

**RESOLUÇÃO CONJUNTA SMA/PREVI-RIO Nº 98 DE 10 DE SETEMBRO DE 2007**

**Regulamenta a concessão de financiamentos imobiliários na forma abaixo.**

**O SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E A PRESIDENTE DO INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA E ASSISTÊNCIA DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO – PREVI-RIO**, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela legislação em vigor, em especial pela Lei Municipal nº 3.344/01 e pelos Decretos Municipais nº 27.613/07 e 28.301/07, decidem consolidar as normas relativas à concessão de Cartas de Crédito, e,

CONSIDERANDO o panorama de estabilização da economia brasileira;

CONSIDERANDO o disposto no artigo da Lei Municipal nº 3.344/01, com a redação dada pela Lei Municipal nº 3.606/03;

CONSIDERANDO a orientação firmada pelos Decretos Municipais nº 27.613/07 e 28.301/07;

CONSIDERANDO ainda, a necessidade de consolidação e atualização das normas relativas à concessão de Cartas de Crédito pelo PREVI-RIO;

**RESOLVEM:**

**CAPÍTULO I**  
**DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º Esta Resolução destina-se a regulamentar a concessão de financiamentos imobiliários concedidos pelo PREVI-RIO, por intermédio de Cartas de Crédito.

Parágrafo único. Será permitido o financiamento para servidores que já possuam imóveis residenciais ou sobre os quais exerçam posse em nome próprio.

Art. 2º Os financiamentos serão concedidos, por etapas, aos segurados previamente habilitados que atenderem as condições fixadas nesta Resolução e no Edital PREVI-RIO de Reabertura da Inscrição para concessão de Financiamentos para aquisição de imóveis, publicado no D.O. RIO de 31 de agosto de 2007, e que concordarem formalmente com as normas estabelecidas.

§ 1º O PREVI-RIO publicará Portaria com os procedimentos a serem adotados no financiamento objeto desta Resolução, assim como a documentação e as condições necessárias para a habilitação em cada etapa.

§ 2º O PREVI-RIO publicará a relação dos servidores habilitados, devendo a concessão ser feita por etapas, a cada semana.

Art. 3º Serão financiados imóveis residenciais – novos ou usados – localizados no Estado do Rio de Janeiro.

§ 1º Para financiamentos de até R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), será admitida a aquisição de direitos possessórios relativos a imóveis, restrita ao âmbito do Município do Rio de Janeiro.

§ 2º Poderão ser, também, financiados imóveis não edificados para fins exclusivamente residenciais, desde que atendidas as seguintes condições:

- a) estejam localizados em área regularmente urbanizada;
- b) estejam regularmente inscritos no Registro Geral de Imóveis;
- c) não exista nenhum imóvel edificado no mesmo.

Art. 4º Os financiamentos serão efetivados por intermédio de Cartas de Crédito, de forma que o segurado possa adquirir o imóvel de sua preferência, observadas as condições constantes da presente Resolução e demais dispositivos legais aplicáveis.

## CAPÍTULO II DA HABILITAÇÃO AO FINANCIAMENTO

Art. 5º Poderão obter financiamento os segurados que atenderem às seguintes condições cumulativas:

- a) ser servidor estatutário ativo ou inativo da Administração Direta, Autárquica ou Fundacional, da Câmara ou do Tribunal de Contas do Município do Rio de Janeiro;
- b) ter efetuado, no mínimo, 24 contribuições mensais e sucessivas para o FUNPREVI no período imediatamente anterior até o mês de publicação da presente Resolução, não se aplicando ao inativo ou ativo em abono permanência;
- c) constar da folha de pagamento dos respectivos órgãos nos quais possuía matrícula;
- d) não ser beneficiário de outro financiamento imobiliário, não quitado, com o PREVI-RIO;
- e) não ser beneficiário de Termo de Ocupação Provisória com Opção de Compra (TOPOC) junto ao PREVI-RIO .

Parágrafo único. As condições previstas nas alíneas “a” a “c” do “caput” são exigíveis no ato de inscrição; e as demais, quando da apresentação da documentação para lavratura da escritura.

Art. 6º É admitida a composição de renda entre segurados para aquisição de um único imóvel nas hipóteses abaixo relacionadas, desde que cada um, isoladamente, satisfaça às condições previstas na presente Resolução:

- a) cônjuges ou companheiros;
- b) ascendentes e descendentes;
- c) irmãos.

Parágrafo único. Nos casos previstos no “caput”, os segurados serão solidários na totalidade do valor do crédito concedido.

Art. 7º Os segurados requerentes manifestarão sua concordância com os termos e condições previstas na presente Resolução e demais normas aplicáveis a matéria no ato da assinatura da escritura e/ou do contrato.

