeto desta contratação, podendo, inclusive, autorizar a instituição de servidões essenciais à construção da infraestrutura do empreendimento contratado e desde que não importem em alteração das características básicas do empreendimento e da unidade habitacional ora adquirida e III) representá-lo(s) perante a municipalidade, seus órgãos e entidades para efetuar a inscrição fiscal da unidade autônoma objeto desta contratação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A execução desses atos definidos nesta Cláusula está limitada à fração ideal de terreno, à unidade autônoma e respectivas áreas comuns objeto desta contratação.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Os atos especificados nesta Cláusula não são de interesses exclusivos da Incorporadora/Construtora, a qual praticá-los-á com o único intuito de viabilizar a entrega das unidades habitacionais em condições de habitabilidade e em prazo razoável, e nem implicam em constituição de responsabilidades ao(s) devedores(es)/fiduciante(s).

PARÁGRAFO TERCEIRO - Os devedores(es)/fiduciante(s) declaram que concordam com a presente Cláusula e que, a qualquer tempo, poderá manifestar-se pela sua revogação.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA SEXTA - FORO - Para dirimir quaisquer questões que decorram direta ou indiretamente deste contrato, fica eleito o foro correspondente ao da Sede da Seção Judiciária da Justiça Federal com jurisdição sobre a localidade onde estiver situado o imóvel objeto deste contrato.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS/RESSALVAS

E por estarem assim de pleno acordo com as cláusulas, termos e condições deste instrumento, assinam o presente em 4 (quatro) vias de igual teor, juntamente com as testemunhas.

VITORIA DA CONQUISTA/BA, 20 de setembro de 2012

DEVEDORES

_____
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - xxx.xxx.xxx-xx

VENDEDORES

_____
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - xx.xxx.xxx.xxxx-xx

CONSTRUTORA

_____
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - xx.xxx.xxx.xxxx-xx

REPRESENTANTE CAIXA

_____
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - xxx.xxx.xxx-xx

TESTEMUNHAS

_____	_____
Nome	Nome
CPF	CPF

ANEXO B – PLANILHA DE EVOLUÇÃO TEÓRICA DO CONTRATO

PLANILHA DE EVOLUÇÃO TEÓRICA PARA DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS REFERENTES AOS PAGAMENTOS E RECEBIMENTOS CONSIDERADOS NO CÁLCULO DO CUSTO EFETIVO TOTAL - CET NAS CONDIÇÕES VIGENTES NA DATA DA ASSINATURA DO CONTRATO N' [redacted]

CET - Custo Efetivo Total: 9,25 % a.a CESH - Circ. SUSEP 400/10 0,0000 %

VALORES DA OPERAÇÃO

Financiamento: R$ 95.983,25
Subsídio Compl: R$ 0,00

TOTAL: R$ 95.983,25

DESPESAS PAGAS PELO CLIENTE

Seguro à vista: R$ 18,75
Taxa Serviço: R$ 0,00
IOF: R$ 0,00
Taxa Acompanhamento Operação: R$ 0,00
TOTAL: R$ 18,75

Planilha de Evolução Teórica do Contrato durante a fase de CONSTRUÇÃO

Nº Prestação	Data de Vencimento	Prestação (a+j)	Seguro DFI	Seguro MIP	Seguro/ FGHAB	Tarifas	Encargo	Saldo Devedor
1	20/09/2012	0,00	0,00	0,00	18,74	22,46	41,20	86.059,74
2	08/10/2012	585,20	0,00	0,00	18,74	22,46	626,40	86.803,77
3	07/11/2012	590,26	0,00	0,00	18,74	22,46	631,46	88.868,46
4	07/12/2012	604,30	0,00	0,00	18,74	22,46	645,50	89.426,48
5	07/01/2013	608,10	0,00	0,00	18,74	22,46	649,30	90.403,02
6	07/02/2013	614,74	0,00	0,00	18,74	22,46	655,94	91.333,06
7	07/03/2013	621,06	0,00	0,00	18,74	22,46	662,26	95.983,25

Planilha de Evolução Teórica do Contrato durante a fase de AMORTIZAÇÃO

Nº Prestação	Data Vencimento	Prestação (a+j)	Seguro DFI	Seguro MIP	Seguro/ FGHAB	Tarifas	Encargo	Saldo Devedor
1	20/04/2013	919,30	0,00	0,00	18,74	22,46	960,50	95.716,63
2	20/05/2013	917,49	0,00	0,00	18,74	22,46	958,69	95.450,01
3	20/06/2013	915,68	0,00	0,00	18,74	22,46	956,88	95.183,39
4	20/07/2013	913,86	0,00	0,00	18,74	22,46	955,06	94.916,77
5	20/08/2013	912,05	0,00	0,00	18,74	22,46	953,25	94.650,15
6	20/09/2013	910,24	0,00	0,00	18,74	22,46	951,44	94.383,53
7	20/10/2013	908,42	0,00	0,00	18,74	22,46	949,62	94.116,91
8	20/11/2013	906,61	0,00	0,00	18,74	22,46	947,81	93.850,29
9	20/12/2013	904,80	0,00	0,00	18,74	22,46	946,00	93.583,67
10	20/01/2014	902,98	0,00	0,00	18,74	22,46	944,18	93.317,05
11	20/02/2014	901,17	0,00	0,00	18,74	22,46	942,37	93.050,43
12	20/03/2014	899,36	0,00	0,00	18,74	22,46	940,56	92.783,81
13	20/04/2014	897,54	0,00	0,00	19,19	22,46	939,19	92.517,19
14	20/05/2014	895,73	0,00	0,00	19,19	22,46	937,38	92.250,57
15	20/06/2014	893,92	0,00	0,00	19,19	22,46	935,57	91.983,95
16	20/07/2014	892,11	0,00	0,00	19,19	22,46	933,76	91.717,33
17	20/08/2014	890,29	0,00	0,00	19,19	22,46	931,94	91.450,71
18	20/09/2014	888,48	0,00	0,00	19,19	22,46	930,13	91.184,09
19	20/10/2014	886,67	0,00	0,00	19,19	22,46	928,32	90.917,47

Contrato Nº [redacted]

