

Manual da Carta de Crédito Imobiliário

**Portaria PREVI-RIO Nº 883/12
Edital publicado em 10/02/2012**

Instituto de Previdência e Assistência do Município do Rio de Janeiro
Rua Afonso Cavalcanti, 455 – Bloco 2 - Disque Previ-Rio: 2273-3892
Home-page: www.rio.rj.gov.br/web/previrio

Ao segurado,

A carta de crédito é um benefício concedido ao servidor, por isto não permita que outras pessoas influenciem na sua decisão. A sua escolha deve ser consciente, pois você assumirá um compromisso de longo prazo. É comum, durante a procura do imóvel, pressão por parte de terceiros, do tipo: pagamento de sinal, assinatura de documentos que o comprometam a finalizar o processo em determinado prazo, existência de outros interessados no imóvel e a necessidade de fechar o negócio naquele momento, além de outras formas de intimidá-lo a assumir responsabilidades.

O processo de Carta de Crédito passa pelas seguintes fases:

1ª fase – apresentação da documentação inicial

2ª fase – vistoria, ciência da vistoria e opção pelo Ofício de Notas

3ª fase - apresentação e análise da documentação final ao Ofício de Notas escolhido

4ª fase – entrega por parte do servidor da documentação analisada, pelo Ofício de Notas ao PREVI-RIO, para exame final

5ª fase – autorização do financiamento e agendamento da escritura

Preencha corretamente a ficha de qualificação com o máximo de informações, pois elas serão importantes para agilizar nosso contato com você

É importante saber que o PREVI-RIO atende exclusivamente ao segurado, cabendo a este repassar as informações às outras partes envolvidas.

O servidor e aqueles que com ele compuserem renda não poderão se fazer representar por procurador.

O interessado poderá saber o andamento do processo através das seguintes opções:

1. Disque PREVI-RIO, pelo telefone 2273-3892.
2. Internet - no endereço www.rio.rj.gov.br/web/previrio

Nesta pagina você deverá seguir os passos descritos abaixo:

- Onde consta – **Digite aqui o que procura** – escreva **CONSULTA DE PROCESSOS** e selecione **buscar**
- Selecione a categoria **“Consulta de Processo”**
- Clique em **“Consulte aqui o andamento do seu processo”**
- Faça a escolha **“Consulta Processo”**.
- Ao abrir a tela de consulta, digite _____ , conforme
Nº do processo
orientação apresentada na tela.
- Clique **“consultar”** e aguarde a informação ser processada.

PREVI-RIO

INTRODUÇÃO

O presente manual foi elaborado da seguinte forma:

- Informações Gerais da Portaria PREVI-RIO N° 883/11
- Parte I - ABERTURA DE PROCESSO
- Parte II – DOCUMENTOS FINAIS
- Parte III – ANEXOS

INFORMAÇÕES GERAIS

DA PORTARIA:

A Portaria PREVI-RIO n° 883 publicada no D.O. de 10/02/2012 regulamenta a concessão do financiamento imobiliário aos segurados do regime previdenciário próprio do Município do Rio de Janeiro.

DA CARTA DE CRÉDITO:

1. O QUE É A CARTA DE CRÉDITO

A Carta de Crédito é um documento emitido pelo **Instituto de Previdência e Assistência do Município do Rio de Janeiro - PREVI-RIO**, que possibilita ao segurado a obtenção de financiamento para aquisição de imóvel residencial edificado ou não, durante seu prazo de validade, dentro dos limites de crédito nela contidos, observadas as condições estipuladas na Portaria PREVI-RIO nº883/2012.

1.1 O valor

O valor da Carta de Crédito será determinado levando em consideração: a idade do(s) segurado(s) na época da efetivação do financiamento e o valor do desconto para o FUNPREVI, (referente ao mês de dezembro de 2011) e ainda os valores: do imposto de renda, pensões pagas, consignações do plano de saúde e de prestações do financiamento para computador, caso houver, observando os prazos dos financiamentos.

Nos casos de servidores com **remuneração ou proventos inferior a R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais)**, o valor da Carta de Crédito será de até R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais). Nestes casos, a carta de crédito conterá a seguinte informação: **“COMPLEMENTADA PELO TESOUREO”, na forma de subsídio, de acordo com o Decreto nº 35.081 de 03/02/2012.** O valor da complementação não poderá ultrapassar o valor real de financiamento ao qual o segurado teria direito.

Valor do financiamento	Juros	Prazos
Até R\$ 80.000,00	3 %	Até 360 meses
De R\$ 80.000,01 até R\$ 200.000,00	6 %	Até 360 meses
De R\$ 200.000,01 até R\$ 450.000,00	8 %	Até 360 meses

1.2 Localização do imóvel

Serão financiados imóveis residenciais edificados localizados nos seguintes municípios: Rio de Janeiro, Niterói, Nova Iguaçu, Duque de Caxias, São João de Meriti, Nilópolis, Belford Roxo, Queimados, Seropédica, Itaguaí, São Gonçalo, Itaboraí, Magé, Guapimirim e Mesquita.

Ao servidor **inativo**, assim entendido aquele que tenha alcançado essa condição, **até 10/02/2012** em pelo menos uma matrícula de cargo efetivo, **será permitido o financiamento para aquisição de um SEGUNDO imóvel, podendo este ter localização em qualquer município que integra o Estado do Rio de Janeiro.**

Serão também financiados imóveis não edificados (terreno), desde que atendidas as seguintes condições:

- a)estejam **situados no Município do Rio de Janeiro**;
- b)estejam **localizados em área regularmente urbanizada**;
- c)estejam regularmente **inscritos no Registro Geral de Imóveis**;
- d)seu **valor de aquisição não ultrapasse R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais)**.

2. EXIGÊNCIAS PARA O FINANCIAMENTO

A abertura do processo de concessão de financiamento só ocorrerá com a apresentação do imóvel a ser adquirido, acompanhado de toda documentação exigida no artigo 14 da Portaria PREVI-RIO nº 883/2012 para a abertura do processo e com a presença do segurado.

