

PORTARIA PREVI-RIO Nº 704

DE 06 DE NOVEMBRO DE 2007

Estabelece os procedimentos a serem adotados na concessão de financiamentos imobiliários, objeto da Resolução Conjunta SMA/PREVI-RIO nº 98/2007.

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 pelas Leis nº 3.272/01, 3.344/01 e 3.606/03, pelos Decretos nº 20.838/01, 23.687/03 27.613/07 e 28.301/07, Resolução Conjunta SMA/PREVI-RIO nº 98/07, e

CONSIDERANDO a necessidade de consolidação dos procedimentos a serem adotados no Programa de Cartas de Crédito Imobiliário,

RESOLVE:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Portaria destina-se à consolidação dos procedimentos para concessão de financiamentos imobiliários 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 na Resolução Conjunta SMA/PREVI-RIO nº 98/2007, publicada no DO RIO de 10 de setembro de 2007, no Edital PREVI-RIO de reabertura da inscrição para concessão de financiamentos para aquisição de imóveis, publicado no DO RIO de 31 de agosto de 2007, e que concordarem formalmente com as normas estabelecidas na presente Portaria.

Parágrafo único. 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 Resolução Conjunta SMA/PREVI-RIO nº 98/2007, e da presente Portaria.

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 Resolução Conjunta SMA/PREVI-RIO nº 98/2007, não se aplicando ao inativo ou ativo em abono permanência;
- c) constar da folha de pagamento dos respectivos órgãos nos quais possua 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 Portaria:

- 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 Portaria e demais normas aplicáveis à 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 estão ocorrendo na forma prevista no Edital de Reabertura das inscrições, publicado no DO RIO de 31 de agosto de 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 no Edital.

§ 5º A inclusão ou exclusão posterior de matrícula do segurado, implicará a reemissão da Carta de Crédito, mantidas as condições de prazo da original, ficando sujeita a alterações de valores.

CAPÍTULO V DA DOCUMENTAÇÃO

Art. 12. O processo de financiamento será aberto mediante apresentação, no prazo previsto no art. 9º, da documentação preliminar dos adquirentes, dos vendedores e do imóvel objeto da transação adiante especificada.

I – Dos servidores adquirentes e seus cônjuges:

- a) ficha de qualificação do segurado e cônjuge;
- b) cópia legível da carteira de identidade do segurado e cônjuge;
- c) cópia legível do cartão de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas da Secretaria da Receita Federal do segurado e cônjuge;
- d) cópia legível da certidão de casamento (sentença, ou escritura pública nos termos da Lei nº 11.441/07, averbada em caso de separação judicial, desquite ou divórcio) e certidão de óbito do cônjuge, se falecido;

II – Dos vendedores e seus cônjuges (pessoa física):

- a) ficha de qualificação do vendedor e cônjuge;
- b) declaração expressa do vendedor e cônjuge que concordam com a operação imobiliária (Carta Compromisso);
- c) cópia da certidão de nascimento ou casamento (sentença, ou escritura pública nos termos da Lei nº 11.441/07, averbada em caso de separação judicial, desquite ou divórcio) e certidão de óbito do cônjuge, se for o caso;
- d) cópia da carteira de identidade do vendedor e cônjuge;
- e) cópia do cartão de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas da Secretaria da Receita Federal do vendedor e cônjuge;

III – Do vendedor (pessoa jurídica)

- a) ficha de qualificação do vendedor;
- b) declaração expressa do representante legal que concorda com a operação imobiliária (Carta Compromisso);
- c) cópia da carteira de identidade do representante legal;
- d) cópia legível do cartão do CNPJ da empresa;

e) cópia legível do Contrato Social ou Estatuto Social da empresa e sua última alteração, ambos registrados no órgão competente, e cópia da AGO/AGE que autorizou a alienação do bem e que elegeu a Diretoria com poderes para tanto ou ainda, a constituição de procurador para esta finalidade;

IV – Do imóvel:

a) cópia legível da certidão de ônus reais em nome do vendedor, com expedição em período não superior a um ano;

b) certidão de situação fiscal do imóvel e cópia das folhas do carnê do IPTU, com identificação completa do imóvel do ano em curso;

c) cópia legível da planta baixa atualizada na escala de 1:50 ou 1:100, não sendo necessária à assinatura de profissional habilitado.

Art. 13. Apresentada toda a documentação prevista no artigo anterior, o PREVI-RIO providenciará a vistoria expedita do imóvel, com o objetivo precípuo de verificar se o valor pretendido é compatível com o financiamento a ser concedido.