Planilha de Evolução Teórica do Contrato durante a fase de AMORTIZAÇÃO								
Nº Prestação	Data Vencimento	Prestação (a+j)	Seguro DFI	Seguro MIP	Seguro/ FGHAB	Tarifas	Encargo	Saldo Devedor
20	20/11/2014	884,85	0,00	0,00	19,19	22,46	926,50	90.650,85
21	20/12/2014	883,04	0,00	0,00	19,19	22,46	924,69	90.384,23
22	20/01/2015	881,23	0,00	0,00	19,19	22,46	922,88	90.117,61
23	20/02/2015	879,41	0,00	0,00	19,19	22,46	921,06	89.850,99
24	20/03/2015	877,60	0,00	0,00	19,19	22,46	919,25	89.584,37
25	20/04/2015	875,79	0,00	0,00	18,73	22,46	916,98	89.317,75
26	20/05/2015	873,98	0,00	0,00	18,73	22,46	915,17	89.051,13
27	20/06/2015	872,16	0,00	0,00	18,73	22,46	913,35	88.784,51
28	20/07/2015	870,35	0,00	0,00	18,73	22,46	911,54	88.517,89
29	20/08/2015	868,54	0,00	0,00	18,73	22,46	909,73	88.251,27
30	20/09/2015	866,72	0,00	0,00	18,73	22,46	907,91	87.984,65
31	20/10/2015	864,91	0,00	0,00	18,73	22,46	906,10	87.718,03
32	20/11/2015	863,10	0,00	0,00	18,73	22,46	904,29	87.451,41
33	20/12/2015	861,28	0,00	0,00	18,73	22,46	902,47	87.184,79
34	20/01/2016	859,47	0,00	0,00	18,73	22,46	900,66	86.918,17
35	20/02/2016	857,66	0,00	0,00	18,73	22,46	898,85	86.651,55
36	20/03/2016	855,85	0,00	0,00	18,73	22,46	897,04	86.384,93
37	20/04/2016	854,03	0,00	0,00	18,27	22,46	894,76	86.118,31
38	20/05/2016	852,22	0,00	0,00	18,27	22,46	892,95	85.851,69
39	20/06/2016	850,41	0,00	0,00	18,27	22,46	891,14	85.585,07
40	20/07/2016	848,59	0,00	0,00	18,27	22,46	889,32	85.318,45
41	20/08/2016	846,78	0,00	0,00	18,27	22,46	887,51	85.051,83
42	20/09/2016	844,97	0,00	0,00	18,27	22,46	885,70	84.785,21
43	20/10/2016	843,15	0,00	0,00	18,27	22,46	883,88	84.518,59
44	20/11/2016	841,34	0,00	0,00	18,27	22,46	882,07	84.251,97
45	20/12/2016	839,53	0,00	0,00	18,27	22,46	880,26	83.985,35
46	20/01/2017	837,72	0,00	0,00	18,27	22,46	878,45	83.718,73
47	20/02/2017	835,90	0,00	0,00	18,27	22,46	876,63	83.452,11
48	20/03/2017	834,09	0,00	0,00	18,27	22,46	874,82	83.185,49
49	20/04/2017	832,28	0,00	0,00	17,80	22,46	872,54	82.918,87
50	20/05/2017	830,46	0,00	0,00	17,80	22,46	870,72	82.652,25
51	20/06/2017	828,65	0,00	0,00	17,80	22,46	868,91	82.385,63
52	20/07/2017	826,84	0,00	0,00	17,80	22,46	867,10	82.119,01
53	20/08/2017	825,02	0,00	0,00	17,80	22,46	865,28	81.852,39
54	20/09/2017	823,21	0,00	0,00	17,80	22,46	863,47	81.585,77
55	20/10/2017	821,40	0,00	0,00	17,80	22,46	861,66	81.319,15
56	20/11/2017	819,59	0,00	0,00	17,80	22,46	859,85	81.052,53
57	20/12/2017	817,77	0,00	0,00	17,80	22,46	858,03	80.785,91
58	20/01/2018	815,96	0,00	0,00	17,80	22,46	856,22	80.519,29
59	20/02/2018	814,15	0,00	0,00	17,80	22,46	854,41	80.252,67
60	20/03/2018	812,33	0,00	0,00	17,80	22,46	852,59	79.986,05
61	20/04/2018	810,52	0,00	0,00	17,34	22,46	850,32	79.719,43
62	20/05/2018	808,71	0,00	0,00	17,34	22,46	848,51	79.452,81
63	20/06/2018	806,89	0,00	0,00	17,34	22,46	846,69	79.186,19
64	20/07/2018	805,08	0,00	0,00	17,34	22,46	844,88	78.919,57
65	20/08/2018	803,27	0,00	0,00	17,34	22,46	843,07	78.652,95

Planilha de Evolução Teórica do Contrato durante a fase de AMORTIZAÇÃO								
Nº Prestação	Data Vencimento	Prestação (a+j)	Seguro DFI	Seguro MIP	Seguro/ FGHAB	Tarifas	Encargo	Saldo Devedor
66	20/09/2018	801,46	0,00	0,00	17,34	22,46	841,26	78.386,33
67	20/10/2018	799,64	0,00	0,00	17,34	22,46	839,44	78.119,71
68	20/11/2018	797,83	0,00	0,00	17,34	22,46	837,63	77.853,09
69	20/12/2018	796,02	0,00	0,00	17,34	22,46	835,82	77.586,47
70	20/01/2019	794,20	0,00	0,00	17,34	22,46	834,00	77.319,85
71	20/02/2019	792,39	0,00	0,00	17,34	22,46	832,19	77.053,23
72	20/03/2019	790,58	0,00	0,00	17,34	22,46	830,38	76.786,61
73	20/04/2019	788,76	0,00	0,00	18,29	22,46	829,51	76.519,99
74	20/05/2019	786,95	0,00	0,00	18,29	22,46	827,70	76.253,37
75	20/06/2019	785,14	0,00	0,00	18,29	22,46	825,89	75.986,75
76	20/07/2019	783,32	0,00	0,00	18,29	22,46	824,07	75.720,13
77	20/08/2019	781,51	0,00	0,00	18,29	22,46	822,26	75.453,51
78	20/09/2019	779,70	0,00	0,00	18,29	22,46	820,45	75.186,89
79	20/10/2019	777,89	0,00	0,00	18,29	22,46	818,64	74.920,27
80	20/11/2019	776,07	0,00	0,00	18,29	22,46	816,82	74.653,65
81	20/12/2019	774,26	0,00	0,00	18,29	22,46	815,01	74.387,03
82	20/01/2020	772,45	0,00	0,00	18,29	22,46	813,20	74.120,41
83	20/02/2020	770,63	0,00	0,00	18,29	22,46	811,38	73.853,79
84	20/03/2020	768,82	0,00	0,00	18,29	22,46	809,57	73.587,17
85	20/04/2020	767,01	0,00	0,00	17,78	22,46	807,25	73.320,55
86	20/05/2020	765,19	0,00	0,00	17,78	22,46	805,43	73.053,93
87	20/06/2020	763,38	0,00	0,00	17,78	22,46	803,62	72.787,31
88	20/07/2020	761,57	0,00	0,00	17,78	22,46	801,81	72.520,69
89	20/08/2020	759,76	0,00	0,00	17,78	22,46	800,00	72.254,07
90	20/09/2020	757,94	0,00	0,00	17,78	22,46	798,18	71.987,45
91	20/10/2020	756,13	0,00	0,00	17,78	22,46	796,37	71.720,83
92	20/11/2020	754,32	0,00	0,00	17,78	22,46	794,56	71.454,21
93	20/12/2020	752,50	0,00	0,00	17,78	22,46	792,74	71.187,59
94	20/01/2021	750,69	0,00	0,00	17,78	22,46	790,93	70.920,97
95	20/02/2021	748,88	0,00	0,00	17,78	22,46	789,12	70.654,35
96	20/03/2021	747,06	0,00	0,00	17,78	22,46	787,30	70.387,73
97	20/04/2021	745,25	0,00	0,00	17,28	22,46	784,99	70.121,11
98	20/05/2021	743,44	0,00	0,00	17,28	22,46	783,18	69.854,49
99	20/06/2021	741,63	0,00	0,00	17,28	22,46	781,37	69.587,87
100	20/07/2021	739,81	0,00	0,00	17,28	22,46	779,55	69.321,25
101	20/08/2021	738,00	0,00	0,00	17,28	22,46	777,74	69.054,63
102	20/09/2021	736,19	0,00	0,00	17,28	22,46	775,93	68.788,01
103	20/10/2021	734,37	0,00	0,00	17,28	22,46	774,11	68.521,39
104	20/11/2021	732,56	0,00	0,00	17,28	22,46	772,30	68.254,77
105	20/12/2021	730,75	0,00	0,00	17,28	22,46	770,49	67.988,15
106	20/01/2022	728,93	0,00	0,00	17,28	22,46	768,67	67.721,53
107	20/02/2022	727,12	0,00	0,00	17,28	22,46	766,86	67.454,91
108	20/03/2022	725,31	0,00	0,00	17,28	22,46	765,05	67.188,29
109	20/04/2022	723,50	0,00	0,00	16,77	22,46	762,73	66.921,67
110	20/05/2022	721,68	0,00	0,00	16,77	22,46	760,91	66.655,05
111	20/06/2022	719,87	0,00	0,00	16,77	22,46	759,10	66.388,43

