



CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº. 13/2016

CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE MÚTUO COM OBRIGAÇÕES E HIPOTECA

Pelo presente instrumento particular, com caráter de ESCRITURA PÚBLICA, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei n. 4.380, de 21 de Agosto de 1964, alterada pela Lei n. 5.049 de 29 de Julho de 1966, as partes adiante mencionadas e qualificadas tem, entre si, justos e contratados a presente operação de mútuo com obrigações e hipoteca, baseadas na Lei Municipal n. 839/2009 de 28 de abril de 2.009 e o Decreto Municipal n.200 de 23 de outubro de 2015 e decreto Municipal nº56/2016 de 11 de março de 2016, em decorrência do Processo de Licitação Nº. 29/2016, DISPENSA POR LIMITE Nº8/2016, homologado em 18.03.2016 mediante cláusulas, termos e condições seguintes:

A MUTUÁRIA declara que, necessita de reforma de sua casa residencial, foram beneficiada pelo MUNICÍPIO e dele obtiveram um empréstimo concedido através do Programa MORADIA DIGNA VI, no valor a seguir mencionado para aquisição de materiais de construção para empregar na casa residencial construída em seus domínios no local respectivo.

CLÁUSULA PRIMEIRA: QUALIFICAÇÃO DAS PARTES.

DEVEDORA MUTUÁRIA: Sra. **NADIR TEIXEIRA**, brasileira, viúva, residente e domiciliada na Linha Tarumanzinho, interior do Município de Águas Frias, Comarca de Coronel Freitas, Estado de Santa Catarina, portadora do CPF nº015.968.339-47, doravante denominada simplesmente de MUTUÁRIA.

FINACIADORA CREDORA: **MUNICÍPIO DE ÁGUAS FRIAS – SC**, através do Fundo Municipal de Habitação, pessoa jurídica de direito público, com sede na Rua sete de Setembro, 512, cidade de Águas Frias, Comarca de Coronel Freitas – SC, inscrita no CNPJ sob o n. 95.990.180/0001-02, neste ato devidamente representada por seu Prefeito Municipal, Sr. **DANILO DAGA**, brasileiro, casado, residente e domiciliado em Águas Frias – SC, portador do CPF nº525.861.039-04; doravante denominada simplesmente MUNICÍPIO.

ANUENTE: Sr. **EMERSON LUIZ BERNARDI**, brasileiro, solteiro, portador do CPF nº022.545.929-98, residente e domiciliado na cidade de Pinhalzinho Estado de Santa Catarina, doravante denominados simplesmente de ANUENTE.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

A MUTUÁRIA necessitando de reformar a sua residência, foi beneficiado pelo MUNICÍPIO no Programa MORADIA DIGNA VI, definidas pela Lei Municipal nº 839/2009 e regulamentada pelo Decreto Municipal nº200/2015 e Decreto Municipal nº56/2016, disponibilizando o MUNICÍPIO na forma de FINANCIAMENTO a MUTUÁRIA referente ao valor dos investimentos efetivados em matérias de construção para a reforma de sua casa habitacional construída em seus domínios e propriedade, conforme disposição do referido Programa.

Diante disto resolvem as partes contratar para possibilitar aquisição de materiais de construção para a referida reforma da casa habitacional da MUTUÁRIA, conforme segue:



a) do **IMÓVEL**: Lote urbano nº30 situado no Loteamento Tarumanzinho, no Município de Águas Frias, Comarca de Coronel Freitas, Estado de Santa Catarina, com área de 750 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados), conforme confrontações constantes na escritura pública de compra e venda, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Chapecó – SC, sob a matrícula n.35.906, livro 02, em nome do Sr **EMERSON LUIZ BERNARDI** (contrato particular de comodato firmado em 24 de novembro de 2015) o qual é de conhecimento das partes e passa a fazer parte integrante deste instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO: ALIENAÇÃO E FINANCIAMENTO

O **Imóvel** é de propriedade da MUTUÁRIA.