Para a concessão do financiamento, o servidor deverá deter todas as condições previstas nos art. 5º,6º e 7º da Portaria PREVI-RIO nº 883/2012 as quais deverão ser mantidas até a lavratura da escritura.

A composição de renda para aquisição de um único imóvel entre segurados e seus familiares (art. 6 da Portaria PREVI-RIO Nº 883/2012), será admitida desde que cada um, isoladamente, satisfaça às condições na referida Portaria

3. PRAZO DE VALIDADE

O segurado deverá observar o cronograma abaixo, o não cumprimento dos prazos implicará cancelamento da Carta de Crédito.

28.08.2012	Data limite para apresentação do imóvel e toda documentação exigida no art. 14 da Portaria PREVI-RIO Nº 883/2012
28.10.2012	Data limite para apresentação de toda documentação analisada pelo Cartório de Ofício de Notas e cumprimento de exigências
14.11.2012	Prazo final para cumprimento das exigências apontadas pelo PREVI-RIO
28.12.2012	Prazo final para a assinatura da escritura.

4. COMPROMETIMENTO DE RENDA

É importante estar ciente que a prestação referente ao financiamento será um percentual fixo da remuneração, que será determinado com base no contracheque do mês imediatamente anterior à assinatura da escritura e que será mantido até a liquidação do financiamento.

Lembre-se que a compra do imóvel poderá acarretar um aumento ou acréscimo de novas despesas ao orçamento, como, por exemplo: taxa de condomínio, transportes, despesas com manutenção do imóvel, seguro residencial, etc.

5. ESCOLHA DO IMÓVEL

Esta tarefa exige pesquisas em jornais e muitas visitas a imóveis anunciados.

Ao encontrar o imóvel desejado, não demonstre interesse exagerado em adquiri-lo. Não permita nenhum tipo de pressão por parte dos corretores e vendedores.

Não esqueça, principalmente, de verificar a localidade (vizinhança) em que o imóvel encontra-se. Após a compra, você poderá reformar o imóvel, mas jamais irá transformar o local em que ele foi erguido.

Visitando o imóvel deverá estar atento a fatos importantes, tais como:

- regularidade do fornecimento de água, luz e outros serviços;
- excesso de cortinas e tapetes em imóveis mobiliados podem ocultar problemas;
- pintura recente, pode indicar maquiagem no imóvel;
- antes de adquirir imóvel com reformas a realizar, certifique-se quanto às suas disponibilidades financeiras para recuperá-lo;
- acesso à condução, existência de facilidades próximas (escolas, supermercados, hospitais, moradia de familiares); condomínio e seus custos, local para guarda de veículo;

IMPORTANTE: O PREVI-RIO faz avaliação para determinar o valor de mercado e as condições do imóvel, descrevendo os dados básicos como: localização, plantas, área constante do carnê do IPTU e os preços praticados de unidades assemelhadas.

A avaliação feita por engenheiros e arquitetos do município só emite parecer sobre valor e condições aparentes. A escolha do imóvel é de responsabilidade do servidor e não do PREVI-RIO. Por isto, visite o imóvel pretendido durante vários dias em horários diferentes. Vistorie com cuidado procurando descobrir possíveis rachaduras, infiltrações, proximidades em encostas, áreas sem contenção. Procure saber se o local não é sujeito a inundações e/ou desmoronamentos. Na dúvida, chame um engenheiro ou arquiteto amigo ou procure a Defesa Civil da Região Administrativa onde o imóvel está localizado. Verifique também se o imóvel não está situado em área de conflito social.

5.1 Preço Compatível

Para complementar a compra do imóvel, poderão ser utilizados recursos próprios ou, caso seja conveniente, o valor disponível na conta do FGTS, do comprador ou de seu cônjuge. Neste último caso, você deverá comparecer à Caixa Econômica Federal para receber as informações necessárias quanto aos procedimentos a serem adotados.

Por exemplo: O segurado que tem uma carta de RS 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais), poderá adquirir um imóvel cujo preço seja de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) desde que complete com R\$ 15.000,00 (quinze mil reais - complemento ao vendedor). Esta forma de pagamento deverá ser informada, pois constará na escritura.

Lembre-se de que um vendedor sempre tem dois preços: o preço pedido e o preço de negócio. Não aceite, de saída, o preço pedido. Negocie, faça ofertas e contra ofertas, antes de ajustar o preço. O vendedor pode estar pedindo um preço superior ao do mercado. Resolvida esta parte, deverá o vendedor preencher e devolver-lhe os formulários constantes no Anexo III, pertinentes ao seu caso, acompanhados da respectiva documentação exigida.

O imóvel escolhido será avaliado por técnicos que irão ao local. A avaliação é mandatária, isto é, o PREVI-RIO só disponibilizará recursos financeiros tendo como parâmetro o valor da avaliação realizada e o valor disponível para compra do imóvel conforme o constante na Carta de Crédito.

Caso o preço pedido pelo vendedor ultrapasse o valor desta avaliação, você tem as seguintes opções:

- Renegociar o preço do imóvel para baixo caso o vendedor concorde, transcreva este acordo através de uma nova Carta Compromisso e apresente-a ao Instituto;
- Complementar com cheque pré-datado ou promissórias prosoluto, caso o vendedor não concorde em baixar o preço, mas aceite parcelar o valor complementar da transação. Este acordo deverá constar na escritura, portanto é necessário informa-lo no momento do agendamento da escritura, inclusive apresentando cópia do acordo.
- Complementar com recursos próprios o valor pedido no ato da escritura. Esse fato também necessitará ser informado quando da marcação da escritura.

5.2 Imóvel livre e desimpedido

Solicite ao vendedor :

- informações se o imóvel está ocupado por inquilinos ou terceiros. Para a sua segurança é importante que esteja livre e desimpedido de pessoas e objetos.
- cópia legível atualizada da Certidão de Ônus Reais – RGI (Registro Geral de Imóvel) para verificar a existência de:
 - **hipoteca** – este gravame indica que o imóvel foi dado como garantia de pagamento;
 - **penhora** – gravame judicial que impede a venda do imóvel, a não ser por decisão judicial;
 - **usufruto** – deverá ser solicitado ao vendedor que providencie o cancelamento do gravame no Registro Geral de Imóveis. Caso contrário, o imóvel não poderá ser adquirido;
 - **Inalienabilidade** – é necessário constar a baixa deste gravame do RGI.

