

SGM-701

OSTENSIVO

**NORMAS SOBRE OPERAÇÕES
IMOBILIÁRIAS NA MARINHA**

MARINHA DO BRASIL

SECRETARIA-GERAL DA MARINHA

2018

**NORMAS SOBRE OPERAÇÕES
IMOBILIÁRIAS NA MARINHA**

**MARINHA DO BRASIL
SECRETARIA-GERAL DA MARINHA**

2018

FINALIDADE: NORMATIVA

4ª REVISÃO

ATO DE APROVAÇÃO

Aprovo, para emprego na MB, a 4ª Revisão da publicação **SGM-701 - NORMAS SOBRE OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS NA MARINHA.**

BRASÍLIA, DF.
Em 16 de abril de 2018.

LISEO ZAMPRONIO
Almirante de Esquadra
Secretário-Geral

ASSINADO DIGITALMENTE

AUTENTICADO PELO ORC	RUBRICA
Em ____/____/____	CARIMBO

ÍNDICE

	PÁGINAS
Folha de Rosto.....	I
Ato de Aprovação.....	II
Índice.....	III
Introdução.....	VI
CAPÍTULO 1 - A CCCPM, SUA FINALIDADE, SEUS BENEFICIÁRIOS, PROGRAMAS HABITACIONAIS E ORIGEM DOS RECURSOS EMPREGADOS NAS OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS	
1.1 - Propósito.....	1-1
1.2 - Finalidade.....	1-1
1.3 - Beneficiários.....	1-1
1.4 - Programas habitacionais.....	1-2
1.5 - Origem dos recursos.....	1-3
1.6 - Aplicação de recursos recebidos.....	1-3
CAPÍTULO 2 - OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS	
2.1 - Propósito.....	2-1
2.2 - Tipos de operações imobiliárias.....	2-1
2.3 - Prioridade entre beneficiários.....	2-2
2.4 - Condições específicas.....	2-3
CAPÍTULO 3 - REQUISITOS, HABILITAÇÃO E PREVISÃO DE RECURSOS PARA OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS	
3.1 - Propósito	3-1
3.2 - Requisitos para habilitação.....	3-1
3.3 - Habilitação ao FI.....	3-2
3.4 - Confirmação da habilitação ao FI.....	3-2
3.5 - Habilitação ao EI.....	3-3
3.6 - Confirmação da habilitação ao EI.....	3-4
3.7 - Previsão de recursos.....	3-4

CAPÍTULO 4 - FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO (FI)

4.1 - Propósito.....	4-1
4.2 - Programas de FI.....	4-1
4.3 - Fases da liberação do financiamento.....	4-1
4.4 - Documentação necessária ao financiamento.....	4-4
4.5 - Condições impeditivas.....	4-5
4.6 - Cálculo do limite do financiamento.....	4-7
4.7 - Encargos e despesas.....	4-8
4.8 - Sistema de amortização.....	4-9
4.9 - Correção de valores.....	4-9
4.10 - Prazo de amortização.....	4-11
4.11 - Idade limite do beneficiário.....	4-11
4.12 - Pagamento dos encargos.....	4-11
4.13 - Quitação e antecipação.....	4-12
4.14 - Transferência de propriedade.....	4-13
4.15 – Renegociação em caso de inadimplência.....	4-13

CAPÍTULO 5 - PROGRAMA PREAMAR

5.1 - Propósito.....	5-1
5.2 - Finalidade.....	5-1
5.3 - Procedimentos e documentação para habilitação.....	5-1
5.4 - Condições.....	5-2

CAPÍTULO 6 - EMPRÉSTIMO IMOBILIÁRIO (EI)

6.1 - Propósito.....	6-1
6.2 - Finalidade.....	6-1
6.3 - Instruções e documentação para habilitação.....	6-1
6.4 - Condições para concessão.....	6-1
6.5 - Encargos.....	6-2
6.6 - Desconto na liberação do empréstimo.....	6-2
6.7 - Pagamento dos encargos.....	6-3

PÁGINAS

6.8 - Quitação antecipada.....	6-3
6.9 - Renegociação em caso de Inadimplência.....	6-3

CAPÍTULO 7 - SEGUROS E GARANTIA REAL

7.1 - Propósito.....	7-1
7.2 - Seguros.....	7-1
7.3 - Garantia Real.....	7-3

CAPÍTULO 8 - CONSTRUÇÕES

8.1 - Propósito.....	8-1
8.2 - Aspectos financeiros.....	8-1
8.3 - Aspectos técnicos.....	8-2

CAPÍTULO 9 - DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1 - Propósito.....	9-1
9.2 - Vencimento antecipado da dívida.....	9-1
9.3 - Despesas decorrentes de ajuizamento.....	9-1
9.4 - Cobrança de dívidas vencidas.....	9-1
9.5 - Aluguel do imóvel financiado.....	9-1
9.6 - Obrigatoriedade de certidões.....	9-1
9.7 - Ressarcimento de despesas administrativas.....	9-1
9.8 - Escolha do imóvel a ser financiado.....	9-1
9.9 - Casos omissos.....	9.2

ANEXOS

ANEXO A - Lista de Anexos.....	A-1
ANEXO B - Orientações para a escolha do imóvel.....	B-1
ANEXO C - Glossário.....	C-1
ANEXO D - Lista de Siglas.....	D-1

INTRODUÇÃO

1 - PROPÓSITO

Esta publicação tem o propósito de apresentar os princípios fundamentais e estabelecer as normas para a concessão de empréstimos e financiamentos imobiliários ao pessoal da Marinha do Brasil (MB), pela Caixa de Construções de Casas para o Pessoal da Marinha (CCCPM).