Planilha de Evolução Teórica do Contrato durante a fase de AMORTIZAÇÃO								
Nº Pres-tação	Data Vencimento	Prestação (a+j)	Seguro DFI	Seguro MIP	Seguro/ FGHAB	Tarifas	Encargo	Saldo Devedor
112	20/07/2022	718,06	0,00	0,00	16,77	22,46	757,29	66.121,81
113	20/08/2022	716,24	0,00	0,00	16,77	22,46	755,47	65.855,19
114	20/09/2022	714,43	0,00	0,00	16,77	22,46	753,66	65.588,57
115	20/10/2022	712,62	0,00	0,00	16,77	22,46	751,85	65.321,95
116	20/11/2022	710,80	0,00	0,00	16,77	22,46	750,03	65.055,33
117	20/12/2022	708,99	0,00	0,00	16,77	22,46	748,22	64.788,71
118	20/01/2023	707,18	0,00	0,00	16,77	22,46	746,41	64.522,09
119	20/02/2023	705,37	0,00	0,00	16,77	22,46	744,60	64.255,47
120	20/03/2023	703,55	0,00	0,00	16,77	22,46	742,78	63.988,85
121	20/04/2023	701,74	0,00	0,00	16,27	22,46	740,47	63.722,23
122	20/05/2023	699,93	0,00	0,00	16,27	22,46	738,66	63.455,61
123	20/06/2023	698,11	0,00	0,00	16,27	22,46	736,84	63.188,99
124	20/07/2023	696,30	0,00	0,00	16,27	22,46	735,03	62.922,37
125	20/08/2023	694,49	0,00	0,00	16,27	22,46	733,22	62.655,75
126	20/09/2023	692,67	0,00	0,00	16,27	22,46	731,40	62.389,13
127	20/10/2023	690,86	0,00	0,00	16,27	22,46	729,59	62.122,51
128	20/11/2023	689,05	0,00	0,00	16,27	22,46	727,78	61.855,89
129	20/12/2023	687,24	0,00	0,00	16,27	22,46	725,97	61.589,27
130	20/01/2024	685,42	0,00	0,00	16,27	22,46	724,15	61.322,65
131	20/02/2024	683,61	0,00	0,00	16,27	22,46	722,34	61.056,03
132	20/03/2024	681,80	0,00	0,00	16,27	22,46	720,53	60.789,41
133	20/04/2024	679,98	0,00	0,00	21,00	22,46	723,44	60.522,79
134	20/05/2024	678,17	0,00	0,00	21,00	22,46	721,63	60.256,17
135	20/06/2024	676,36	0,00	0,00	21,00	22,46	719,82	59.989,55
136	20/07/2024	674,54	0,00	0,00	21,00	22,46	718,00	59.722,93
137	20/08/2024	672,73	0,00	0,00	21,00	22,46	716,19	59.456,31
138	20/09/2024	670,92	0,00	0,00	21,00	22,46	714,38	59.189,69
139	20/10/2024	669,10	0,00	0,00	21,00	22,46	712,56	58.923,07
140	20/11/2024	667,29	0,00	0,00	21,00	22,46	710,75	58.656,45
141	20/12/2024	665,48	0,00	0,00	21,00	22,46	708,94	58.389,83
142	20/01/2025	663,67	0,00	0,00	21,00	22,46	707,13	58.123,21
143	20/02/2025	661,85	0,00	0,00	21,00	22,46	705,31	57.856,59
144	20/03/2025	660,04	0,00	0,00	21,00	22,46	703,50	57.589,97
145	20/04/2025	658,23	0,00	0,00	20,33	22,46	701,02	57.323,35
146	20/05/2025	656,41	0,00	0,00	20,33	22,46	699,20	57.056,73
147	20/06/2025	654,60	0,00	0,00	20,33	22,46	697,39	56.790,11
148	20/07/2025	652,79	0,00	0,00	20,33	22,46	695,58	56.523,49
149	20/08/2025	650,97	0,00	0,00	20,33	22,46	693,76	56.256,87
150	20/09/2025	649,16	0,00	0,00	20,33	22,46	691,95	55.990,25
151	20/10/2025	647,35	0,00	0,00	20,33	22,46	690,14	55.723,63
152	20/11/2025	645,54	0,00	0,00	20,33	22,46	688,33	55.457,01
153	20/12/2025	643,72	0,00	0,00	20,33	22,46	686,51	55.190,39
154	20/01/2026	641,91	0,00	0,00	20,33	22,46	684,70	54.923,77
155	20/02/2026	640,10	0,00	0,00	20,33	22,46	682,89	54.657,15
156	20/03/2026	638,28	0,00	0,00	20,33	22,46	681,07	54.390,53
157	20/04/2026	636,47	0,00	0,00	19,66	22,46	678,59	54.123,91