Recomendamos que o imóvel esteja livre na ocasião da assinatura da escritura, de pessoas e coisas. As propostas do tipo “logo depois eu te entrego as chaves” devem ser repelidas. Caso o imóvel esteja ocupado, não se esqueça de exigir que o vendedor apresente declaração quanto à data da entrega das chaves e, se for o caso, determiná-la no ato da escritura.

5.3 Débitos do Imóvel

Encontrado o imóvel procure obter, de imediato, informações quanto a eventuais débitos de condomínio, taxa de incêndio, IPTU e etc., para evitar surpresas desagradáveis. Verifique também junto aos órgãos competentes, se existem débitos relativos ao imóvel ou em nome do proprietário. É recomendável obter as certidões negativas da Companhia de Energia Elétrica, CEDAE, CEG, FUNESBOM....

5.4 Acordos com vendedores

Não recomendamos a antecipação em dinheiro ou o pagamento de sinal, bem como não devem ser assumidos pelos segurados prazos para a assinatura da escritura.

6. PROBLEMAS MAIS FREQUENTES

6.1 Retificação do nome do vendedor

O nome do vendedor por vezes encontra-se incompleto ou errado, valendo notar que apenas a simples variação de uma letra impedirá o registro.

6.2 Retificação do número do CPF e averbação

Em especial, o CPF dos vendedores deve ser cuidadosamente verificado. Na maioria das escrituras anteriores à 1975, o CPF do cônjuge mulher é o mesmo do marido. Esta sistemática do CPF foi modificada e hoje raras mulheres utilizam o mesmo CPF do marido. Vários cartórios de registro exigem esta averbação. Portanto, peça ao vendedor que providencie esta averbação para não retardar a marcação da escritura.

6.3 Regime de bens e averbação do estado civil

Caso tenha ocorrido mudança no estado civil do vendedor (casamento, separação, divórcio, viuvez, etc) é obrigatória sua averbação no Registro Geral de Imóveis.

6.4 Averbação de partilha por separação

É obrigatória também que o casal vendedor, que se separou ou se divorciou, mande averbar a partilha no RGI para que fique claro com quem ficou o imóvel.

6.5 Venda por procuração

A procuração do vendedor deverá ter sido lavrada a menos de 180 dias e celebrada em Cartório de Notas. **ESTA PROCURAÇÃO DEVERÁ SER REVALIDADA 5 (CINCO) DIAS ANTES DA ASSINATURA DA ESCRITURA**

No caso de vendedores de outros estados, a procuração passada fora do Rio de Janeiro deverá ter a firma do Tabelião local reconhecida nesta Cidade.

CASO O VENDEDOR ESTEJA EM OUTRO PAÍS, A PROCURAÇÃO DEVERÁ SER CONSULARIZADA PELO CONSULADO DO BRASIL, NO PAÍS DO DOMICÍLIO DO VENDEDOR.

6.6 Inexistência de Convenção de Condomínio

É comum a construção de uma outra casa em terrenos de certa profundidade, casa esta, que posteriormente é legalizada e vendida, mas sem que as regras de convivência sejam estabelecidas. Em decorrência disto, por exemplo, o rateio da conta de água, o uso de área de servidão para dar acesso à casa dos fundos, a construção na casa da frente fechando o prisma de ventilação, etc, seguramente causam problemas entre os condôminos do mesmo terreno (bastam duas pessoas para se ter um condomínio).

Na falta de uma convenção de condomínio, explicita no papel as regras do jogo e exija a assinatura não só do vendedor de sua casa como de 3 (três) proprietários de imóveis vizinhos do mesmo terreno. As desavenças por falta deste cuidado são inúmeras e desagradáveis para todos.

6.7 Regularização de acréscimo relativo ao imóvel

Quando for escolher o imóvel verifique a documentação, **observe a área que consta no IPTU e compare-a com a área real do imóvel**. Em caso de diferença significativa, verifique se existe algum tipo de acréscimo não regularizado. A regularização do acréscimo deverá ser realizada pelo vendedor antes da negociação da venda do imóvel. Isto deve ser feito, no Município do Rio de Janeiro junto à Gerência de Licenciamento e Fiscalização (GLF) responsável pela localidade do imóvel (normalmente situada na Região Administrativa).

6.8 Informações sobre Projeto aprovado de Alinhamento

Para imóveis usados, o servidor deverá consultar a Prefeitura para verificar se consta algum projeto aprovado para novo alinhamento do logradouro, que implicará a execução de recuo do imóvel ou desapropriação.

As informações sobre Projetos Aprovados de Alinhamento no Município do Rio de Janeiro, poderão ser obtidas junto aos Departamentos de Licenciamento e Fiscalização (DLF'S) da área, ou diretamente na Secretaria Municipal de Urbanismo – SMU, Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro - CASS, 11º andar - sala 1123.

7. RECOMENDAÇÕES

7.1 Cobertura de danos físicos do imóvel

O Programa de Financiamento Imobiliário, não prevê a cobertura de danos físicos do imóvel, sendo assim, recomendamos a contratação de seguro residencial particular, visando a cobertura de possíveis danos materiais ao imóvel, através de Seguradoras ou Bancos credenciados no mercado.

O custo relativo às despesas com o seguro do imóvel será de inteira responsabilidade do servidor. Avalie suas condições financeiras, pesquise e escolha aquela proposta que ofereça melhor atendimento, serviços e vantagens.

8. OBSERVAÇÃO:

O PREVI-RIO, a qualquer tempo, poderá solicitar ao segurado e/ou vendedores a apresentação de outros documentos comprobatórios, além dos relacionados neste manual.