Art. 14. Após a realização da vistoria e análise processual da documentação apresentada, o segurado tomará ciência do laudo de vistoria do imóvel e exigências se houver.

Art. 15. Aprovada a vistoria do imóvel e estando satisfeita as condições e documentações previstas no art. 12, o segurado deverá providenciar a documentação para celebração da Escritura Compra e Venda com pacto adjeto de hipoteca dos documentos abaixo relacionados, observando os prazos de validade das certidões negativas.

I – Relativos ao vendedor e seu cônjuge:

a) certidões negativas originais fornecidas pelos competentes Registros de Interdições e Tutelas;

b) certidão negativa original fornecida pela Justiça Federal;

c) certidões negativas originais expedidas pelos competentes Ofícios de Distribuição Cíveis;

d) alvará judicial, nos casos de espólio, menores ou interditos e outros determinados por Lei.

e) declaração de convivência marital (positiva ou negativa);

II – Relativos ao imóvel:

- a) certidão original do competente Ofício do Registro de Distribuição ou equivalente;
- b) certidão original de situação fiscal imobiliária e enfiteútica, expedida pela Prefeitura;
- c) cópia legível do título aquisitivo de propriedade, que se encontra registrado no Registro Geral de Imóveis, conforme certidão anteriormente apresentada;
- d) declaração de que o imóvel encontra-se livre e desimpedido, ou carta do locatário renunciando ao exercício do direito de preferência na aquisição do imóvel objeto da operação imobiliária com o PREVI-RIO;
- e) declaração do Síndico ou da Administradora de que não há dívidas com o Condomínio, acompanhada, no primeiro caso, da ata da eleição.

§ 1º A documentação prevista no inciso I será exigida relativamente às comarcas onde se situar o imóvel e, ainda, daquelas onde residir o vendedor.

§ 2º Por ocasião da marcação da data para celebração da escritura, deverá ser apresentada guia de recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, devidamente quitada, certidão de ônus reais expedida a menos de 30 (trinta) dias, bem como contracheque atualizado.

Art. 16. No caso de o vendedor, ou vendedores, se fizerem representar no ato da escritura por procurador, deverão fazê-lo por intermédio de instrumento público com poderes específicos para a celebração do ato, o qual deverá ter sido lavrada a menos de 180 (cento e oitenta) dias, e revalidado quinze dias antes da lavratura da escritura.

§ 1º A procuração deverá ser apresentada, na data da marcação da escritura, em original e cópia.

§ 2º O mutuário e aqueles que com ele compuserem renda, não poderão se fazer representar por procurador.

§ 3º As procurações lavradas fora da circunscrição do Estado do Rio de Janeiro serão analisadas, caso a caso, pelo PREVI-RIO, que se reserva o direito de recusá-las.

Art. 17. No caso de o vendedor do imóvel ser pessoa jurídica, além das documentações descritas no art. 15, o segurado deverá apresentar os seguintes documentos, no que couber:

- a) cópia legível da certidão negativa de débito do FGTS e INSS;
- b) cópia legível da certidão negativa de débitos de tributos federais, expedida pela Receita Federal;
- c) certidão fornecida pelo Ministério do Trabalho.

CAPÍTULO VI

DA AQUISIÇÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS E VENDA DE BENFEITORIAS

Art. 18. Para financiamentos de até R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), será admitida a aquisição de direitos possessórios relativos a imóveis, desde que atendidas às seguintes condições:

- a) estejam situados, exclusivamente, no Município do Rio de Janeiro, em loteamentos regulares ou regularizáveis, ouvida a Secretaria Municipal de Habitação quando necessário;
- b) não estejam edificadas em áreas de risco ou non aedificandi, sujeitas a recuo, desapropriação, ou ainda, em áreas de proteção ambiental (APA), consultando-se os órgãos competentes;
- c) não estejam localizados em áreas de próprios municipais ou públicas;
- d) estejam edificadas, abastecidas de água, com sistema de esgotamento sanitário e apresentem condições de acesso satisfatório.

Parágrafo único. Para os casos mencionados no caput, o financiamento efetuar-se-á mediante formalização de empréstimo com destinação específica.