A **reforma da casa habitacional** é financiada, através do presente instrumento, pelo MUNICÍPIO a MUTUÁRIA no valor de **R\$ 4.000,00 (quatro mil reais)** referente a materiais de construção, a serem entregues em favor dos MUTUÁRIA no prazo de até 30 (trinta) dias da entrega dos respectivos documentos fiscais junto a tesouraria municipal e prestação de contas, comprovando o investimento em materiais de construção adquiridos e a serem empregados na reforma da referida casa habitacional.

Parágrafo Primeiro – ATUALIZAÇÃO DAS PARCELAS.

As parcelas referenciadas no caput desta cláusula serão atualizadas anualmente, no dia primeiro de janeiro cada ano, através de aplicação do coeficiente de atualização monetária idêntico ao divulgado pela Fundação Getulio Vargas, para reajustamento do IGPM - Índice Geral de Preços de Mercado.

Parágrafo Segundo – DA MORA.

Se a MUTUÁRIA recaírem em mora, deverá arcar com correção monetária mensal (IGPM), juros nominais de 12% (doze por cento) ao ano, mais multa de 2% (dois por cento), até liquidação do débito, além de custas judiciais e honorários advocatícios em caso de necessidade de cobrança judicial.

CLÁUSULA QUARTA – PRAZO.

O prazo para pagamento do financiamento é de 60 (sessenta) meses, após o período de carência destinado à construção das unidades habitacionais. Iniciando-se a princípio o primeiro pagamento no mês de maio de 2016 e findando no último dia do mês de maio de 2021, em parcelas mensais e sucessivas.

Parágrafo Primeiro – A MUTUÁRIA terá o prazo de carência é de 02 (dois) meses para início do pagamento das parcelas do financiamento, contados a partir da liberação dos recursos.

CLÁUSULA QUINTA – LOCAL DE PAGAMENTO.

A MUTUÁRIA liquidará o débito (parcelas) junto ao Paço Municipal (Rua Sete de Setembro, 512, na cidade de Águas Frias – SC), setor tesouraria, mediante recibo, ou aonde o MUNICÍPIO indicar.

CLÁUSULA SEXTA – GARANTIA HIPOTECÁRIA

Em garantia do financiamento que ora lhe é concedido e das demais obrigações, neste instrumento por ela assumida, a MUTUÁRIA dará ao MUNICÍPIO em primeira e especial hipoteca o seguinte imóvel:



Lote urbano nº30 situado no Loteamento Tarumanzinho, no Município de Águas Frias, Comarca de Coronel Freitas, Estado de Santa Catarina, com área de 750 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados), conforme confrontações constantes na escritura pública de compra e venda, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Chapecó – SC, sob a matrícula n.35.906, livro 02, em nome do Sr **EMERSON LUIZ BERNARDI** (contrato particular de comodato firmado em 24 de novembro de 2015) o qual é de conhecimento das partes e passa a fazer parte integrante deste instrumento. **Parágrafo Primeiro – OUTRA GARANTIA**

Fica também como garantia do financiamento, a hipoteca da própria casa residencial reformada, independente de averbação na matrícula ou não, entretanto passando a fazer parte do presente instrumento os projetos, cálculos, plantas, orçamento e especificações da referida casa.

Parágrafo Segundo – VALOR DA GARANTIA

Concordam as partes em que o valor do imóvel hipotecado, para fins do definido no Código Civil, equivale nesta data a quantia suficiente para garantir o crédito do MUNICÍPIO, reservando-se a este o direito de pedir nova avaliação quando assim entender.

CLÁUSULA SÉTIMA – QUALIDADE DA PROPRIETÁRIA

A MUTUÁRIA declara não ser proprietária, promitente-comprador, e/ou cessionários, promitentes cessionários de outro imóvel residencial, financiado ou não por outros programas de governo Municipal, Estadual ou Federal.

