



Instituto de Previdência e Assistência do Município do Rio de Janeiro – PREVI-RIO

PORTARIA PREVI-RIO Nº 826

Rio de Janeiro, 15 de julho de 2010

Regulamenta a concessão de financiamentos imobiliários pelo PREVI-RIO na forma abaixo.

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, o Decreto nº 32.520/10, considerando a necessidade de consolidação e atualização das normas relativas à concessão de Cartas de Crédito e tendo em vista o que consta do processo 05/505.722/10.

R E S O L V E:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

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

Art. 2º - As Cartas de Crédito serão concedidas, aos segurados que atenderem às condições fixadas nesta Portaria e no Edital PREVI-RIO de abertura da inscrição para concessão de financiamentos para aquisição de imóveis e que concordarem formalmente com as normas estabelecidas na presente Portaria.

§ 1º - O período e os procedimentos para as inscrições constam regulamentados em Edital, publicado no Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro.

§ 2º - O PREVI-RIO publicará, também, a relação dos inscritos que atenderem, as regras e condições estabelecidas para a inscrição.

Art. 3º - Serão financiados imóveis residenciais edificadas – novos ou usados – localizados no Município Rio de Janeiro.

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 na 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) não estar em estágio probatório e ter efetuado 36 contribuições para o FUNPREVI;

c) constar da folha de pagamento dos respectivos órgãos nos quais possua matrícula;

d) não ser beneficiário de Termo de Ocupação Provisória com Opção de Compra (TOPOC) junto ao PREVI-RIO;

e) não estar respondendo a inquérito administrativo cuja pena possa ser de demissão;

f) não ser titular de direitos reais sobre imóveis residenciais – edificados ou não - inclusive posse exercida em nome próprio.

§ 1º - Excetuam-se da alínea “f” do caput, não configurando impedimento à habilitação:

a) participações condominiais inferiores a 50% (cinquenta por cento) de imóvel;

b) participações condominiais iguais ou superiores a 50% (cinquenta por cento) de um único imóvel desde que o financiamento se destine à compra da totalidade das participações dos demais co-proprietários;

c) propriedade de imóvel adquirido no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação transferido a terceiros pelo segurado por instrumento público ou por instrumento particular, desde que registrado no Cartório do Registro de Títulos e Documentos.

§ 2º - As condições previstas no caput são exigíveis a partir da data da publicação desta Portaria e deverão ser mantidas até a 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 da dívida.

Art. 7º - Os segurados requerentes manifestarão sua concordância com os termos e condições previstas na presente Portaria no ato da assinatura 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 nesta Portaria até a data de assinatura da escritura.

CAPÍTULO III

DA CARTA DE CRÉDITO

Art. 8º - A Carta de Crédito é o documento, emitido pelo PREVI-RIO, que possibilitará 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 120 (cento e vinte) dias, durante o qual o segurado deverá comparecer ao PREVI-RIO para apresentação do imóvel pretendido, abertura do correspondente processo de financiamento, apresentação de toda documentação necessária, inclusive cumprimento de exigências - caso houver, e assinatura da escritura.

Parágrafo único – Findo o prazo de 90 (noventa) dias sem que o segurado compareça ao PREVI-RIO apresentando o imóvel pretendido com toda a documentação necessária para a abertura do processo de financiamento, a Carta de Crédito perderá sua validade, cancelando-se sua inscrição.

Art. 10 – Apresentado o imóvel dentro do prazo estabelecido no artigo anterior, o segurado deverá efetivar a contratação, no prazo máximo expresso em sua Carta de Crédito, denominado como validade de cálculos.

Art. 11 – 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 das taxas previstas no artigo 27.

Parágrafo Único - O valor da Carta de Crédito vigorará por um prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, contados a partir de sua emissão.

CAPÍTULO IV

DA INSCRIÇÃO

Art. 12 – As inscrições serão feitas na forma prevista em Edital, 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 - A posterior inclusão de matrícula para compor renda com o segurado implicará em reemissão da Carta de Crédito, visando à alteração do seu valor, mantidas as condições de prazo original.

§ 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.

Art. 13 – O PREVI-RIO promoverá crítica dos dados declarados no ato da inscrição, confrontando com as regras estabelecidas nesta Portaria.

CAPÍTULO V

DA DOCUMENTAÇÃO

Art. 14 – O processo de financiamento será aberto mediante apresentação, no prazo previsto no parágrafo único do artigo 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 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 falecido;
- e) declaração de convivência marital, positiva ou negativa;
- f) declaração fornecida pela Secretaria Municipal de Administração, ou pelo órgão competente do Município, de que o segurado não responde a inquérito administrativo, cuja pena possa ser de demissão;
- g) declaração de que o segurado não é titular de direitos reais sobre imóveis, inclusive posse exercida em nome próprio;
- h) certidões dos competentes Ofícios de Distribuição do Poder Judiciário que informem sobre a existência de imóveis em nome do segurado e seu cônjuge no seu domicílio e no Município do Rio de Janeiro;
- i) cópia do último contracheque do servidor.