PARTE I

1. ABERTURA DO PROCESSO

A apresentação dos documentos elencados a seguir, é condição para a abertura do processo.

1.1 Relativa ao Segurado e seu Cônjuge

- **Ficha de qualificação do segurado, cônjuge ou companheiro(anexo 1)**
- **Carteira de Identidade com validade (cópia legível)**
- **CPF - Cadastro de Pessoas Físicas da Secretaria da Receita Federal (cópia legível)**
- **Certidão de casamento ou de nascimento, se solteiro (cópia legível)**
Em caso de separação judicial, desquite ou divórcio é necessária a averbação da sentença e no caso de cônjuge falecido a apresentação da certidão de óbito. Quando constar na Certidão de óbito “Deixou Bens” serão solicitadas também as Certidões Negativas originais do 5º e 6º Ofícios de Distribuições do Município do Rio de Janeiro, ou certidões equivalentes.
- **Declaração de convivência marital (anexo 4 ou 13) ou apresentação de escritura de união estável ou dissolução de sociedade conjugal**
- **Declaração de Inquérito Administrativo (servidor ativo)**
Esta declaração é fornecida pela SMA e deverá ser solicitada pelo segurado no 8º andar , Ala – A, do prédio anexo ao CASS. Os servidores do TCM, CMRJ e Guarda Municipal, deverão requisita-lá no órgão de origem.
- **Declaração de participação em imóvel (anexo 2 ou 3)**
- **Certidões do 5º e 6º Ofícios de Distribuição ou certidões equivalentes**
Estas certidões informam a existência de imóveis em nome do servidor e do cônjuge e do companheiro, se for o caso. No caso da mulher que teve alteração de nome em virtude de casamento, separação ou divórcio, poderão ser pedidas Certidões em ambos os nomes.

Será necessário providenciar as certidões no Município de residência do servidor e também no Município onde estiver localizado o imóvel apresentado para compra.

No Município do Rio de Janeiro o endereço para solicitar de tais certidões é:

5º Distribuidor – Rua do Carmo 62 - Centro

6º Distribuidor - Av Rio Branco 135 - Centro

- **Último Contracheque (cópia legível)**

1.2 Relativa ao Vendedor e seu Cônjuge (pessoa física):

- **Ficha de qualificação do vendedor e cônjuge (anexo 5)**
- **Carteira de Identidade com validade (cópia legível)**
- **CPF- Cadastro de Pessoas Físicas da Secretaria da Receita Federal (cópia legível)**
- **Certidão de nascimento ou casamento - no caso de separação ou divórcio será exigida a averbação da sentença ou da escritura pública, em consonância com a Lei 11.441/07, na certidão de casamento - e certidão de óbito do cônjuge, se falecido (cópia legível)**

Em caso do vendedor(a) separado ou divorciado, é importante verificar desde logo, quando houve a aquisição do imóvel (antes ou depois da celebração do casamento e sob que regime de bens) pois, dependendo do caso deverá ser apresentado também a partilha devidamente registrada. O mesmo ocorrendo em caso de cônjuge falecido.

- **Declaração de convivência marital (anexo 6 ou 7) ou apresentação de escritura de união estável ou dissolução de sociedade conjugal**
- **Declaração expressa do vendedor que concorda com a operação imobiliária – Carta Compromisso (anexo 9)**

Observação: O valor declarado na Carta Compromisso deverá ser igual ao valor negociado independente do valor da sua Carta de Crédito.

1.2.1 Relativa ao Vendedor (pessoa jurídica):

- **Ficha de qualificação do vendedor (anexo 8)**
- **Carteira de Identidade do representante legal (cópia legível)**
- **CNPJ (cópia legível) ou documento de comprovação de inscrição no CNPJ, emitido pela internet (www.fazenda.gov.br)**
- **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 devidamente autenticada (cópia legível)**
- **Declaração expressa do vendedor que concorda com a operação imobiliária – Carta Compromisso (anexo 10)**

Observação: O valor declarado na Carta Compromisso deverá ser igual ao valor negociado independente do valor da sua Carta de Crédito.

- **Procuração por instrumento público com poderes específicos para celebração do ato, lavrada a menos de 180 dias que deverá ser revalidada 5 (cinco) dias antes da assinatura da escritura (cópia legível, devendo a procuração original ser apresentada no ato da lavratura da escritura).**

1.3 Relativa ao imóvel:

- Título de propriedade, devidamente registrado no Registro Geral de Imóveis (cópia legível)
- Certidão de ônus reais, com o registro do imóvel em nome do vendedor, com a averbação da construção ou “habite-se” - caso seja imóvel construído – e com a emissão inferior a um ano (cópia legível)

Caso haja “habite-se” emitido pelo órgão competente da Prefeitura onde se localiza o imóvel e não haja a averbação no RGI desta situação, deverão ser apresentadas, também, a certidão emitida pelo órgão da Administração Municipal, acompanhada da certidão de quitação da obra junto ao INSS, ficando o segurado responsável pela averbação posterior.

- Certidão de situação fiscal e enfitêutica do imóvel (Prefeitura onde se localiza o imóvel)
- Cópia legível das folhas do carnê de IPTU do exercício atual, com identificação completa do imóvel
- Cópia legível da planta baixa atualizada na escala de 1:50 ou 1:100, não sendo necessária a assinatura de profissional habilitado
- 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.

ATENÇÃO: Nos casos abaixo, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

Aquisição de imóvel com quitação de financiamento imobiliário de terceiros

Saldo devedor recente (será solicitado posteriormente, o valor do saldo referente à quitação para o dia da assinatura da escritura) e documento de representante do agente financeiro com a anuência de comparecimento ao PREVI-RIO no dia da lavratura da escritura.

Utilização de recursos de FGTS

Declaração de utilização do FGTS (será solicitado posteriormente, cópia do quadro de resumo da operação para o agendamento da escritura) e documento do representante da Caixa Econômica Federal com a anuência de comparecimento ao PREVI-RIO no dia da lavratura da escritura.