Planilha de Evolução Teórica do Contrato durante a fase de AMORTIZAÇÃO								
Nº Prestação	Data Vencimento	Prestação (a+j)	Seguro DFI	Seguro MIP	Seguro/ FGHAB	Tarifas	Encargo	Saldo Devedor
158	20/05/2026	634,66	0,00	0,00	19,66	22,46	676,78	53.857,29
159	20/06/2026	632,84	0,00	0,00	19,66	22,46	674,96	53.590,67
160	20/07/2026	631,03	0,00	0,00	19,66	22,46	673,15	53.324,05
161	20/08/2026	629,22	0,00	0,00	19,66	22,46	671,34	53.057,43
162	20/09/2026	627,41	0,00	0,00	19,66	22,46	669,53	52.790,81
163	20/10/2026	625,59	0,00	0,00	19,66	22,46	667,71	52.524,19
164	20/11/2026	623,78	0,00	0,00	19,66	22,46	665,90	52.257,57
165	20/12/2026	621,97	0,00	0,00	19,66	22,46	664,09	51.990,95
166	20/01/2027	620,15	0,00	0,00	19,66	22,46	662,27	51.724,33
167	20/02/2027	618,34	0,00	0,00	19,66	22,46	660,46	51.457,71
168	20/03/2027	616,53	0,00	0,00	19,66	22,46	658,65	51.191,09
169	20/04/2027	614,71	0,00	0,00	18,99	22,46	656,16	50.924,47
170	20/05/2027	612,90	0,00	0,00	18,99	22,46	654,35	50.657,85
171	20/06/2027	611,09	0,00	0,00	18,99	22,46	652,54	50.391,23
172	20/07/2027	609,28	0,00	0,00	18,99	22,46	650,73	50.124,61
173	20/08/2027	607,46	0,00	0,00	18,99	22,46	648,91	49.857,99
174	20/09/2027	605,65	0,00	0,00	18,99	22,46	647,10	49.591,37
175	20/10/2027	603,84	0,00	0,00	18,99	22,46	645,29	49.324,75
176	20/11/2027	602,02	0,00	0,00	18,99	22,46	643,47	49.058,13
177	20/12/2027	600,21	0,00	0,00	18,99	22,46	641,66	48.791,51
178	20/01/2028	598,40	0,00	0,00	18,99	22,46	639,85	48.524,89
179	20/02/2028	596,58	0,00	0,00	18,99	22,46	638,03	48.258,27
180	20/03/2028	594,77	0,00	0,00	18,99	22,46	636,22	47.991,65
181	20/04/2028	592,96	0,00	0,00	18,31	22,46	633,73	47.725,03
182	20/05/2028	591,15	0,00	0,00	18,31	22,46	631,92	47.458,41
183	20/06/2028	589,33	0,00	0,00	18,31	22,46	630,10	47.191,79
184	20/07/2028	587,52	0,00	0,00	18,31	22,46	628,29	46.925,17
185	20/08/2028	585,71	0,00	0,00	18,31	22,46	626,48	46.658,55
186	20/09/2028	583,89	0,00	0,00	18,31	22,46	624,66	46.391,93
187	20/10/2028	582,08	0,00	0,00	18,31	22,46	622,85	46.125,31
188	20/11/2028	580,27	0,00	0,00	18,31	22,46	621,04	45.858,69
189	20/12/2028	578,45	0,00	0,00	18,31	22,46	619,22	45.592,07
190	20/01/2029	576,64	0,00	0,00	18,31	22,46	617,41	45.325,45
191	20/02/2029	574,83	0,00	0,00	18,31	22,46	615,60	45.058,83
192	20/03/2029	573,02	0,00	0,00	18,31	22,46	613,79	44.792,21
193	20/04/2029	571,20	0,00	0,00	20,10	22,46	613,76	44.525,59
194	20/05/2029	569,39	0,00	0,00	20,10	22,46	611,95	44.258,97
195	20/06/2029	567,58	0,00	0,00	20,10	22,46	610,14	43.992,35
196	20/07/2029	565,76	0,00	0,00	20,10	22,46	608,32	43.725,73
197	20/08/2029	563,95	0,00	0,00	20,10	22,46	606,51	43.459,11
198	20/09/2029	562,14	0,00	0,00	20,10	22,46	604,70	43.192,49
199	20/10/2029	560,32	0,00	0,00	20,10	22,46	602,88	42.925,87
200	20/11/2029	558,51	0,00	0,00	20,10	22,46	601,07	42.659,25
201	20/12/2029	556,70	0,00	0,00	20,10	22,46	599,26	42.392,63
202	20/01/2030	554,88	0,00	0,00	20,10	22,46	597,44	42.126,01
203	20/02/2030	553,07	0,00	0,00	20,10	22,46	595,63	41.859,39

Contrato Nº [redacted]