Art. 19. Satisfeitas as condições previstas no artigo anterior, deverá ser apresentada a seguinte documentação na ocasião da abertura do processo para análise preliminar, sem prejuízo do disposto no art. 12, no que couber:

- a) título aquisitivo por instrumento público, particular com firma reconhecida à época da transação ou registrado em Cartório de Títulos e Documentos, desde que os mesmos tenham sido firmados em período igual ou superior a 05 (cinco) anos;
- b) documentos comprobatórios que demonstrem que o promitente cedente se encontra na posse do imóvel durante os cinco anos imediatamente anteriores à transação, cabendo o aproveitamento da cadeia sucessória ininterrupta;
- c) certidão de ônus reais original expedida a menos de 30 (trinta dias), a qual deverá comprovar a inexistência de Registro do Imóvel.

§ 1º O segurado deverá apresentar originais e cópias dos documentos referidos nos itens “a” e “b”.

§ 2º Os documentos referidos no item “b” deverão indicar o nome do cedente, do possuidor anterior, ou do locatário, desde que comprovada a relação locatícia.

Art. 20. O PREVI-RIO se reserva o direito de recusar os documentos que julgar inadequados, assim como exigir outros documentos cuja necessidade tenha sido verificada no transcorrer do processo.

Art. 21. O PREVI-RIO poderá negar prosseguimento à operação quando, a seu critério, julgar que o imóvel não se enquadra nas condições da presente Portaria ou que a posse não é a justo título.

Art. 22. Após a realização da vistoria prevista nos arts. 25 e 26, deverão ser apresentados os originais das seguintes certidões.

I – Relativos ao promitente cedente, seu cônjuge ou companheiro:

- a) certidões negativas do 1º ao 4º Ofícios de Distribuição Cíveis;
- b) certidões negativas do 1º e 2º Ofícios de Interdições e Tutelas;
- c) certidões negativas fornecidas pela Justiça Federal;

CAPÍTULO VII DA VISTORIA DO IMÓVEL

Art. 23. A escolha do imóvel é atribuição livre, única e exclusiva do segurado, não cabendo ao PREVI-RIO qualquer responsabilidade por ela.

Parágrafo único. O PREVI-RIO reserva-se o direito de recusar imóveis que julgar inapropriados ao financiamento.

Art. 24. Em nenhuma hipótese, o valor do financiamento relativo ao imóvel poderá ultrapassar o valor estimado previsto no art. 26.

Art. 25. O corpo de engenheiros e arquitetos do quadro ativo de servidores estatutários do Município do Rio de Janeiro será competente para realizar relatórios expeditos de avaliação nos imóveis apresentados pelos segurados, na conformidade do disposto no art. 6º do Decreto Nº 20.975/02.

Parágrafo único. Aos profissionais mencionados no “caput” será atribuída à gratificação pelo exercício dos encargos especiais, com intuito de viabilizar a visita e a elaboração do relatório de vistoria, do qual constará:

- a) descrição do imóvel, logradouro e circunvizinhança;

b) mapa de localização;

c) relatório fotográfico, com mínimo de 6 (seis) fotos.

Art. 26. A vistoria mencionada no art. 25 terá por objetivo precípuo apontar o valor estimado do imóvel.

Parágrafo único. Em caso de o servidor discordar do valor estimado do imóvel, poderá solicitar nova vistoria, a qual será realizada por engenheiros e arquitetos do quadro funcional do PREVI-RIO, cabendo ao Instituto a decisão final sobre o valor a ser atribuído ao imóvel.

Art. 27. O PREVI-RIO não se responsabiliza por vícios ocultos que venham a surgir após a operação de compra e venda.

Art. 28. Para os imóveis financiados com base no CAPÍTULO VI serão, obrigatoriamente ouvidas as Secretarias Municipais de Urbanismo e Meio Ambiente, assim como, a Superintendência de Patrimônio da Secretaria Municipal de Fazenda.

Parágrafo único. A consulta aos órgãos mencionados no “caput” não exclui a consulta a outros, sempre que se fizer necessária, para qualquer imóvel avaliado.

Art. 29. Os imóveis em que forem constatados acréscimos de área, será exigida a apresentação de documentação que comprove a regularização da situação, junto ao município no qual o imóvel esteja localizado.

CAPÍTULO VIII DAS CONDIÇÕES FINANCEIRAS

Art. 30. Os financiamentos serão referenciados para cada segurado e para quem compuser renda com ele.

Art. 31. O valor do financiamento será definido tomando-se por base a prestação máxima consignável em folha no mês de agosto de 2007, e que corresponderá, no máximo, a 35% (trinta e cinco por cento) da remuneração bruta do segurado sujeita ao desconto previdenciário.

§ 1º 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.

§ 2º 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.