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 legível 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 falecido;
- d) cópia legível da carteira de identidade do vendedor e cônjuge;
- e) cópia legível do cartão de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas da Secretaria da Receita Federal do vendedor e cônjuge;
- f) declaração de convivência marital (positiva ou negativa).

III – Dos vendedores (pessoa jurídica):

- a) ficha de qualificação do vendedor;
- b) declaração expressa do representante legal que concorda com a operação

imobiliária – Carta Compromisso;

- c) cópia legível 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 do título de propriedade, devidamente registrado no Registro Geral de Imóveis;
- b) cópia legível da certidão de ônus reais em nome do vendedor, com expedição em período não superior a um ano;
- c) certidão de situação fiscal do imóvel e cópia das folhas do carnê de IPTU do exercício atual, com identificação completa do imóvel;
- d) cópia legível da planta baixa atualizada na escala de 1:50 ou 1:100, não sendo necessária à assinatura de profissional habilitado;
- e) 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;
- f) declaração do Síndico ou da Administradora de que não há dívidas com o Condomínio, *acompanhada, no primeiro caso, da ata da eleição.*

Parágrafo único – A declaração prevista na alínea “f” do inciso I deste artigo somente será exigida do cônjuge do segurado, quando este detiver a condição de servidor municipal e estiver compondo renda para a Carta de Crédito.

Art. 15 – Apresentada toda a documentação prevista no artigo anterior, e após análise preliminar, o PREVI-RIO providenciará a vistoria do imóvel, com o objetivo precípuo de verificar se o valor pretendido é compatível com o financiamento a ser concedido.

Art. 16 – Aprovada a vistoria do imóvel e satisfeitas as condições e documentações previstas no artigo 14, o segurado deverá indicar o Cartório escolhido para lavratura da escritura bem como providenciar os documentos abaixo relacionados para exame, objetivando a celebração da Escritura de Compra e Venda com pacto de Adjetivo de Hipoteca.

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.

II – Relativos ao imóvel:

- a) certidão original do competente Ofício do Registro de Distribuição;
- b) certidão original de ônus reais (expedida a menos de 30 dias);
- c) certidão original de situação fiscal imobiliária, expedida pela Prefeitura;
- d) certidão original de situação enfitêutica;
- e) 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;
- f) 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 nos incisos I será exigida na Comarca da Capital e, ainda, naquela 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, bem como contracheque atualizado e nos casos necessários, certidão de Ônus Reais expedida a menos de 30 (trinta) dias.

Art. 17 – 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 lavrado a menos de 180 (cento e oitenta) dias e revalidada 5 (cinco) dias antes da lavratura da escritura.

§ 1º – Cópia da procuração deverá ser apresentada juntamente com a documentação elencada no artigo 16. A procuração original será apresentada

ao Cartório no ato da assinatura da escritura.

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

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

Art. 18 – No caso de o vendedor do imóvel ser pessoa jurídica, além da documentação descrita no artigo 16, o segurado deverá apresentar os seguintes documentos, no que couber:

- a) cópia legível e autenticada do cartão do CNPJ da empresa vendedora;
- b) cópia legível e autenticada da certidão negativa de débito do FGTS e INSS;
- c) cópia legível e autenticada da certidão negativa de débitos de tributos federais, expedida pela Receita Federal;
- d) cópia legível e autenticada 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;
- e) certidão negativa de distribuição de feitos fornecida pela Justiça do Trabalho.

CAPÍTULO VI

DA VISTORIA DO IMÓVEL

Art. 19 – 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. 20 – Em nenhuma hipótese, o valor do financiamento relativo ao imóvel poderá ultrapassar o valor estimado na avaliação.

Art. 21 – O corpo de engenheiros e arquitetos do quadro de servidores estatutários do Município do Rio de Janeiro será competente para realizar relatórios expeditos de avaliação nos imóveis apresentados pelos segurados.

§ 1º - Aos profissionais mencionados no caput será atribuída a 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. 22 – A vistoria de avaliação do imóvel terá por objetivo precípuo apontar seu valor estimado.

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

Art. 24 – Nos imóveis que forem constatados acréscimos de área, será exigida a apresentação de documentação que comprove a legalização da situação, junto aos órgãos competentes.

CAPÍTULO VII

DAS CONDIÇÕES FINANCEIRAS

Art. 25 – O financiamento será referenciado para cada segurado e para quem compuser renda com ele.