Planilha de Evolução Teórica do Contrato durante a fase de AMORTIZAÇÃO								
Nº Prestação	Data Vencimento	Prestação (a+j)	Seguro DFI	Seguro MIP	Seguro/ FGHAB	Tarifas	Encargo	Saldo Devedor
204	20/03/2030	551,26	0,00	0,00	20,10	22,46	593,82	41.592,77
205	20/04/2030	549,45	0,00	0,00	19,33	22,46	591,24	41.326,15
206	20/05/2030	547,63	0,00	0,00	19,33	22,46	589,42	41.059,53
207	20/06/2030	545,82	0,00	0,00	19,33	22,46	587,61	40.792,91
208	20/07/2030	544,01	0,00	0,00	19,33	22,46	585,80	40.526,29
209	20/08/2030	542,19	0,00	0,00	19,33	22,46	583,98	40.259,67
210	20/09/2030	540,38	0,00	0,00	19,33	22,46	582,17	39.993,05
211	20/10/2030	538,57	0,00	0,00	19,33	22,46	580,36	39.726,43
212	20/11/2030	536,75	0,00	0,00	19,33	22,46	578,54	39.459,81
213	20/12/2030	534,94	0,00	0,00	19,33	22,46	576,73	39.193,19
214	20/01/2031	533,13	0,00	0,00	19,33	22,46	574,92	38.926,57
215	20/02/2031	531,32	0,00	0,00	19,33	22,46	573,11	38.659,95
216	20/03/2031	529,50	0,00	0,00	19,33	22,46	571,29	38.393,33
217	20/04/2031	527,69	0,00	0,00	18,56	22,46	568,71	38.126,71
218	20/05/2031	525,88	0,00	0,00	18,56	22,46	566,90	37.860,09
219	20/06/2031	524,06	0,00	0,00	18,56	22,46	565,08	37.593,47
220	20/07/2031	522,25	0,00	0,00	18,56	22,46	563,27	37.326,85
221	20/08/2031	520,44	0,00	0,00	18,56	22,46	561,46	37.060,23
222	20/09/2031	518,62	0,00	0,00	18,56	22,46	559,64	36.793,61
223	20/10/2031	516,81	0,00	0,00	18,56	22,46	557,83	36.526,99
224	20/11/2031	515,00	0,00	0,00	18,56	22,46	556,02	36.260,37
225	20/12/2031	513,19	0,00	0,00	18,56	22,46	554,21	35.993,75
226	20/01/2032	511,37	0,00	0,00	18,56	22,46	552,39	35.727,13
227	20/02/2032	509,56	0,00	0,00	18,56	22,46	550,58	35.460,51
228	20/03/2032	507,75	0,00	0,00	18,56	22,46	548,77	35.193,89
229	20/04/2032	505,93	0,00	0,00	17,79	22,46	546,18	34.927,27
230	20/05/2032	504,12	0,00	0,00	17,79	22,46	544,37	34.660,65
231	20/06/2032	502,31	0,00	0,00	17,79	22,46	542,56	34.394,03
232	20/07/2032	500,49	0,00	0,00	17,79	22,46	540,74	34.127,41
233	20/08/2032	498,68	0,00	0,00	17,79	22,46	538,93	33.860,79
234	20/09/2032	496,87	0,00	0,00	17,79	22,46	537,12	33.594,17
235	20/10/2032	495,06	0,00	0,00	17,79	22,46	535,31	33.327,55
236	20/11/2032	493,24	0,00	0,00	17,79	22,46	533,49	33.060,93
237	20/12/2032	491,43	0,00	0,00	17,79	22,46	531,68	32.794,31
238	20/01/2033	489,62	0,00	0,00	17,79	22,46	529,87	32.527,69
239	20/02/2033	487,80	0,00	0,00	17,79	22,46	528,05	32.261,07
240	20/03/2033	485,99	0,00	0,00	17,79	22,46	526,24	31.994,45
241	20/04/2033	484,18	0,00	0,00	17,04	22,46	523,68	31.727,83
242	20/05/2033	482,36	0,00	0,00	17,04	22,46	521,86	31.461,21
243	20/06/2033	480,55	0,00	0,00	17,04	22,46	520,05	31.194,59
244	20/07/2033	478,74	0,00	0,00	17,04	22,46	518,24	30.927,97
245	20/08/2033	476,93	0,00	0,00	17,04	22,46	516,43	30.661,35
246	20/09/2033	475,11	0,00	0,00	17,04	22,46	514,61	30.394,73
247	20/10/2033	473,30	0,00	0,00	17,04	22,46	512,80	30.128,11
248	20/11/2033	471,49	0,00	0,00	17,04	22,46	510,99	29.861,49
249	20/12/2033	469,67	0,00	0,00	17,04	22,46	509,17	29.594,87

Planilha de Evolução Teórica do Contrato durante a fase de AMORTIZAÇÃO								
Nº Prestação	Data Vencimento	Prestação (a+j)	Seguro DFI	Seguro MIP	Seguro/ FGHAB	Tarifas	Encargo	Saldo Devedor
250	20/01/2034	467,86	0,00	0,00	17,04	22,46	507,36	29.328,25
251	20/02/2034	466,05	0,00	0,00	17,04	22,46	505,55	29.061,63
252	20/03/2034	464,23	0,00	0,00	17,04	22,46	503,73	28.795,01
253	20/04/2034	462,42	0,00	0,00	33,01	22,46	517,89	28.528,39
254	20/05/2034	460,61	0,00	0,00	33,01	22,46	516,08	28.261,77
255	20/06/2034	458,80	0,00	0,00	33,01	22,46	514,27	27.995,15
256	20/07/2034	456,98	0,00	0,00	33,01	22,46	512,45	27.728,53
257	20/08/2034	455,17	0,00	0,00	33,01	22,46	510,64	27.461,91
258	20/09/2034	453,36	0,00	0,00	33,01	22,46	508,83	27.195,29
259	20/10/2034	451,54	0,00	0,00	33,01	22,46	507,01	26.928,67
260	20/11/2034	449,73	0,00	0,00	33,01	22,46	505,20	26.662,05
261	20/12/2034	447,92	0,00	0,00	33,01	22,46	503,39	26.395,43
262	20/01/2035	446,10	0,00	0,00	33,01	22,46	501,57	26.128,81
263	20/02/2035	444,29	0,00	0,00	33,01	22,46	499,76	25.862,19
264	20/03/2035	442,48	0,00	0,00	33,01	22,46	497,95	25.595,57
265	20/04/2035	440,66	0,00	0,00	31,45	22,46	494,57	25.328,95
266	20/05/2035	438,85	0,00	0,00	31,45	22,46	492,76	25.062,33
267	20/06/2035	437,04	0,00	0,00	31,45	22,46	490,95	24.795,71
268	20/07/2035	435,23	0,00	0,00	31,45	22,46	489,14	24.529,09
269	20/08/2035	433,41	0,00	0,00	31,45	22,46	487,32	24.262,47
270	20/09/2035	431,60	0,00	0,00	31,45	22,46	485,51	23.995,85
271	20/10/2035	429,79	0,00	0,00	31,45	22,46	483,70	23.729,23
272	20/11/2035	427,97	0,00	0,00	31,45	22,46	481,88	23.462,61
273	20/12/2035	426,16	0,00	0,00	31,45	22,46	480,07	23.195,99
274	20/01/2036	424,35	0,00	0,00	31,45	22,46	478,26	22.929,37
275	20/02/2036	422,53	0,00	0,00	31,45	22,46	476,44	22.662,75
276	20/03/2036	420,72	0,00	0,00	31,45	22,46	474,63	22.396,13
277	20/04/2036	418,91	0,00	0,00	29,90	22,46	471,27	22.129,51
278	20/05/2036	417,10	0,00	0,00	29,90	22,46	469,46	21.862,89
279	20/06/2036	415,28	0,00	0,00	29,90	22,46	467,64	21.596,27
280	20/07/2036	413,47	0,00	0,00	29,90	22,46	465,83	21.329,65
281	20/08/2036	411,66	0,00	0,00	29,90	22,46	464,02	21.063,03
282	20/09/2036	409,84	0,00	0,00	29,90	22,46	462,20	20.796,41
283	20/10/2036	408,03	0,00	0,00	29,90	22,46	460,39	20.529,79
284	20/11/2036	406,22	0,00	0,00	29,90	22,46	458,58	20.263,17
285	20/12/2036	404,40	0,00	0,00	29,90	22,46	456,76	19.996,55
286	20/01/2037	402,59	0,00	0,00	29,90	22,46	454,95	19.729,93
287	20/02/2037	400,78	0,00	0,00	29,90	22,46	453,14	19.463,31
288	20/03/2037	398,97	0,00	0,00	29,90	22,46	451,33	19.196,69
289	20/04/2037	397,15	0,00	0,00	28,35	22,46	447,96	18.930,07
290	20/05/2037	395,34	0,00	0,00	28,35	22,46	446,15	18.663,45
291	20/06/2037	393,53	0,00	0,00	28,35	22,46	444,34	18.396,83
292	20/07/2037	391,71	0,00	0,00	28,35	22,46	442,52	18.130,21
293	20/08/2037	389,90	0,00	0,00	28,35	22,46	440,71	17.863,59
294	20/09/2037	388,09	0,00	0,00	28,35	22,46	438,90	17.596,97
295	20/10/2037	386,27	0,00	0,00	28,35	22,46	437,08	17.330,35