Art. 32. Os financiamentos serão concedidos com prestação inicial calculada pelo Sistema Francês de Amortização (Tabela Price), observadas as seguintes condições básicas:

- a) Prazo: 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, exceto nos financiamentos previstos no § 1º do art. 31, quando deverá ser considerado o maior prazo possível, nos termos da legislação pertinente.
- b) Juros: os juros serão de até 8% (por cento) ao ano, definidos com base no valor total do financiamento do imóvel, podendo ser adicionada à taxa de administração, observada a tabela a seguir:

VALOR TOTAL DO FINANCIAMENTO DO IMÓVEL	JUROS
ATÉ R\$ 40.000,00	3%
DE R\$ 40.000,01 A 90.000,00	6%
DE R\$ 90.000,01 A 240.000,00	8%

c) Prestação: 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, percentual este que será definido pela relação entre a primeira prestação calculada na forma do caput acrescida dos valores previstos nas alíneas “e” e “f”, e a remuneração correspondente ao mês imediatamente anterior ao da assinatura da escritura, identificada com base em contracheque a ser fornecido pelo segurado.

d) Reajustes: 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.

e) Taxa de Administração: Para cobrir os custos administrativos decorrentes da concessão do financiamento, vistorias dos imóveis e administração da carteira imobiliária, será cobrada taxa de administração equivalente a 1% (um por cento) do valor financiado, podendo ser incluída na prestação;

f) Taxa de Reserva: Será, igualmente, incluída no valor da prestação e incidirá sobre o valor do Estado da Dívida, para fins de quitação em caso de óbito do segurado, na forma do art. 42, observado o prazo inicial e a idade do segurado no ato da concessão do financiamento, conforme a seguinte tabela:

Idade / Prazo	até 15 anos	até 20 anos	até 25 anos	até 30 anos
até 24 anos	0,0000666	0,0000783	0,0000943	0,0001149
até 29 anos	0,0000955	0,0001160	0,0001414	0,0001731
até 34 anos	0,0001501	0,0001807	0,0002188	0,0002682
até 39 anos	0,0002352	0,0002804	0,0003399	0,0004150
até 44 anos	0,0003611	0,0004339	0,0005250	0,0006334
até 49 anos	0,0005607	0,0006729	0,0008037	0,0009472
até 54 anos	0,0008866	0,0010428	0,0012105	0,0014489
até 59 anos	0,0013813	0,0015739	0,0017560	-
até 64 anos	0,0020813	0,0022769	-	-
mais de 64 anos	0,0028273	-	-	-

§ 1º O saldo devedor será calculado pelo sistema francês de amortização (Tabela Price), considerando-se a prestação inicial atualizada pela variação do IPCA-E na forma da alínea “d”.

§ 2º A cada mês serão apuradas as diferenças – negativa ou positiva – verificadas entre as prestações calculadas na forma prevista no caput (Tabela Price), e as efetivamente pagas pelo segurado, sendo o resultado levado à Conta de Equivalência Salarial (CES), sem incidência de juros adicionais.

§ 3º Para a apuração das diferenças do parágrafo anterior, a prestação inicial, calculada na forma do “caput”, será atualizada anualmente, pelo mesmo índice e na mesma periodicidade de atualização do Saldo Devedor e da Conta de Equivalência

§ 4º A soma algébrica do Saldo Devedor com a posição da Conta de Equivalência Salarial constituirá o Estado da Dívida.

§ 5º O contrato de financiamento será considerado liquidado quando o Estado da Dívida for zero e não houver eventuais débitos relativos a quaisquer contribuições, multas ou demais acréscimos, excetuando-se o previsto no art. 35.

§ 6º A taxa referida na alínea “e” não será aplicada para financiamentos de até R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais).

Art. 33. O valor da prestação definido na forma prevista na alínea “c” do art. 32 será automaticamente ajustado, sempre que houver variação na remuneração do servidor sujeita ao desconto previdenciário, em igual proporção.

Parágrafo único. Excetua-se do disposto no “caput” variações que venham ocorrer em razão de nova interpretação administrativa acerca da incidência da contribuição previdenciária sobre parcelas isentas por ocasião da concessão do financiamento.

Art. 34. O valor total dos financiamentos não poderá ultrapassar R\$ 242.400,00 (duzentos e quarenta e dois mil e quatrocentos reais), incluída a taxa de administração prevista na alínea “e” do art. 32.