2 - DESCRIÇÃO

As instruções e procedimentos estabelecidos baseiam-se na legislação em vigor e nas regras que norteiam o mercado imobiliário, em âmbito nacional.

Esta publicação está dividida em nove capítulos e quatro anexos, a saber: o Capítulo 1 apresenta a finalidade da Autarquia, definindo os seus beneficiários, programas habitacionais e a origem dos recursos empregados nas operações imobiliárias; o Capítulo 2 apresenta as modalidades de operações imobiliárias celebradas pela CCCPM, bem como o fim a que se destinam e as condições específicas para que sejam praticadas; o Capítulo 3 apresenta os requisitos e os procedimentos para habilitação do beneficiário às operações imobiliárias, à confirmação da habilitação ao financiamento e empréstimo imobiliários e à previsão de recursos para atender as operações imobiliárias; o Capítulo 4 é destinado aos aspectos inerentes ao Financiamento Imobiliário (FI). Nele encontram-se relacionados os programas em operação, as etapas da concessão, a documentação exigida, as condições impeditivas, o cálculo do limite do financiamento, os encargos do financiamento, a forma de correção dos encargos, os sistemas de amortização empregados, a idade limite para a concessão, a consignação em Bilhete de Pagamento (BP), a amortização e quitação antecipadas do saldo devedor e a transferência de propriedade de imóvel adquirido, mediante financiamento da CCCPM; o Capítulo 5 trata do Programa PREAMAR, abordando sua finalidade, procedimentos, documentação para habilitação e condições; o Capítulo 6 trata do Programa Empréstimo Imobiliário (EI), abordando sua finalidade, forma de habilitação, documentação e condições para sua concessão; o Capítulo 7 estabelece os seguros habitacionais obrigatórios a serem contratados e as garantias exigidas para os empréstimos e financiamentos imobiliários; o Capítulo 8 apresenta os aspectos específicos a serem adotados pela CCCPM para os financiamentos imobiliários nas modalidades “obras para construção” e “ampliação de imóvel”; por fim, no Capítulo 9, são abordados aspectos relevantes às operações imobiliárias realizadas pela Autarquia. Os anexos complementam as disposições contidas nos capítulos.

3 - PRINCIPAIS MODIFICAÇÕES

Esta publicação é a quarta revisão da SGM-701 - Normas sobre Operações Imobiliárias na Marinha.

Dentre as alterações implementadas, destacam-se: (1) a atualização do rol dos beneficiários, disponibilizando o FI para algumas faixas de oficiais e praças, ainda sem estabilidade na carreira; (2) a revisão das fases dos processos das diversas modalidades de FI, de modo a torná-las mais inteligíveis aos beneficiários; (3) a limitação do FI ao valor de avaliação do imóvel, condicionando o financiamento das despesas contratuais à diferença entre aquele valor e o efetivamente pago ao vendedor; (4) o aumento da validade da carta de crédito para 120 dias, disponibilizando ao beneficiário maior flexibilidade de tempo para a procura do imóvel; (5) a retirada da restrição ao financiamento de Apart-hotel, por entender-se que essa modalidade de moradia deixou de ser apenas de caráter transitório; (6) a alteração da sigla do Programa destinado aos empréstimos imobiliários, de ERAP para EI, de modo a descaracterizar a ideia de empréstimo rápido e consolidar o propósito ao que o programa se destina; (7) o detalhamento das instruções e da documentação necessária ao acesso dos programas PREAMAR e EI, de modo a facilitar a consulta por parte dos beneficiários; e (8) a revisão dos termos constantes do glossário, retirando aqueles desnecessários ao entendimento da Norma.

4 - DISPOSIÇÕES GERAIS:

a) os casos omissos e esclarecimentos adicionais deverão ser solicitados diretamente à CCCPM, por qualquer meio disponível: mensagem, e-mail, fax etc.; e

b) sugestões visando ao aprimoramento destas Normas poderão ser encaminhadas à CCCPM.

5 - CLASSIFICAÇÃO

Esta publicação é classificada, de acordo com o EMA-411 - Manual de Publicações da Marinha como: PMB, não-controlada, ostensiva, normativa e norma.

6 - SUBSTITUIÇÃO

Esta Publicação substitui a SGM-701 - Normas sobre as Operações Imobiliárias na Marinha, 3ª Revisão, aprovada em 21 de outubro de 2014.