Lembre-se: Para a liberação do FGTS é necessária abertura de processo junto à Caixa Econômica Federal. Compareça a uma agência para maiores informações.

Aberto o processo com a documentação acima relacionada, e estando em condições de prosseguimento, o técnico responsável pela vistoria do imóvel, fará contato telefônico para agendar a visita.

Após liberação do laudo da vistoria e análise da Gerência de Ativos Imobiliários, o segurado será convocado a comparecer ao PREVI-RIO para ciência do resultado da avaliação e indicação do Cartório de Ofício de Notas que irá lavrar sua escritura.

PARTE II

1. DOCUMENTOS FINAIS

Realizada a avaliação do imóvel, e sendo o mesmo considerado apto a sua aquisição, o segurado deverá indicar, no processo, o Ofício de Notas pretendido para efetivação da escritura.

O servidor deverá apresentar a documentação final ao Cartório, que após análise, emitirá uma declaração de conformidade e autenticidade dos documentos apresentados. Esta declaração deverá estar datada e assinada pelo escrevente juramentado. O servidor deverá entregar a declaração de conformidade ao PREVI-RIO, acompanhada da cópia de todos os documentos analisados, inclusive as exigências cumpridas no Cartório, bem como da Minuta da escritura a ser assinada. Estes procedimentos têm por objetivo a autorização da lavratura da escritura.

1.1 Relativa ao Vendedor e seu Cônjuge (Pessoa Física)

No Município do Rio de Janeiro, existe uma Central de Certidões que fica na Rua Almirante Barroso, 90/2º andar – Centro.

- **Certidões negativas fornecidas pelos competentes Registros de Interdições e Tutelas** (deverão ser providenciadas no Município de residência do vendedor e também no Município do imóvel apresentado.
 - a) **Primeiro Ofício de Interdições e Tutela**
 - b) **Segundo Ofício de Interdições e Tutela**
- **Certidões negativas fornecidas pela Justiça Federal com autenticidade;**
Deverá ser obtida no site: www.jf.jus.br
- **Certidões negativas expedidas pelos competentes Ofícios de Distribuição Cíveis:**
 - a) **Primeiro Ofício de Distribuição**
 - b) **Segundo Ofício de Distribuição**
 - c) **Terceiro Ofício de Distribuição**
 - d) **Quarto Ofício de Distribuição**
 - e) **Nono Ofício de Distribuição**

Nos caso de certidões dos vendedores que sejam positivadas e possam colocar em risco o negócio jurídico, o vendedor deverá esclarecer as distribuições por meio de documentos, ficando a critério do PREVI-RIO a continuidade ou não da operação.

Tratando-se de nome comum, sugere-se que o vendedor, no ato do pedido das certidões, faça solicitação da declaração de homonímia nos respectivos Distribuidores ou apresente ao Ofício de Notas declaração de homonímia nos termos da Lei nº 7.115 de 29 de agosto de 1983, para que não atrase o andamento de seu processo.

- **Alvará judicial autorizando a venda do imóvel nos casos de espólio, menores ou interditos e outros determinados por Lei.**

1.2 Relativa ao Vendedor (Pessoa Jurídica)

- **cópia legível e autenticada do cartão do CNPJ da empresa vendedora;**
- cópia legível do Contrato Social ou Estatuto Social da empresa e sua última alteração, ambos registrados no órgão competente, e cópia da AGO ou 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, devidamente autenticada;
- **Certidão negativa de débito do FGTS e INSS;**
- **Certidão negativa de débitos de tributos federais, expedida pela Receita Federal;**
- Certidão negativa de débitos trabalhistas (CNDT) instituída pela Lei n.º 12.440, de 07/07/2011, destinada a comprovar a inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho - caso o imóvel esteja localizado no Município do Rio de Janeiro, o endereço é Rua do Lavradio, 132 Térreo – Lapa

1.3 Relativa ao Imóvel

- **Certidão do Competente Ofício de Registro de Distribuição**
9º Ofício de Registro de Distribuição -. caso o imóvel esteja localizado no Município do Rio de Janeiro, o endereço é Av. Almirante Barroso 90 - Centro.
- **Certidão de Situação Fiscal do Imóvel – Prefeitura onde está situado o imóvel** - caso o imóvel esteja localizado no Município do Rio de Janeiro, o endereço é Rua Affonso Cavalcante, 455 - Anexo – Térreo – SMF – Cidade Nova.
- **Certidão Enfitêutica do Imóvel – Prefeitura onde está situado o imóvel** - caso o imóvel esteja localizado no Município do Rio de Janeiro, o endereço é Rua Affonso Cavalcante, 455 - Anexo – Térreo – SMF – Cidade Nova.
- **Comprovante de inexistência de débito junto ao FUNESBOM (www.funesbom.rj.gov.)**
- **Declaração do Síndico ou da Administradora de que não há dívidas com o condomínio, acompanhada no primeiro caso da Ata de Eleição**
Caso haja inadimplência ou ação judicial proposta contra o vendedor do imóvel pelo condomínio, deverá ser informada na declaração.

Quando não houver condomínio será necessária declaração, com firma reconhecida do administrador eleito pelos proprietários para gerenciar a manutenção do local. Na ausência de administrador, declaração com firma reconhecida de três proprietários informando a maneira utilizada para rateio das despesas comuns.

- **Certidão de Ônus Reais – expedida a menos de 30 dias.**
Observe o que consta da certidão de ônus reais. Há casos em que o imóvel pretendido é foreiro ao Município. A certidão enfitêutica diz se tal situação ocorre e se é devido o foro. Este tipo de gravame exige o pagamento prévio de laudêmio que usualmente varia de 2,5 a 5% do valor da negociação. Às vezes o imóvel não é foreiro ao Município, mas é foreiro à União.

2. IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI

O ITBI é o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, pago pelo comprador.

Ressaltamos que o ITBI só deve ser pago após a autorização para lavratura da escritura, publicada em Diário Oficial.