§ 1º No caso de composição de renda previsto no art. 6º desta Portaria e de acumulação de cargos prevista em lei, poderão ser consideradas, para efeitos de definição do valor do financiamento, todas as matrículas detidas pelo(s) segurado(s) que se enquadrarem nas condições do Capítulo II, observado o limite previsto no “caput”.

§ 2º Nas hipóteses do parágrafo anterior o financiamento será sempre único, mas o valor do saldo devedor poderá ser cindido e as condições financeiras parcialmente alteradas nos termos do art. 44 desta Portaria, uma vez verificada a perda de qualquer uma das matrículas envolvidas na operação.

§ 3º A perda de qualquer uma das matrículas consideradas para efeito de fixação do valor do financiamento implicará a repactuação do percentual da dívida relativo a tal matrícula, na forma do disposto no art. 44 desta Portaria, facultada a transferência do desconto em folha para a(s) matrícula(s) remanescente(s), até o limite previsto no §2º, do art. 7º, da Lei nº 3.606/03.

Art. 35. Verificando-se a existência de eventuais resíduos ao fim do prazo inicialmente contratado, aplicar-se-á o disposto nos arts. 6º, 7º e 8º da Lei nº 3.606/03.

Parágrafo único. O disposto no “caput” não se aplica às parcelas do financiamento cujas condições tenham sido repactuadas na forma prevista no art. 44 desta Portaria.

Art. 36. Se o índice previsto para atualizações vier a ser extinto ou de alguma forma não mais puder ser aplicado, será utilizado outro índice que venha a substituí-lo compatível com o adotado para reajustes salariais do Município e que permita manter o valor real da dívida contratada.

CAPÍTULO IX DO PAGAMENTO

Art. 37. O pagamento da dívida, inclusive as taxas previstas na presente Portaria 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. 38. Sem prejuízo do limite fixado no art. 31, será observado o limite máximo definido em Lei, na hipótese de desconto obrigatório decorrente do pagamento de cota de subsistência pelo segurado.

Art. 39. O pagamento da prestação imobiliária será efetuado mediante consignação em folha de pagamento do segurado.

§ 1º No caso de a consignação em folha não se efetivar por qualquer motivo, total ou parcialmente, inclusive na hipótese de o segurado deixar de perceber, permanente ou temporariamente, remuneração dos cofres públicos municipais, ficará ele obrigado a recolher até o dia 10 (dez) do mês subsequente as prestações devidas, sob pena de incidência das multas contratuais previstas nesta Portaria, estendendo até o último dia útil do mês subsequente à competência do pagamento, nas hipóteses em que a

consignação dos descontos imobiliários em folha de pagamento dos servidores não se efetivar por razões de inteira responsabilidade da Administração Pública.

§ 2º Durante a vigência do contrato, o segurado somente poderá autorizar novas consignações em folha de pagamento, inclusive as relativas a outros empréstimos, se estas não comprometerem sua capacidade de cumprimento das obrigações decorrentes do financiamento imobiliário, considerada sua margem consignável.

Art. 40. A requerimento do segurado, no transcurso do financiamento, poderá ser adotado como percentual de comprometimento valor superior ao definido, na forma da alínea “c” do art. 32, de forma a quitar o financiamento em menor prazo, observado o limite de 35% (trinta e cinco por cento) de sua remuneração bruta.

Parágrafo único. As despesas com a rerratificação da escritura correrão por conta do mutuário, durante a vigência do financiamento.

Art. 41. Durante o financiamento será permitida a liquidação antecipada da dívida ou amortização de parte dela que, em nenhuma hipótese, poderá ser inferior a 5% (cinco por cento) do Estado da Dívida, devidamente atualizado pela variação mensal acumulada do IPCA-E, verificada desde o início do exercício até o mês de competência da liquidação ou do índice de atualização em vigor até a data do efetivo pagamento.

§ 1º A amortização parcial da dívida somente poderá ser efetuada entre os dias 1º e 10 de cada mês.

§ 2º A liquidação antecipada da dívida poderá ser efetuada após o dia 10 do mês do seu vencimento, acarretando correção “pró-rata tempore”, a contar do dia 1º do mês, e o acerto deverá ser compensado com o lançamento do próximo contracheque ou por meio de boleto bancário com vencimento no dia 10 do mês subsequente à quitação, cuja comprovação condicionará a liberação da hipoteca.

§ 3º A amortização parcial prevista no “caput”, será contabilizada diretamente no saldo devedor do financiamento.

Art. 42. O financiamento será quitado com o eventual óbito do segurado, desde que este esteja em dia com todas as obrigações contratuais.