Parágrafo único. Em qualquer hipótese, a efetivação do financiamento subordinar-se-á à manutenção, pelo segurado, de todas as condições de habilitação previstas até a data de assinatura da Escritura de Compra e Venda ou de Cessão de Direitos Possessórios e Venda de Benfeitorias.

### CAPÍTULO III DA CARTA DE CRÉDITO

Art. 8º A Carta de Crédito é o documento, emitido pelo PREVI-RIO, que garante ao segurado a concessão de financiamento para aquisição de imóvel nas condições nela contidas.

§ 1º A Carta de Crédito vincula-se à matrícula, ou matrículas, que o servidor detiver no Município em decorrência de exercício de cargo sob o regime estatutário, ou, no caso de servidor aposentado, de cargo exercido sob o mesmo regime.

§ 2º A Carta de Crédito será emitida em nome do segurado e daqueles que com ele compuserem renda para o financiamento.

Art. 9º A Carta de Crédito terá prazo de validade de 180 (cento e oitenta) dias para a abertura do processo de financiamento.

Art. 10. O valor da Carta de Crédito constitui o montante que o segurado poderá dispor para efetuar a aquisição do imóvel e corresponde ao valor do financiamento a que ele tiver direito, deduzido de taxas.

§ 1º O valor da Carta de Crédito vigorará por um prazo máximo de um ano, contado a partir de sua emissão.

§ 2º Ultrapassado o prazo previsto no parágrafo anterior, o valor do financiamento, e, por conseguinte, da Carta de Crédito, poderá ser alterado, em razão da ocorrência de redução ou aumento na remuneração do segurado.

### CAPÍTULO IV DA INSCRIÇÃO

Art. 11. As inscrições serão feitas na forma prevista no Edital Previ-Rio nºxxx /2007, mediante procedimentos que dispensem o comparecimento pessoal do segurado ao PREVI-RIO.

§ 1º O servidor que, na condição de segurado, detiver mais de uma matrícula no Município deverá formalizar sua inscrição por intermédio de um único formulário.

§ 2º O não cumprimento do disposto no parágrafo anterior acarretará o cancelamento das inscrições em duplicata.

§ 3º No caso de a operação envolver mais de um segurado, mediante composição da renda, todos os segurados devem informar seus dados no mesmo formulário.

§ 4º O PREVI-RIO promoverá crítica dos dados declarados, conforme regras estabelecidas em Edital.

## CAPÍTULO V DAS CONDIÇÕES FINANCEIRAS

Art. 12. Os Juros cobrados serão de até 8% (por cento) ao ano, definidos com base no valor total do financiamento do imóvel, já incluída a taxa de administração, observada a tabela a seguir:

<b>Valor Total do Financiamento do Imóvel</b>	<b>Juros</b>
Até R\$ 40.000,00	3%
De R\$ 40.000,01 a 90.000,00	6%
De R\$ 90.00,01 a 240.000,00	8%

Art. 13. O prazo de financiamento poderá ser de 180 (cento e oitenta), 240 (duzentos e quarenta) , 300 ( trezentos ) ou, no máximo, 360 (trezentos e sessenta) meses.

Art. 14. Para os financiamentos cujo valor seja inferior a R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) será aplicado o disposto no art. 2º, IX e X do Decreto nº 28.301/07.

Art. 15. Será cobrada taxa de administração objetivando cobrir os custos administrativos decorrentes da concessão do financiamento, vistorias dos imóveis e administração da carteira imobiliária equivalente a 1% (um por cento) do valor financiado, podendo ser incluída no financiamento.

Parágrafo único. A taxa referida no caput não será aplicada para financiamentos de até R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais).

Art. 16. A soma da idade do segurado na data da escritura com o prazo inicial do financiamento não poderá ultrapassar o limite de 80 (oitenta) anos.

Art. 17. A Dívida do segurado será atualizada monetariamente, com periodicidade anual, pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – Especial – IPCA-E, calculado pelo IBGE.

Art. 18. Será cobrada, mensalmente, para fins de quitação em caso de óbito do segurado, taxa adicionada ao valor das prestações.

## CAPÍTULO VI DO PAGAMENTO

Art. 19. O pagamento da dívida, inclusive as taxas previstas na presente Resolução será efetuado em prestações mensais e sucessivas, que serão consignadas diretamente na folha de pagamento do servidor.

§ 1º O valor da prestação devida a cada mês corresponderá, sempre, a um percentual fixo de comprometimento da remuneração bruta do segurado sujeita ao desconto previdenciário.

§ 2º As prestações serão devidas a partir do mês subsequente à assinatura do respectivo instrumento contratual.