O pedido da guia para pagamento do ITBI é feito na Prefeitura onde se localiza o imóvel. No Município do Rio de Janeiro, tal pedido é feito no térreo do Bloco II, do Centro Administrativo da Prefeitura, na Rua Afonso Cavalcanti 455, na Cidade Nova.

O valor do ITBI corresponde a 2% do valor de mercado do imóvel ou do valor da transação, conforme o caso. O maior dos dois será adotado como base de cálculo do imposto pela Secretaria Municipal de Fazenda.

Esta guia deverá ser paga antes da marcação da escritura, devendo ser entregue ao PREVI-RIO, no ato do agendamento da escritura, uma cópia legível para conferência do valor recolhido. Se o valor arbitrado for muito superior ao valor da venda, o candidato ao financiamento poderá recorrer do mesmo, junto à Secretaria Municipal de Fazenda.

O segurado deverá conferir a guia de ITBI expedida pela SMF, prestando atenção nos seguintes dados:

- nome completo do requerente
- CPF correto do requerente
- endereço correto e completo do imóvel
- nome correto e completo do transmitente (vendedor)
- CPF correto do transmitente
- valor declarado (Este valor deverá ser igual ao valor da transação)

Qualquer irregularidade encontrada na Guia do ITBI deverá ser corrigida antes da marcação da escritura, junto ao órgão emissor.

3. PROCEDIMENTOS FINAIS ATÉ A MARCAÇÃO DA ESCRITURA

- Publicação em Diário Oficial do AUTORIZO para lavratura da escritura – PREVI-RIO;
- Publicação em Diário Oficial do AUTORIZO para lavratura da escritura - PREFEITO;

Após as devidas publicações o processo estará liberado para que o segurado promova o agendamento da escritura.

A marcação da escritura será feita pelo segurado, quando o mesmo assinará a planilha financeira, que será a base do seu financiamento imobiliário.

4. MARCAÇÃO DA ESCRITURA (AGENDAMENTO)

O segurado deverá apresentar:

- **Cópia legível do último contracheque (mês imediatamente anterior à assinatura da escritura),**
- **Cópia legível do ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis) pago.**
- **Caso o servidor desejar incluir no financiamento as custas referentes ao registro da escritura de compra venda e hipoteca, deverá apresentar declaração contendo a Razão Social, o CNPJ e o valor das custas.**

5. LAVRATURA DA ESCRITURA

No dia e horário agendado, deverão comparecer para a assinatura da escritura: o segurado, o(s) vendedor(es) e seus respectivos cônjuges, se houver, portando os documentos de Identidade, CPF, original da Guia do ITBI e demais documentos solicitados por ocasião da marcação da escritura.

6. OBSERVAÇÃO:

O PREVI-RIO, a qualquer tempo, poderá solicitar ao segurado e/ou vendedores a apresentação de demais documentos comprobatórios, além dos relacionados neste manual.

PARTE III

SERVIDOR

- **Anexo 1 - Ficha de Qualificação do Segurado e Cônjuge**
- **Anexo 2 - Declaração Negativa de Participação igual ou superior a 50 % sobre imóveis**
- **Anexo 3 - Declaração de Participação em Imóvel (superior a 49%)**
- **Anexo 4 - Declaração Positiva de Convivência Marital (*quando necessária*)**
- **Anexo 13 – Declaração Negativa de Convivência Marital (*quando necessária*)**
- **Anexo 14 – Declaração Positiva com ressalva (*quando necessária*)**

VENDEDOR PESSOA FÍSICA

- **Anexo 5 - Ficha de Qualificação dos Vendedores**
- **Anexo 6 – Declaração Negativa de Convivência Marital (*quando necessária*)**
- **Anexo 7 – Declaração Positiva de Convivência Marital (*quando necessária*)**

VENDEDOR PESSOA JURÍDICA

- **Anexo 8 - Ficha de Qualificação de Vendedores**

IMÓVEL

- **Anexo 9 - Carta Compromisso (*Pessoa Física*)**
- **Anexo 10 - Carta Compromisso (*Pessoa Jurídica*)**
- **Anexo 11 - Carta Compromisso (*Pessoa Física – Compra de Parte do Imóvel*)**
- **Anexo 12 - Carta Compromisso (*Imóvel em Inventário*)**
- **Anexo 15 – Compromisso de financiamento para aquisição ou quitação de preço (*Servidor possuidor de direitos reais de aquisição ou financiamento com outro agente financeiro*)**

ANEXO 1

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO Instituto de Previdência e Assistência do Município do Rio de Janeiro - PREVI-RIO

FICHA DE QUALIFICAÇÃO DO SEGURADO E CÔNJUGE

APOSENTADO Matr. _____ data aposentadoria : ____/____/____

Matri. _____ **data aposentadoria :** ____/____/____

Nome _____

Identidade _____ Data de Exp. ____/____/____ Órgão _____

CPF _____ Nacionalidade _____

Estado Civil _____ Regime de Casamento _____

Endereço _____

Bairro _____ Município _____

CEP _____ Tels _____

Matr. _____ Cargo _____ Órgão _____

Matr. _____ Cargo _____ Órgão _____

Endereço do Trabalho _____

Telefone do Trabalho _____

e-mail: _____

APOSENTADO Matr. _____ data aposentadoria : ____/____/____

Matri. _____ **data aposentadoria :** ____/____/____

Nome do cônjuge ou companheiro _____

Identidade _____ Data de Exp. ____/____/____ Órgão _____

CPF _____ Nacionalidade _____

Matr. _____ Cargo _____ Órgão _____

Matr. _____ Cargo _____ Órgão _____

Endereço do Trabalho _____

Telefone do Trabalho _____

Profissão _____

e-mail: _____

ANEXO 2

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Instituto de Previdência e Assistência do Município do Rio de Janeiro - PREVI-RIO

Servidor ativo

DECLARAÇÃO NEGATIVA DE PARTICIPAÇÃO IGUAL OU SUPERIOR A 50 % SOBRE IMÓVEIS

Nome do Servidor

Nacionalidade Estado Civil Regime de Casamento

CPF Identidade Órgão Expedidor em

/_____/_____ e _____
Data de Emissão Nome do Cônjuge

Nacionalidade Estado Civil Regime de Casamento

CPF Identidade Órgão Expedidor em

/_____/_____ .
Data de Emissão

Declararam, para efeitos de obtenção de financiamento imobiliário junto ao PREVI-RIO, que não possuem imóvel, nem participações em imóveis iguais ou superiores a 50%.