Parágrafo único. Na hipótese de composição de renda entre segurados a quitação ficará restrita à parcela do estado da dívida correspondente à renda comprometida pelo mutuário falecido, permanecendo o co-mutuário obrigado pelo saldo remanescente.

CAPÍTULO X DA PERDA DA MATRÍCULA DE SERVIDOR

Art. 43. A perda da condição de servidor público municipal e, conseqüentemente, de sua matrícula, em momento anterior à efetivação da operação de compra e venda impedirá a assinatura do contrato.

Art. 44. Celebrada a escritura, a perda da condição de servidor do Município do Rio de Janeiro não implicará a rescisão do contrato, que continuará em vigor até sua total liquidação, mas acarretará a repactuação das condições do financiamento, que passarão a ser as seguintes:

- a) Valor da dívida: será igual ao Estado da Dívida devidamente atualizado pela versão mensal do IPCA-E, até o mês do desligamento acrescido de eventuais débitos relativos a quaisquer contribuições, multas ou demais acréscimos.
- b) Prestações: atualizadas, mensalmente, pelo IPCA-E ou outro índice que venha a substituí-lo, calculadas pelo Sistema Francês de Amortização (Tabela Price), tomando-se como base o valor da dívida;
- c) Juros: mantidos os do contrato vigente;
- d) Prazo: número de meses restantes do prazo inicialmente contratado.

§ 1º Na hipótese de financiamento concedido com base nas situações de acumulação de cargos ou composição de renda, a perda posterior de uma das matrículas acarretará a repactuação das condições financeiras na forma prevista neste artigo.

§ 2º Verificada a situação prevista no parágrafo anterior, será facultado ao mutuário consolidar na matrícula remanescente o total do estado da dívida, desde que não haja prestações em atraso e que o valor da prestação resultante não exceda setenta por cento de sua remuneração.

Art. 45. Em caso de perda de sua condição de segurado, o mutuário deverá manter o seguro contra danos físicos relativo ao imóvel dado em hipoteca.

Art. 46. O servidor exonerado de cargo efetivo para, ininterruptamente, assumir outro no Município do Rio de Janeiro, sem que ocorra a perda da condição de segurado, mantida ou não sua matrícula anterior, terá transferido para a remuneração do novo cargo, o desconto referente à prestação imobiliária, mantido o mesmo percentual de

desconto que vinha sendo aplicado na anterior, observando-se, a partir de então, o disposto no art. 33.

Parágrafo único. Caberá ao segurado a responsabilidade de comunicação ao PREVI-RIO do fato descrito no “caput”.

Art. 47. Considera-se a data da perda da matrícula a da validade do ato devidamente publicado no Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro.

CAPÍTULO XI DAS GARANTIAS

Art. 48. 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.

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

§ 2º Nos casos de composição de renda previstos no art. 6º, os segurados envolvidos na operação, solidários na totalidade da dívida, deverão concordar, expressamente, em gravar o imóvel em sua integralidade a favor do PREVI-RIO.

§ 3º Em todos os casos a hipoteca recairá sobre a totalidade do imóvel dado em garantia.

Art. 49. A perda, por qualquer motivo, da garantia imobiliária não implica, obrigatoriamente, no vencimento antecipado da dívida, ficando mantidas as prestações na forma pactuada.

Parágrafo único. O disposto do “caput” não se aplica aos mutuários que tenham perdido, ou venham a perder, sua condição de segurado.

CAPÍTULO XII DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

Art. 50. O segurado é obrigado a manter o imóvel financiado em perfeito estado de conservação, segurança e asseio, realizando por sua conta todas as obras, reparos e consertos necessários, aí incluídos os que forem determinados pelo PREVI-RIO ou pelas autoridades competentes.

Art. 51. O segurado só poderá realizar modificações ou acréscimos no imóvel quando estes estiverem de acordo com a legislação em vigor e forem previamente aprovados pelos órgãos municipais competentes.

Parágrafo único. Para os fins previstos no “caput”, o segurado deverá apresentar ao PREVI-RIO a respectiva licença concedida pelo Município onde se localizar o imóvel.

Art. 52. Enquanto não for liquidado o financiamento, o imóvel poderá ser vistoriado pelo PREVI-RIO para verificação de suas condições de habitabilidade e conservação.

Art. 53. O segurado deverá comunicar ao PREVI-RIO a locação do imóvel dado em garantia hipotecária, no curso do financiamento imobiliário.

Art. 54. O segurado deverá contratar seguro contra danos físicos do imóvel dado em garantia hipotecária, escolhendo a seguradora que lhe convier.