Planilha de Evolução Teórica do Contrato durante a fase de AMORTIZAÇÃO								
Nº Prestação	Data Vencimento	Prestação (a+j)	Seguro DFI	Seguro MIP	Seguro/ FGHAB	Tarifas	Encargo	Saldo Devedor
296	20/11/2037	384,46	0,00	0,00	28,35	22,46	435,27	17.063,73
297	20/12/2037	382,65	0,00	0,00	28,35	22,46	433,46	16.797,11
298	20/01/2038	380,84	0,00	0,00	28,35	22,46	431,65	16.530,49
299	20/02/2038	379,02	0,00	0,00	28,35	22,46	429,83	16.263,87
300	20/03/2038	377,21	0,00	0,00	28,35	22,46	428,02	15.997,25
301	20/04/2038	375,40	0,00	0,00	26,79	22,46	424,65	15.730,63
302	20/05/2038	373,58	0,00	0,00	26,79	22,46	422,83	15.464,01
303	20/06/2038	371,77	0,00	0,00	26,79	22,46	421,02	15.197,39
304	20/07/2038	369,96	0,00	0,00	26,79	22,46	419,21	14.930,77
305	20/08/2038	368,14	0,00	0,00	26,79	22,46	417,39	14.664,15
306	20/09/2038	366,33	0,00	0,00	26,79	22,46	415,58	14.397,53
307	20/10/2038	364,52	0,00	0,00	26,79	22,46	413,77	14.130,91
308	20/11/2038	362,71	0,00	0,00	26,79	22,46	411,96	13.864,29
309	20/12/2038	360,89	0,00	0,00	26,79	22,46	410,14	13.597,67
310	20/01/2039	359,08	0,00	0,00	26,79	22,46	408,33	13.331,05
311	20/02/2039	357,27	0,00	0,00	26,79	22,46	406,52	13.064,43
312	20/03/2039	355,45	0,00	0,00	26,79	22,46	404,70	12.797,81
313	20/04/2039	353,64	0,00	0,00	25,24	22,46	401,34	12.531,19
314	20/05/2039	351,83	0,00	0,00	25,24	22,46	399,53	12.264,57
315	20/06/2039	350,01	0,00	0,00	25,24	22,46	397,71	11.997,95
316	20/07/2039	348,20	0,00	0,00	25,24	22,46	395,90	11.731,33
317	20/08/2039	346,39	0,00	0,00	25,24	22,46	394,09	11.464,71
318	20/09/2039	344,58	0,00	0,00	25,24	22,46	392,28	11.198,09
319	20/10/2039	342,76	0,00	0,00	25,24	22,46	390,46	10.931,47
320	20/11/2039	340,95	0,00	0,00	25,24	22,46	388,65	10.664,85
321	20/12/2039	339,14	0,00	0,00	25,24	22,46	386,84	10.398,23
322	20/01/2040	337,32	0,00	0,00	25,24	22,46	385,02	10.131,61
323	20/02/2040	335,51	0,00	0,00	25,24	22,46	383,21	9.864,99
324	20/03/2040	333,70	0,00	0,00	25,24	22,46	381,40	9.598,37
325	20/04/2040	331,88	0,00	0,00	23,68	22,46	378,02	9.331,75
326	20/05/2040	330,07	0,00	0,00	23,68	22,46	376,21	9.065,13
327	20/06/2040	328,26	0,00	0,00	23,68	22,46	374,40	8.798,51
328	20/07/2040	326,44	0,00	0,00	23,68	22,46	372,58	8.531,89
329	20/08/2040	324,63	0,00	0,00	23,68	22,46	370,77	8.265,27
330	20/09/2040	322,82	0,00	0,00	23,68	22,46	368,96	7.998,65
331	20/10/2040	321,01	0,00	0,00	23,68	22,46	367,15	7.732,03
332	20/11/2040	319,19	0,00	0,00	23,68	22,46	365,33	7.465,41
333	20/12/2040	317,38	0,00	0,00	23,68	22,46	363,52	7.198,79
334	20/01/2041	315,57	0,00	0,00	23,68	22,46	361,71	6.932,17
335	20/02/2041	313,75	0,00	0,00	23,68	22,46	359,89	6.665,55
336	20/03/2041	311,94	0,00	0,00	23,68	22,46	358,08	6.398,93
337	20/04/2041	310,13	0,00	0,00	22,14	22,46	354,73	6.132,31
338	20/05/2041	308,31	0,00	0,00	22,14	22,46	352,91	5.865,69
339	20/06/2041	306,50	0,00	0,00	22,14	22,46	351,10	5.599,07
340	20/07/2041	304,69	0,00	0,00	22,14	22,46	349,29	5.332,45
341	20/08/2041	302,88	0,00	0,00	22,14	22,46	347,48	5.065,83