Declararam, também, que têm conhecimento que constitui crime de falsidade ideológica prestar declarações inverídicas, com o intuito de obter vantagens, ficando sujeitos às penas da lei e às sanções administrativas, ensejando, inclusive, o vencimento antecipado da dívida e sua imediata cobrança.

Rio de Janeiro, de de 2012

Servidor / matrícula

Cônjuge

ANEXO 3

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Instituto de Previdência e Assistência do Município do Rio de Janeiro - PREVI-RIO

Servidor ativo

DECLARAÇÃO DE PARTICIPAÇÃO EM IMÓVEL

Nome do Servidor

Nacionalidade Estado Civil Regime de Casamento

CPF Identidade Órgão Expedidor em

/_____/_____ e _____
Data de Emissão Nome do Cônjuge

Nacionalidade Estado Civil Regime de Casamento

CPF Identidade Órgão Expedidor em

/_____/_____ .
Data de Emissão

Declararam, para efeitos de obtenção de financiamento imobiliário junto ao PREVI-RIO, que o imóvel no qual possuem participação superior a 49%, é o imóvel objeto do pretendido financiamento.

Declararam, também, que têm conhecimento que constitui crime de falsidade ideológica prestar declarações inverídicas, com o intuito de obter vantagens, ficando sujeitos às penas da lei e às sanções administrativas, ensejando, inclusive, o vencimento antecipado da dívida e sua imediata cobrança.

Rio de Janeiro, de de 2012.

Servidor / matrícula

Cônjuge

ANEXO 4

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Instituto de Previdência e Assistência do Município do Rio de Janeiro - PREVI-RIO

DECLARAÇÃO DE CONVIVÊNCIA MARITAL SERVIDOR / CONVIVENTE

servidor(a)			
nacionalidade	identidade	órgão expedidor	CPF
companheiro(a)			
nacionalidade	identidade	órgão expedido	CPF

O servidor do Município do Rio de Janeiro e seu companheiro acima qualificados declaram para efeitos de obtenção de financiamento imobiliário que convivem maritalmente.

Declaram, também, que têm conhecimento que constitui crime de falsidade ideológica, prestar declarações inverídicas, com o intuito de obter vantagens, ficando sujeito às penas da lei e às sanções administrativas, ensejando, inclusive, o vencimento antecipado da dívida e sua imediata cobrança.

Rio de Janeiro, _____ de _____ de 2012.

servidor(a)/matrícula
companheiro (a)

ANEXO 5

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Instituto de Previdência e Assistência do Município do Rio de Janeiro - PREVI-RIO

FICHA DE QUALIFICAÇÃO DOS VENDEDORES

Nome _____
Identidade _____ Data de Exp. ____/____/____ Órgão _____
CPF _____ Nacionalidade _____
Estado Civil _____ Regime de Casamento _____
Endereço _____
Bairro _____ Município _____
CEP _____ Tels. _____
Profissão _____
Endereço do Trabalho _____
Telefone do Trabalho _____
e-mail: _____

Nome do cônjuge _____
Identidade _____ Data de Exp. ____/____/____ Órgão _____
CPF _____ Nacionalidade _____
Profissão. _____
Endereço do Trabalho _____
Telefone do Trabalho _____

ANEXO 7

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Instituto de Previdência e Assistência do Município do Rio de Janeiro - PREVI-RIO

DECLARAÇÃO POSITIVA DE CONVIVÊNCIA MARITAL VENDEDOR E CONVIVENTE

nome completo

_____, portador
nacionalidade estado civil profissão

da _____ e
documento de identidade e órgão expedidor CPF

nome completo

_____, portador
nacionalidade estado civil profissão

da _____,
documento de identidade e órgão expedidor CPF

ambos residentes na _____,
endereço (rua, avenida, estrada...)

número complemento Município Estado

DECLARAM que **MANTÊM** entre si convivência duradoura, pública e contínua.

A presente declaração é feita sob as penas da lei, cientes, portanto, os declarantes de que, em caso de falsidade, ficarão sujeitos às sanções previstas no Código Penal e às cominações legais aplicáveis.

Rio de Janeiro, _____ de _____ de 2012.

Assinatura

Assinatura

ANEXO 8

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Instituto de Previdência e Assistência do Município do Rio de Janeiro - PREVI-RIO

FICHA DE QUALIFICAÇÃO DO VENDEDOR **PESSOA JURÍDICA**

RAZÃO SOCIAL / DENOMINAÇÃO: _____

CNPJ Nº _____

Endereço _____

Bairro _____ Município _____

CEP _____ Tel. _____

Representante Legal: _____

Identidade _____ Data de Exp. ____/____/____ Órgão _____

CPF _____ Estado Civil _____ Nacionalidade _____

Representante Legal: _____

Identidade _____ Data de Exp. ____/____/____ Órgão _____

CPF _____ Estado Civil _____ Nacionalidade _____

Representante Legal: _____

Identidade _____ Data de Exp. ____/____/____ Órgão _____

CPF _____ Estado Civil _____ Nacionalidade _____

ANEXO 9

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Instituto de Previdência e Assistência do Município do Rio de Janeiro - PREVI-RIO

CARTA COMPROMISSO **PESSOA FÍSICA**

Declaramos estar de pleno acordo com a operação proposta pelo(a) comprador(a)

para aquisição através de Carta de Crédito do PREVI-RIO do imóvel de nossa propriedade sito na

(rua, avenida, beco, lote...)

nº _____, _____ bairro _____,

(complemento: bl, apt, casa, ...)

_____, pelo preço certo e ajustado de R\$ _____

Município

(_____)

De acordo com as disposições legais e regulamentares que regem os financiamentos através de Carta de Crédito concedidas pelo Instituto de Previdência e Assistência do Município do Rio de Janeiro – PREVI-RIO.