§ 1º O seguro de que trata o “caput” deste artigo, deverá ser mantido até a liquidação do financiamento imobiliário.

§ 2º O PREVI-RIO poderá solicitar, a qualquer momento, a apresentação da apólice de seguro do imóvel oferecido como garantia hipotecária.

§ 3º O PREVI-RIO poderá baixar regulamentação específica sobre o seguro de danos físicos.

Art. 55. O descumprimento de qualquer das obrigações contidas neste Capítulo poderá acarretar, a critério do PREVI-RIO, o vencimento antecipado da dívida e sua imediata exigibilidade.

CAPÍTULO XIII DAS CUSTAS

Art. 56. Correrão por conta exclusiva do segurado, podendo-se incluir total ou parcialmente no valor do financiamento, respeitados os limites previstos nos arts. 31 e 34, as custas cartoriais que abrangem:

- a) celebração da escritura de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca por instrumento público em Ofício de Notas;
- b) registro da operação de compra e venda no competente Registro de Imóveis;
- c) registro da hipoteca no Registro de Imóveis;

§ 1º Correrão, igualmente, por conta do segurado quaisquer outras custas cartoriais que venham a incidir em razão de rerratificações ou averbações no Registro de Imóveis que se fizerem necessárias.

§ 2º O Município poderá custear as despesas de que trata o “caput”, na forma prevista na Lei nº 3.606/03, regulamentada pelo Decreto nº 23.687/03.

CAPÍTULO XIV DAS PENALIDADES

Art. 57. As prestações e demais encargos previstos nesta Portaria serão pagos pelo segurado, segundo critérios e prazos nela previstos, e seu descumprimento acarretará nas seguintes penalidades, que poderão ser aplicadas, cumulativamente, pelo PREVI-RIO, excetuando-se o constante no § 1º do art. 39:

- a) multa contratual;
- b) juros moratórios.

§ 1º A inobservância dos prazos de pagamento das prestações e/ou encargos acarretará a aplicação de multa de 2% (dois por cento) sobre os respectivos valores, a ser cobrada administrativa ou judicialmente, com a correspondente atualização monetária nos termos da alínea “d” do art. 32.

§ 2º A multa incidirá a partir do 1º (primeiro) dia após o vencimento das prestações e demais encargos devidos pelo segurado.

§ 3º Sobre o principal a que se refere o parágrafo primeiro, corrigido monetariamente, incidirão juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês calendário, ou fração de mês em atraso.

§ 4º Os juros moratórios incidirão a partir do 1º (primeiro) dia do mês subsequente ao do vencimento.

Art. 58. O atraso por período superior a 90 (noventa) dias poderá acarretar o vencimento antecipado da dívida, facultando ao PREVI-RIO exigir o pagamento integral do débito apurado independentemente de notificação.

Parágrafo único. Vencida a dívida nos termos do caput, o PREVI-RIO promoverá sua cobrança por intermédio do instrumento que julgar mais apropriado, seja por via administrativa ou judicial.

Art. 59. O PREVI-RIO reserva-se o direito de inscrever em Dívida Ativa, bem como, comunicar aos órgãos de proteção ao crédito, eventuais inadimplências do segurado, o qual será previamente comunicado por correspondência domiciliar.

CAPÍTULO XV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 60. Para fins do disposto na alínea “a” do art. 6º deverá ser efetuada a comprovação de convivência marital.

Parágrafo único. A operação imobiliária envolvendo companheiros poderá ser celebrada desde que cada um possa constituir ônus reais independentemente de outorga uxória ou marital.

Art. 61. 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.

Parágrafo único. Na ocorrência do disposto no “caput”, o prazo inicial do financiamento será ajustado de forma a compatibilizá-lo ao limite ali previsto, inclusive nas hipóteses de composição de renda previstas no art. 6º.

Art. 62. O PREVI-RIO poderá autorizar a substituição da garantia hipotecária por outro imóvel residencial, edificado ou não, desde que seu valor seja superior ao Estado da Dívida, a ser verificado por avaliação realizada pelo PREVI-RIO, e esteja situado no Estado do Rio de Janeiro.

§ 1º A operação não implicará a concessão de novo financiamento ao servidor requerente, sendo obrigatória a interveniência do PREVI-RIO na celebração da escritura.

§ 2º O PREVI-RIO autorizará a baixa e cancelamento da hipoteca original depois do registro da nova hipoteca no Registro de Imóveis, correndo por conta do segurado todas as despesas decorrentes da operação.