Planilha de Evolução Teórica do Contrato durante a fase de AMORTIZAÇÃO								
Nº Prestação	Data Vencimento	Prestação (a+j)	Seguro DFI	Seguro MIP	Seguro/ FGHAB	Tarifas	Encargo	Saldo Devedor
342	20/09/2041	301,06	0,00	0,00	22,14	22,46	345,66	4.799,21
343	19/10/2041	299,25	0,00	0,00	22,14	22,46	343,85	4.532,59
344	20/11/2041	297,44	0,00	0,00	22,14	22,46	342,04	4.265,97
345	20/12/2041	295,62	0,00	0,00	22,14	22,46	340,22	3.999,35
346	20/01/2042	293,81	0,00	0,00	22,14	22,46	338,41	3.732,73
347	20/02/2042	292,00	0,00	0,00	22,14	22,46	336,60	3.466,11
348	20/03/2042	290,18	0,00	0,00	22,14	22,46	334,78	3.199,49
349	20/04/2042	288,37	0,00	0,00	20,58	22,46	331,41	2.932,87
350	20/05/2042	286,56	0,00	0,00	20,58	22,46	329,60	2.666,25
351	20/06/2042	284,75	0,00	0,00	20,58	22,46	327,79	2.399,63
352	20/07/2042	282,93	0,00	0,00	20,58	22,46	325,97	2.133,01
353	20/08/2042	281,12	0,00	0,00	20,58	22,46	324,16	1.866,39
354	20/09/2042	279,31	0,00	0,00	20,58	22,46	322,35	1.599,77
355	20/10/2042	277,49	0,00	0,00	20,58	22,46	320,53	1.333,15
356	20/11/2042	275,68	0,00	0,00	20,58	22,46	318,72	1.066,53
357	20/12/2042	273,87	0,00	0,00	20,58	22,46	316,91	799,91
358	20/01/2043	272,05	0,00	0,00	20,58	22,46	315,09	533,29
359	20/02/2043	270,24	0,00	0,00	20,58	22,46	313,28	266,67
360	20/03/2043	268,48	0,00	0,00	0,00	22,46	290,94	0,00

OS VALORES CONSTANTES DESTA PLANILHA ESTÃO EM SUA FORMA NOMINAL COM O OBJETIVO DE SERVIR DE REFERÊNCIA PARA O CÁLCULO E DEMONSTRAÇÃO DO CUSTO EFETIVO TOTAL - CET. OS VALORES ACIMA ESTÃO SUJEITOS ÀS ALTERAÇÕES PREVISTAS NO CONTRATO.

Na fase de construção, a coluna Saldo Devedor é composta do valor de financiamento e valor de subsídio, porém, no cálculo do valor dos juros é considerado somente o valor de financiamento.

Local, _____ data____/____/_____.

Assinatura: [redacted]

Devedores

Assinatura: _____

Representante Caixa

ANEXO C – PLANILHA DE EVOLUÇÃO FINANCIAMENTO

```
PLANILHA DE EVOLUCAO DO FINANCIAMENTO - SI          (ID)      RPLA 02M   (0003000079500)I034741301/V96/C0044 14/06/13 PAG    001
CAIXA ECONOMICA FEDERAL                          FILIAL 03-BAHIA            NO.001.000              17/06/13 17:08 SEQ    001

[redacted]                                  % PACT. 100,00  RENDA          3.352,50  C.PES 01   CONTRATO [redacted]
END  R [redacted]                          [redacted]      VITORIA DA CONQ BA 45050010  GRUPO HABITACIONAL 5342.8
END  AV [redacted]                    05                BRASIL        VITORIA DA CONQ BA 45051475
STC 000805 PROD  1243 UNO 00795 UNC 00795 ORR 025 LF 311 TF 038 SIT.ESP:063 102 132
FUNDHAB        0,00 FCVS        0,00 SEG.VISTA      18,75 ABERT.CRED.        0,00 IOF        0,00                COD.LEG. 0000

                                                                  DATA ESCRITURA: 20/09/2012   DATA CADASTRO: 01/10/2012
DT EVENTO 20/09/2012   TP PED 001 INCLUSAO DE FINANCIAMENTO A PESSOA FISICA                    APOLICE 20200  TP CREDITO 007

                                          TX EFET   8,4722
DIV. VENC                0,00     RCR     2220   TX INIC   8,1600                CES            0,000  FCVS              0,00
VR.ALTER.           95.983,25     RGE     0008   INCREM    0,0      TC1. 000   PREST           0,00  TAXAS            22,46
DESCONTO                 0,00     MF09S          FREQUEN   00       TC2. 000   S.MIP          14,15  RAZAO
SD P-RATA                0,00     PRZ      360   TX FI     0,0000    0,0000    S.DFI           0,00  VENCTO       20/10/2012
VL GARANT          120.000,00     PRZ PRO 000    LIM.CONC. 00/0000             S.CRE           4,59  SD APOS           0,00
TAC A VISTA              0,00                                                                         TX.EQ             0,00


                                                                  DATA ESCRITURA: 20/09/2012   DATA CADASTRO: 01/10/2012
DT EVENTO 01/10/2012   TP PED 110 COMPOSICAO DE SALDO POR PARCELAS                            APOLICE 20200  TP CREDITO 007

                                          TX EFET   8,4722
DIV. VENC                0,00     RCR     2220   TX INIC   8,1600                CES            0,000  FCVS              0,00
VR.ALTER.           91.333,05     RGE     0008   INCREM    0,0      TC1. 000   PREST           0,00  TAXAS            22,46
DESCONTO                 0,00     MF09S          FREQUEN   00       TC2. 000   S.MIP          14,15  RAZAO
SD P-RATA                0,00     PRZ      360   TX FI     0,0000    0,0000    S.DFI           0,00  VENCTO       20/10/2012
VL GARANT          119.999,99     PRZ PRO 000    LIM.CONC. 00/0000             S.CRE           4,59  SD APOS      91.333,04
TAC A VISTA              0,00                                                                         TX.EQ             0,00
JUROS DIA              227,72     SEGURO                 0,00            S.FGT            0,00  S.SOB                0,00


-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------
TAXAS                          TA                  TCA                 TRC                 TAO                 TAC              TOM
VENCTO    NR. BONUS          FCVS            SEGURO/FGHAB  PRESTACAO      JUROS/CM      AMORTIZACAO     SALDO DEVEDOR     INDICE TP
PAGMTO    MSG PAR          FGTS            LIQUIDO            MORA     TOTAL DEVIDO      VALOR PAGO          DIF.(VRF) DIF.REAJ.
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------
20/09/12 DIF    PAGAMENTO: 326                                                                  0,84056
TAXAS:                     22,46
20/10/12 000                                  18,74          393,34          393,34                                91.333,04
22/10/12 310                                 434,54                          434,54          434,54


Emitente: [redacted] (GCI CAIXA - Habitação)
```

PLANILHA DE EVOLUCAO DO FINANCIAMENTO - SI (ID) RPLA 02M (0003000079500)I034741301/V96/C0044 14/06/13 PAG 002
CAIXA ECONOMICA FEDERAL FILIAL 03-BAHIA NO.001.000 17/06/13 17:08 SEQ 002

[redacted] [redacted] % PACT. 100,00 RENDA 3.352,50 C.PES 01 CONTRATO [redacted]

TAXAS VENCTO PAGMTO	NR. BONUS MSG PAR	TA FCVS FGTS	SEGURO/FGHAB LIQUIDO	TCA PRESTACAO MORA	TRC JUROS/CM TOTAL DEVIDO	TAO AMORTIZACAO VALOR PAGO	TAC SALDO DEVEDOR DIF.(VRF)	TOM INDICE TP DIF.REAJ.
TAXAS:		22,46						
20/11/12	000		18,74	621,06	621,06		91.333,04	
05/12/12	310		662,26	18,80	681,06	681,00	0,00268	