§ 3º O total do valor arrecadado a título de prestação do financiamento imobiliário será repassado ao PREVI-RIO pelas fontes pagadoras.

Art. 20. O valor da prestação máxima consignável não poderá exceder a 35% (trinta e cinco por cento) da remuneração bruta do segurado sujeita ao desconto previdenciário. Parágrafo único. O percentual mencionado no “caput” poderá ser reduzido, em razão de pensão alimentícia suportada pelo segurado ou outras consignações determinadas por lei ou autorizadas pelo segurado, inclusive parcelas de empréstimos de outra natureza contraídas junto ao PREVI-RIO.

## CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 21. Em garantia do integral pagamento da dívida resultante da operação de financiamento, aí compreendido principal, juros e demais obrigações, o segurado e

aqueles que com ele compuserem renda darão ao PREVI-RIO o imóvel em primeira e especial hipoteca.

Parágrafo único. Em se tratando de aquisição de direitos possessórios previstos no § 1º do art. 3º, a garantia financeira será a constante no § 6º, do art. 19 do Decreto Municipal nº 27.613/07.

Art. 22. O PREVI-RIO baixará normas objetivando ajustar os financiamentos em vigor para os novos parâmetros definidos pelo Decreto nº 28.301/07 e nesta Resolução, conforme os seguintes critérios:

a) As taxas de juros dos financiamentos concedidos na modalidade de Carta de Crédito serão alteradas na forma abaixo:

<b>FINANCIAMENTOS REGULAMENTAÇÃO</b>	<b>TAXA DE JUROS ANUAL DA CONCESSÃO</b>	<b>NOVA TAXA ANUAL DE JUROS</b>
PORTARIA nº 95 / 1994	3%	3%
	4%	3%
	6%	6%
	8%	8%
RESOLUÇÃO nº 001/ 1995	3%	3%
	4%	3%
	6%	6%
	10%	8%
RESOLUÇÃO nº 005 / 1998	3%	3%
	4%	3%
	6%	6%
	10%	8%

<b>FINANCIAMENTOS REGULAMENTAÇÃO</b>	<b>TAXA DE JUROS ANUAL DA CONCESSÃO</b>	<b>NOVA TAXA ANUAL DE JUROS</b>
PORTARIA nº 334 / 2002	3%	3%
	6%	6%
	10%	8%
	12%	8%
PORTARIA nº 447 / 2004	3%	3%
	6%	6%
	10%	8%
	12%	8%
PORTARIA nº 589 / 2006	3%	3%
	6%	6%
	10%	8%
	12%	8%

b) a taxa de administração dos financiamentos em vigor será ajustada para 1% .

c) todos os financiamentos em vigor que possuam taxa de juros contratual acima de 8 (oito) % ao ano terão os juros reduzidos para este limite, nos termos do art. 2º, XII do Decreto nº 28.301/07.

d) as modificações previstas neste artigo somente passarão a vigorar a partir da publicação das normas previstas no “caput”.

Parágrafo único. A redução dos juros será implantada automaticamente, sem necessidade de manifestação expressa do segurado.

Art. 23. A extensão do prazo previsto no art. 13 somente ocorrerá mediante manifestação expressa do segurado e passará a contar a partir de seu deferimento, observado o disposto no art. 16.

§ 1º O percentual de comprometimento dos vencimentos e/ou proventos do segurado poderá ser reduzido, em razão do novo prazo a ser escolhido;

§ 2º Correrão por conta do segurado todas as despesas para fins de registros resultantes da aplicação do previsto no “caput”.

Art. 24. A aplicação dos novos parâmetros para os financiamentos em vigor, conforme previsão no art. 22, poderá resultar na redução dos percentuais consignados, mediante manifestação expressa do segurado, tendo seus efeitos a partir de seu deferimento, sendo observado como piso a capacidade de pagamento dos juros.

Parágrafo único. Em nenhuma hipótese ocorrerá elevação do percentual consignado pelo segurado.

Art. 25. Os segurados detentores de Cartas de Crédito que satisfizerem as hipóteses previstas no art. 6º poderão utilizar seus respectivos financiamentos para adquirirem um único imóvel, desde que este possua valor igual ou superior à soma dos financiamentos.

Parágrafo único. Verificada a situação prevista no “caput”, o imóvel garantirá ambas as obrigações e será dado integralmente em hipoteca mediante consentimento expresso dos segurados, ficando estes responsabilizados solidariamente pela totalidade das dívidas.

Art. 26. Esta Resolução entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

WAGNER HUCKLEBERRY SIQUEIRA, DALILA DE BRITO FERREIRA

D.O RIO 12.092007