Art. 63. O PREVI-RIO será constituído procurador do mutuário para, na ocorrência de desapropriação do imóvel, receber o valor da indenização, restituindo ao mutuário o saldo que exceder a posição do Estado da Dívida.

Art. 64. A operação imobiliária somente será realizada de acordo com os recursos disponíveis, observados os critérios para execução orçamentária e programação financeira relativas ao exercício.

Art. 65. O servidor que já possua financiamento imobiliário junto ao PREVI-RIO, e esteja em dia com suas obrigações, poderá contrair outro financiamento para adquirir um novo imóvel e quitar o já existente.

§ 1º Na hipótese prevista no “caput” o novo financiamento corresponderá a soma do valor destinado à compra do imóvel mais a posição do Estado da Dívida liquidado, acrescido das respectivas taxas e custas.

§ 2º O novo imóvel adquirido pelo servidor deverá apresentar valor igual ou superior ao montante descrito no § 1º;

§ 3º Quando o novo imóvel apresentado não for suficiente para garantir o total do mútuo, nos termos do § 2º, o servidor deverá oferecer, também, o imóvel que garantia o mútuo anterior;

§ 4º Caso seja necessário hipotecar os dois imóveis, conforme disposto no parágrafo anterior, o gravame sobre um deles poderá ser extinto quando o Estado da Dívida atingir um patamar equivalente ao valor de um dos imóveis, cuja avaliação será realizada por técnicos do Instituto, mediante requerimento do mutuário, resultando em emissão de Ofício de Baixa de Hipoteca, a ser entregue ao servidor, para fins de registro no RGI competente.

Art. 66. Todos os financiamentos em vigor serão ajustados automaticamente para os novos parâmetros contidos na Resolução Conjunta SMA/PREVI-RIO nº 98/2007, conforme os seguintes critérios:

- a) As taxas de juros dos financiamentos concedidos na modalidade de Carta de Crédito terão as suas taxas de juros na forma abaixo:

FINANCIAMENTOS REGULAMENTAÇÃO	TAXA DE JUROS ANUAL DA CONCESSÃO	NOVA TAXA ANUAL DE JUROS
PORTARIA 95 1994	3%	3%
	4%	3%
	6%	6%
	8%	8%
RESOLUÇÃO 001 1995	3%	3%
	4%	3%
	6%	6%
	10%	8%
RESOLUÇÃO 005 1998	3%	3%
	4%	3%
	6%	6%
	10%	8%
PORTARIA 334 2002	3%	3%
	6%	6%
	10%	8%
	12%	8%
PORTARIA 447 2004	3%	3%
	6%	6%
	10%	8%
	12%	8%

FINANCIAMENTOS REGULAMENTAÇÃO	TAXA DE JUROS ANUAL DA CONCESSÃO	NOVA TAXA ANUAL DE JUROS
PORTARIA 589	3%	3%
2006	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 28.301/07.

d) as modificações previstas neste artigo passam a vigorar a partir da publicação da presente Portaria.

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

Art. 67. A extensão do prazo inicial contratual para aqueles previstos na alínea “a” do art. 32, somente ocorrerá mediante manifestação expressa do segurado e passará a contar a partir de seu deferimento, observado o disposto no art. 61.

§ 1º O percentual de comprometimento dos vencimentos e/ou proventos do segurado poderá ser reduzido, em razão do novo prazo a ser escolhido sendo observado como piso à capacidade de pagamento dos juros, sem prejuízos das taxas destinadas à cobertura de danos físicos ao imóvel e liquidação da dívida no caso de óbito do segurado.

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

Art. 68. A aplicação dos novos parâmetros para os financiamentos em vigor, prevista no art. 66, 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, sem prejuízos das taxas destinadas à cobertura de danos físicos ao imóvel e liquidação da dívida no caso de óbito do segurado.

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

Art. 69. A Carta de crédito poderá ser utilizada para quitação de financiamento de imóvel residencial localizado no Estado do Rio de Janeiro, contraído pelo servidor em Instituições Bancárias que operem regularmente no território nacional, podendo o valor remanescente da carta de crédito ser utilizado nos termos do art. 65.

Art. 70. Os casos omissos serão decididos pela Presidente do PREVI-RIO, de cujas deliberações caberá recurso hierárquico.

Art. 71. Fica eleito o Foro do Município do Rio de Janeiro para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias decorrentes da aplicação da presente Portaria.

Art. 72. Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Dalila de Brito Ferreira

D. O RIO 08.11.2007