DT EVENTO 29/11/2012 TP PED 110 COMPOSICAO DE SALDO POR PARCELAS

DATA ESCRITURA: 20/09/2012 DATA CADASTRO: 29/11/2012
APOLICE 20200 TP CREDITO 007

				TX EFET	8,4722				
DIV. VENC	0,00	RCR	2220	TX INIC	8,1600		CES	0,000	FCVS 0,00
VR.ALTER.	1.301,10	RGE	0008	INCREM	0,0	TC1. 000	PREST	0,00	TAXAS 22,46
DESCONTO	0,00	MF09S		FREQUEN	00	TC2. 000	S.MIP	14,15	RAZAO
SD P-RATA	91.333,04	PRZ	360	TX FI	0,0000	0,0000	S.DFI	0,00	VENCTO 20/12/2012
VL GARANT	119.999,99	PRZ PRO	000	LIM.CONC.	00/0000		S.CRE	4,59	SD APOS 92.634,14
TAC A VISTA	0,00								TX.EQ 0,00
JUROS DIA	2,65	SEGURO		0,00		S.FGT	0,00	S.SOB	0,00

TAXAS:		22,46						
20/12/12	000		18,74	627,26	627,26		92.634,14	
21/01/13	310		668,46	25,19	693,65	662,26	1,40721	

DT EVENTO 11/01/2013 TP PED 110 COMPOSICAO DE SALDO POR PARCELAS

DATA ESCRITURA: 20/09/2012 DATA CADASTRO: 11/01/2013
APOLICE 20200 TP CREDITO 007

				TX EFET	8,4722				
DIV. VENC	0,00	RCR	2220	TX INIC	8,1600		CES	0,000	FCVS 0,00
VR.ALTER.	3.349,10	RGE	0008	INCREM	0,0	TC1. 000	PREST	0,00	TAXAS 22,46
DESCONTO	0,00	MF09S		FREQUEN	00	TC2. 000	S.MIP	14,15	RAZAO
SD P-RATA	92.634,14	PRZ	360	TX FI	0,0000	0,0000	S.DFI	0,00	VENCTO 20/01/2013
VL GARANT	119.999,99	PRZ PRO	000	LIM.CONC.	00/0000		S.CRE	4,59	SD APOS 95.983,24
TAC A VISTA	0,00								TX.EQ 0,00
JUROS DIA	16,70	SEGURO		0,00		S.FGT	0,00	S.SOB	0,00

Emitente: [redacted] (GCI CAIXA - Habitação)

PLANILHA DE EVOLUCAO DO FINANCIAMENTO - SI (ID) RPLA 02M (0003000079500)I034741301/V96/C0044 14/06/13 PAG 003
CAIXA ECONOMICA FEDERAL FILIAL 03-BAHIA NO.001.000 17/06/13 17:08 SEQ 003

[redacted] [redacted] % PACT. 100,00 RENDA 3.352,50 C.PES 01 CONTRATO [redacted]

TAXAS / VENCTO / PAGMTO	NR. BONUS / MSG PAR	TA / FCVS / FGTS	TCA / SEGURO/FGHAB / LIQUIDO	PRESTACAO / MORA	TRC / JUROS/CM / TOTAL DEVIDO	TAO / AMORTIZACAO / VALOR PAGO	TAC / SALDO DEVEDOR / DIF.(VRF)	TOM / INDICE TP / DIF.REAJ.
TAXAS:		22,46						
20/01/13	000		18,74	635,98	635,98		95.983,24	
21/02/13	310		677,18	25,52	702,70	689,91	0,57337	

DT EVENTO 13/02/2013 TP PED 104 TERMINO DE OBRA - CONSTRUCAO(MOD.IMP.8) DATA ESCRITURA: 20/09/2012 DATA CADASTRO: 13/02/2013
APOLICE 20200 TP CREDITO 003

				TX EFET	8,4722				
DIV. VENC	0,00	RCR	2220	TX INIC	8,1600		CES	0,000	FCVS 0,00
VR.ALTER.	0,00	RGE	0558	INCREM	0,0	TC1. 000	PREST	919,30	TAXAS 22,46
DESCONTO	0,00	MF09S		FREQUEN	00	TC2. 000	S.MIP	14,15	RAZAO
SD P-RATA	95.983,24	PRZ	360	TX FI	0,0000	0,0000	S.DFI	0,00	VENCTO 20/02/2013
VL GARANT	119.999,99	PRZ PRO	000	LIM.CONC.	00/0000		S.CRE	4,59	SD APOS 95.983,24
TAC A VISTA	0,00								TX.EQ 0,00

TAXAS:		22,46					
20/02/13	001		18,76	919,30	652,68	266,62	95.716,62
04/03/13	310		960,52	25,66	986,18	744,07	10,85377
TAXAS:		22,46					
20/03/13	002		18,72	917,49	650,87	266,62	95.450,00
24/04/13	310		958,67	37,75	996,42	1.008,86	0,55768-
TAXAS:		22,46					
20/04/13	003		18,68	915,68	649,06	266,62	95.183,38
10/06/13	310		956,82	46,49	1.003,31	1.211,71	9,34255-
TAXAS:		22,46					
20/05/13	004		18,64	913,86	647,24	266,62	94.916,76
EM ABERTO			954,96				1,69276
TAXAS:		22,46					
20/06/13	005		18,61	912,05	645,44	266,61	94.650,14
EM ABERTO			953,12				

Emitente: [redacted] (GCI CAIXA - Habitação)

APÊNDICES

APÊNDICE A – CHECK-LIST DO CONTRATO

Documento: Contrato	
Renda familiar bruta	
Valor da unidade habitacional / Garantia	
Recursos próprios	
Desconto / subsídio	
Valor de Financiamento	
Sistema de Amortização	
Prazo de Construção	
Prazo de Amortização	
Valor de Reajuste	
Fator de Atualização Monetária	
Periodicidade de Atualização	
Taxa de Juros Nominal	
Taxa de Juros Efetiva	
Composição da Parcela	
Fator de Reajuste	
Seguros Cobrados	
Valor dos Seguros	
Percentual de cada Seguro	

APÊNDICE B – *CHECK-LIST* DA EVOLUÇÃO TEÓRICA

Planilha de Evolução Teórica do Contrato durante a fase de CONSTRUÇÃO (Para aquisição de Imóvel na Planta)

Número de prestações	
Encargos cobrados	

Planilha de Evolução Teórica do Contrato durante a fase de AMORTIZAÇÃO

Número de prestações	
Encargos cobrados	
Valor da primeira prestação	
Valor da última prestação	