Parágrafo Único – A inveracidade da declaração mencionada no caput desta cláusula, implicará no vencimento antecipado das parcelas vincendas e nas demais penalidades e sanções da Lei, bem como nos valores investidos pelo Programa MORADIA DIGNA V.

CLÁUSULA OITAVA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA

É assegurado a MUTUÁRIA, em dia com suas obrigações, a realização de amortizações extraordinárias para a redução do prazo de financiamento, ou do valor das prestações, desde que a quantia a ser amortizada corresponda ao mínimo previsto, para este efeito.

Parágrafo Único – Tratando-se de amortização extraordinária, o abatimento do montante oferecido será procedido da última parcela devedora até a do primeiro vencimento.

CLÁUSULA NONA – LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA

É facultado a MUTUÁRIA, a liquidação antecipada de parcelas a vencer, tomando-se como base o valor do dia do efetivo pagamento.



CLÁUSULA DÉCIMA – REGISTRO

Fica facultado ao MUNICÍPIO exigir que os MUTUÁRIOS procedam o registro do presente contrato (hipoteca) na matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca competente, ocorrendo por suas expensas todas as despesas com a averbação e regularização, com total autorização e anuência dos ANUENTES

Parágrafo Único – Sendo registrada a hipoteca no registro imobiliário, o MUTUÁRIO deverá solicitar ao MUNICÍPIO autorização para levantamento do gravame assim que quitadas todas as parcelas do financiamento.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Independentemente do registro da hipoteca, não poderá o MUTUÁRIO, enquanto não quitar na totalidade o financiamento, vender ou prometer a venda o imóvel objeto da garantia escrita na sexta, sem autorização do MUNICÍPIO.

Parágrafo Único – Havendo interesse na troca de garantia, o MUTUÁRIO deverá solicitar tal providência ao MUNICÍPIO e comprovar a titularidade do novo bem dado em garantia, bem como que este bem possui valor suficiente para garantir a satisfação do crédito pendente.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – CONSERVAÇÃO DE OBRAS

Fica a MUTUÁRIA obrigada a manter os imóveis hipotecados (imóvel e/ou casa habitacional reformada) em perfeito estado de conservação, segurança e habilidade, promovendo, às suas expensas e mediante prévia e expressa alteração do Município, quaisquer obras que se fizerem públicas, seja por exigência do Município, seja por exigência das autoridades competentes.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – ENCARGOS FISCAIS

Todos os impostos, taxas e demais tributos que recaem ou vierem a recair sobre o imóvel e/ou casa habitacional hipotecado, serão pagos pela MUTUÁRIA, nas épocas próprias, reservando-se ao MUNICÍPIO o direito de, a qualquer tempo, exigir a respectiva comprovação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA E EXECUÇÃO DO CONTRATO.

A dívida será considerada vencida, independentemente de qualquer notificação judicial ou empresarial, ensejando a execução do contrato para efeito de ser exigida de imediato na sua totalidade, com todos os seus acessórios, reajustados, conforme caput da Cláusula Sétima do presente instrumento, por qualquer dos motivos previstos em Lei, e, ainda: I – Se o mutuário: a) faltar ao pagamento nos vencimentos respectivos de duas prestações consecutivas ou não; b) transferir a terceiros, no todo ou em parte, os seus direitos e obrigações, vender ou prometer a venda do imóvel hipotecado, sem hipoteca, sem prévio e expresso consentimento do município, até a liquidação do débito com o MUNICÍPIO, referente ao presente instrumento; c) não manter o imóvel hipotecado em perfeito estado de conservação, segurança e habilidade, ou realizar no prazo sem prévio ou expresso consentimento do Município, obras de demolição, alteração ou acréscimo; d) incluir sobre o imóvel oferecido em garantia, no todo ou em parte, novas hipotecas ou outros ônus reais sem consentimento do Município; e) deixar de apresentar, quando solicitado pelo Município, os recibos de impostos, taxas ou tributos, bem como dos encargos previdenciários que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel hipotecado e que sejam de sua responsabilidade; f) dar finalidade diversa aos recursos recebidos pelo presente programa; II – NA OCORRÊNCIA DE QUAISQUER DAS SEGUINTE HIPÓTESES: a) quando vir a ser comprovada a falsidade de qualquer declaração