Art. 26 – O valor do financiamento será definido tomando-se por base a prestação máxima consignável em folha no mês de julho de 2010, e 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\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) será aplicado o disposto no artigo 2º, inciso IX do Decreto nº 32.520/10.

§ 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. 27 – 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), ou 240 (duzentos e quarenta) meses, exceto nos financiamentos previstos no § 1º do Art. 26, quando deverá ser considerado o maior prazo possível, nos termos da legislação pertinente.
- b) Juros: os juros serão de até 8% (oito 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 DO FINANCIAMENTO DO IMÓVEL	JURO
ATÉ R\$ 45.000,00	3%
De R\$ 45.000,01 a R\$ 90.000,00	6%
De R\$ 90.000,01 a R\$ 200.000,00	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 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 artigo 37, 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 24 anos	0,0000666	0,0000783
até 29 anos	0,0000955	0,0001160
até 34 anos	0,0001501	0,0001807

até 39 anos	0,0002352	0,0002804
até 44 anos	0,0003611	0,0004339
até 49 anos	0,0005607	0,0006729
até 54 anos	0,0008866	0,0010428
até 59 anos	0,0013813	0,0015739
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 Salarial.

§ 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 artigo 30.

§ 6º - A taxa referida na alínea “e” não será aplicada para financiamentos de até R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais).

Art. 28 – O valor da prestação definido na forma prevista na alínea “c” do artigo 27 será automaticamente ajustado, sempre que houver variação na remuneração do servidor sujeita ao desconto previdenciário, em igual proporção.

Parágrafo único – Excetuam-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. 29 – O valor total do financiamento não poderá ultrapassar R\$ 202.000,00 (duzentos e dois mil reais), incluída a taxa de administração prevista na alínea “e” do artigo 27.

§ 1º - No caso de composição de renda previsto no artigo 6º desta Portaria e de acumulação de cargos prevista em lei, serão 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 artigo 39 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 artigo 39 desta Portaria, facultada a transferência do desconto em folha para a(s) matrícula(s) remanescente(s), até o limite previsto no parágrafo 2º, do artigo 7º, da Lei nº 3.606/03.

Art. 30 – Verificando-se a existência de eventuais resíduos ao fim do prazo inicialmente contratado, aplicar-se-á o disposto nos artigos 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 artigo 39 desta Portaria.

Art. 31 – 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 VIII

DO PAGAMENTO

Art. 32 – 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. 33 – Sem prejuízo do limite fixado no artigo 26, será observado o limite máximo definido em Lei, na hipótese de desconto obrigatório decorrente do pagamento de cota de subsistência pelo segurado.

Art. 34 – 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. 35 – 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 artigo 27, 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. 36 – 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 a critério do PREVI-RIO a partir do 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. 37 – 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 IX

DA PERDA DA MATRÍCULA DE SERVIDOR

Art. 38 – 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. 39 – 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. 40 – 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. 41 – 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 artigo 28.

Parágrafo único – Caberá ao segurado a responsabilidade de comunicação ao PREVI-RIO do fato descrito no Caput.

Art. 42 – 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 X

DAS GARANTIAS

Art. 43 – 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 - Nos casos de composição de renda previstos no artigo 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.

§ 2º - Em todos os casos a hipoteca recairá sobre a totalidade do imóvel dado em garantia.

Art. 44 – 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 XI

DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

Art. 45 – 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. 46 – 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. 47 – Enquanto não for liquidado o financiamento, o imóvel poderá ser vistoriado pelo PREVI-RIO para verificação de suas condições de habitabilidade e conservação.

Art. 48 – O segurado deverá comunicar ao PREVI-RIO a locação do imóvel dado em garantia hipotecária, no curso do financiamento imobiliário.

Art. 49– 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. 50 – 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 XII

DAS CUSTAS

Art. 51 – Correrão por conta exclusiva do segurado, podendo-se incluir total ou parcialmente no valor do financiamento, respeitados os limites previstos nos artigos 26 e 29, as custas cartoriais que abrangerem:

- 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 XIII

DAS PENALIDADES

Art. 52 – 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 artigo 34:

- 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 artigo 27.

§ 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. 53 – 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. 54 – 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 XIV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 55 – Para fins do disposto na alínea “a” do artigo 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. 56 – 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 artigo 6º.

Art. 57 – 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 Município 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. 58 – 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. 59 – 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. 60 – Os casos omissos serão decididos pela Presidente do PREVI-RIO, de cujas deliberações caberá recurso hierárquico.

Art. 61 – Fica eleito o Foro do Município do Rio de Janeiro para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias decorrentes da aplicação da presente Portaria.

Art. 62 – Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Ariane Di Iorio Andrade Ferreira
Presidente