Estamos cientes que, a partir desta data, concedemos ao proponente primeira e única opção do imóvel.

Rio de Janeiro, _____ de _____ de 2012.

Assinatura

Assinatura

ANEXO 10

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Instituto de Previdência e Assistência do Município do Rio de Janeiro - PREVI-RIO

CARTA COMPROMISSO **PESSOA JURÍDICA**

Declaramos estar de pleno acordo com a operação proposta pelo(a) comprador(a)

para aquisição através de Carta de Crédito do PREVI-RIO do imóvel de propriedade da

(Pessoa Jurídica)

inscrita no CNPJ sob o nº _____, imóvel, este situado na

(rua, avenida, beco, lote...)

nº _____, _____ bairro _____,

(complemento: bl, apt, casa, ...)

_____ , pelo preço certo e ajustado de R\$ _____

Município

(_____)

De acordo com as disposições legais e regulamentares que regem os financiamentos através de Carta de Crédito concedidas pelo Instituto de Previdência e Assistência do Município do Rio de Janeiro – PREVI-RIO.

Estamos cientes que, a partir desta data, concedemos ao proponente primeira e única opção do imóvel.

Rio de Janeiro, _____ de _____ de 2012.

Assinatura (representante legal)

ANEXO 11

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Instituto de Previdência e Assistência do Município do Rio de Janeiro - PREVI-RIO

CARTA COMPROMISSO
PESSOA FÍSICA
COMPRA DE PARTE DO IMÓVEL

Declaramos estar de pleno acordo com a operação proposta pelo co-proprietário

_____ para a compra de

_____ % do imóvel sito à _____

(rua, avenida, beco, lote...)

nº _____, _____ bairro _____,
(complemento: bl, apt, casa, ...)

_____, pelo preço certo e ajustado de R\$ _____

Município

(_____),

perfazendo assim a totalidade do imóvel.

De acordo com as disposições legais e regulamentares que regem os financiamentos através de Carta de Crédito concedidas pelo Instituto de Previdência e Assistência do Município do Rio de Janeiro – PREVI-RIO.

Rio de Janeiro, _____ de _____ de 2012.

Assinatura

Assinatura

ANEXO 12

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Instituto de Previdência e Assistência do Município do Rio de Janeiro - PREVI-RIO

CARTA COMPROMISSO **IMÓVEL EM INVENTÁRIO**

Declaramos estar de pleno acordo com a operação proposta pelo comprador(a)

para aquisição através de Carta de Crédito do PREVI-RIO do imóvel situado à

(rua, avenida, beco, lote...)

nº _____, _____ bairro _____,

(complemento: bl, apt, casa, ...)

Município

Juntamos, ao presente compromisso, cópia da decisão que libera o imóvel para venda e do Alvará Judicial, informando ainda que o preço certo e ajustado para esta transação é

R\$ _____, (_____

_____)

De acordo com as disposições legais e regulamentares que regem os financiamentos através de Carta de Crédito concedidas pelo Instituto de Previdência e Assistência do Município do Rio de Janeiro – PREVI-RIO.

Rio de Janeiro, _____ de _____ de 2012.

Assinatura

Assinatura

ANEXO 13

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Instituto de Previdência e Assistência do Município do Rio de Janeiro - PREVI-RIO

DECLARAÇÃO NEGATIVA DE CONVIVÊNCIA MARITAL COMPRADOR

Servidor - nome completo

Nacionalidade _____ Estado Civil _____

identidade nº _____
Identidade _____ Órgão Expedidor _____ CPF _____

residente na _____
endereço (rua, avenida, estrada, beco,)

número _____ complemento _____ Município _____ Estado _____

DECLARA que **NÃO MANTÉM** convivência duradoura, pública e contínua com outra pessoa.

A presente declaração é feita sob as penas da lei, ciente, portanto, o declarante de que, em caso de falsidade, ficará sujeito às sanções previstas no Código Penal e às cominações legais aplicáveis.

Rio de Janeiro, de _____ de 2012.

Assinatura

ANEXO 14

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO **Instituto de Previdência e Assistência do Município do Rio de Janeiro - PREVI-RIO**

DECLARAÇÃO POSITIVA COM RESSALVA

Nome do Servidor

Nacionalidade Estado Civil Regime de Casamento

CPF Identidade Órgão Expedidor em

_____/_____/_____ e _____
Data de Emissão Nome do Cônjuge

Nacionalidade Estado Civil Regime de Casamento

CPF Identidade Órgão Expedidor em

_____/_____/_____ .
Data de Emissão

Declaro(mos), para efeitos de obtenção de financiamento imobiliário junto ao PREVI-RIO,
ser(mos) possuidor(es) do imóvel situado na

Declaro(mos) ser(mos) sabedor(es) de que deve(remos) apresentar documento comprobatório de venda do imóvel acima citado para análise visando a autorização para concessão do financiamento.

Rio de Janeiro, de de 2012.

Servidor / matrícula

Cônjuge

ANEXO 15

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Instituto de Previdência e Assistência do Município do Rio de Janeiro - PREVI-RIO

FINANCIAMENTO PARA AQUISIÇÃO COM QUITAÇÃO DE PREÇO:

() Para quitação junto a agente financeiro _____
nome do agente financeiro

() Para quitação junto a construtora _____
nome da construtora

() em ambos os casos
_____, _____
nome do agente financeiro nome da construtora

nome completo

matrícula(s) _____ possuidor de direitos reais do imóvel situado na

endereço (rua, avenida, estrada...)

número complemento Município Estado

Solicita a concessão do financiamento imobiliário para quitação total do(s) item (ns) acima mencionado(s).

A presente declaração é feita sob as penas da lei. Os declarantes estão cientes de que, em caso de falsidade, ficarão sujeitos às sanções previstas no Código Penal e às cominações legais aplicáveis.

Rio de Janeiro, _____ de _____ de 2012.

Assinatura do servidor