feita pelo mutuário na ficha socioeconômica, no processo de financiamento ou no contrato; b) quando desfalecendo-se a garantia, em virtude da execução; c) quando contra o mutuário for movida qualquer ação ou execução ou qualquer medida judicial e administrativa que, de algum modo afete o imóvel 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 mutuário como solicitante do financiamento da residência própria, era na época de assinatura do contrato, proprietário de imóvel residencial financiado nas condições do SFH; f) quando for verificado por qualquer forma que o mutuário se furta a finalidade estritamente social e a que o financiamento objetivou, dando ao imóvel outra destinação que não seja para sua função ou de seus familiares; g) no caso de falência ou insolvência do mutuário; h) se causar infração de qualquer cláusula do presente contrato de financiamento;

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DOS EFEITOS DA MORA

O MUTUÁRIO que se tornar inadimplente e/ou não honrar com qualquer dos compromissos previstos neste contrato ficará impedido de contratar com a administração pública municipal e de obter qualquer vantagem ou benefício referente a programas municipais.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DESAPROPRIAÇÃO

No caso de desapropriação do imóvel hipotecado, o MUNICÍPIO receberá do poder expropriante a remuneração correspondente imputando-se na solução da dívida e pondo o saldo, se houver, a disposição da MUTUÁRIA. Se a indenização for inferior ao saldo da dívida o MUNICÍPIO promoverá a cobrança da diferença a MUTUÁRIA ou coobrigados contratuais.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – CESSÃO E CAUÇÃO DE DIREITOS.

O imóvel hipotecado do presente contrato não poderá ser cedido ou caucionado no todo ou em parte, a não ser os direitos do MUNICÍPIO, sem a autorização por escrito deste.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – NOVAÇÃO

A vigência por parte do MUNICÍPIO em caráter excepcional com respeito ao descumprimento pelo mutuário das obrigações legais e contratuais assim como as transigências tendentes a facilitar a amortização dos débitos em atraso, não constituirão novação.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – COMUNICAÇÕES E DECLARAÇÕES DE RESPONSABILIDADE DA MUTUÁRIA.

A MUTUARIA assume a obrigação de comunicar ao MUNICÍPIO eventuais impugnações feitas ao presente contrato de financiamento, bem como quaisquer ocorrências que possam, direta ou indiretamente afetar o imóvel hipotecado, notadamente a mudança de sua numeração ou denominação assume a vigência do presente contrato de financiamento,. O mutuário se responsabiliza pelas declarações que consubstanciam condições prévias á assinatura do contrato, quais sejam: a) ausência de responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária, por ventura á seu encargos; b) ausência de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais incidentes sobre o imóvel, ressalvadas as hipotecas constituídas á favor do Município; c) veracidade das indicações sobre o seu estado civil, pontualidade, profissão e identificação, responsabilizando-se, também pelos comprovantes de renda apresentados no ato da proposta.



CLÁUSULA VIGÉSSIMA PRIMEIRA – FORO

As partes elegem o FORO da Comarca de **Coronel Freitas – SC**, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente instrumento contratual, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que possa vir á ser.

E por estarem assim de pleno acordo com as cláusulas, termos e condições deste instrumento, assinam em 02 (duas) vias de mesmo teor, juntamente com as testemunhas, que também assinam.

Águas Frias, SC, 18 de março de 2016.

DANILO DAGA

Prefeito Municipal

Nadir Teixeira

Mutuária

Emerson Luiz Bernardi

Anuente

Testemunhas:

1-

Sarajani Segala Cardozo

CRESS 6611 - 12ª Região

2-

Mauro Foppa

CPF 657.839.569-53

Jhonas Pezzini

Assessor Jurídico

OAB/SC 33678