CAPÍTULO 1**A CCCPM, SUA FINALIDADE, SEUS BENEFICIÁRIOS, PROGRAMAS HABITACIONAIS E ORIGEM DOS RECURSOS EMPREGADOS NAS OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS****1.1 - PROPÓSITO**

Este capítulo apresenta a finalidade da Autarquia, definindo seus beneficiários, os programas habitacionais em vigor e a origem dos recursos neles empregados.

1.2 - FINALIDADE

A CCCPM foi criada pela Lei nº 188, de 15 de janeiro de 1936, e tem a finalidade de facilitar a aquisição de moradia própria ao pessoal da MB. A supervisão das suas atividades é exercida pela Secretaria-Geral da Marinha (SGM), com o concurso dos órgãos de Controle Interno da Marinha.

1.3 - BENEFICIÁRIOS

São beneficiários da CCCPM:

1.3.1 - Militares**a) Ativa**

Os militares da ativa da MB, com estabilidade na carreira, conforme critérios da Diretoria do Pessoal Militar da Marinha (DPMM).

Excepcionalmente, para concessão de Financiamento Imobiliário (FI), considerar-se-ão como beneficiários:

- Oficiais, sem estabilidade, oriundos do Curso de Formação de Oficiais (CFO) do CIAW;
- Praças especiais com ciclo escolar completo da Escola Naval; e
- Praças, sem estabilidade, a partir da aprovação para o curso de formação de sargentos.

b) Veteranos

Os militares da reserva remunerada e reformados.

1.3.2 - Servidores Civis

Os servidores civis da MB, com estabilidade na carreira, conforme o contido no artigo 41 da CRFB/88, em atividade ou aposentados.

1.3.3 - Pensionistas

O(a)s pensionistas de militar e servidor civil, previstos nos incisos 1.3.1 e 1.3.2.

1.4 - PROGRAMAS HABITACIONAIS

A CCCPM atenderá a seus beneficiários, por meio dos seus Programas Habitacionais, com regras específicas para cada Programa, a serem amplamente divulgadas pelos canais de comunicação da MB e outros, por ela avaliados como eficientes, a todo o seu pessoal.

1.4.1 - Programas

Os seguintes programas são operacionalizados:

PROMORAR - destinado a financiar a compra de imóvel, construção ou ampliação de imóvel, quitação do financiamento ou compra de terreno com construção simultânea. Atende aos beneficiários de todas as faixas de renda familiar. Financia até 100% (cem por cento) do montante necessário, observada a capacidade de pagamento do beneficiário.

PROHABITAR - destinado a financiar a compra de imóvel, de acordo com os limites de renda mensal familiar bruta, valor e localização do imóvel e normas estabelecidas pelo Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e previstas no Manual de Fomento Pessoa Física - Carta de Crédito individual editado pela Caixa Econômica Federal (CEF). Em razão de regras estabelecidas pela CEF e pelo Conselho Curador do FGTS, financia até o limite permitido com a fonte do FGTS, podendo a diferença ser complementada com recursos da Autarquia, para alcançar 100% (cem por cento) do montante necessário, observada a capacidade de pagamento do beneficiário.

PREAMAR - destinado a emprestar ou financiar recursos financeiros para a melhoria da condição residencial de beneficiário vivenciando, em sua moradia, situações de risco relacionadas à violência urbana ou ações da natureza (chuvas, enchentes, deslizamentos e outros). Empréstimo ou financia até 100% (cem por cento) do montante necessário, observada a capacidade de pagamento do beneficiário, empregando condições especiais de taxas de juros e administrativas.

EI - destinado a emprestar recursos financeiros para melhoria da condição residencial de beneficiário que necessite comprar material de construção, reformar ou legalizar seu imóvel ou ainda complementar poupança necessária à aquisição de unidade residencial.

1.4.2 - Criação de Programas Habitacionais

Poderão ser criados Programas Habitacionais para as diversas modalidades de operações, em consonância com as regras e práticas do mercado imobiliário, bem como outros programas públicos nesse segmento, como o Programa “Minha Casa Minha Vida” do Governo Federal, em parceria com Estados, Municípios e empresas, visando à liberação da

Carta de Crédito, como já utilizado no Programa PROMORAR da CCCPM, Carteira Hipotecária, Cooperativa de mutuários, Consórcios e outros regulamentados por legislação do Governo Federal.

1.4.3 - Programas Específicos

Poderão ser criados outros programas habitacionais, com propósito específico de atendimento de determinada necessidade dos beneficiários da CCCPM.

1.5 - ORIGEM DOS RECURSOS

A CCCPM contará com recursos provenientes de dotação fixada em orçamento próprio, de linhas de crédito abertas pela MB e de operações de captação celebradas com outros agentes financeiros.

Os programas PROMORAR, PREAMAR, e EI empregam recursos da própria Autarquia.

O programa PROHABITAR, emprega recursos do FGTS, captados pela CCCPM junto à CEF, Agente Operador daquele fundo.

1.6 - APLICAÇÃO DE RECURSOS RECEBIDOS

A CCCPM zelará pela correta e eficiente aplicação dos recursos disponibilizados para emprego em seus programas habitacionais.

CAPÍTULO 2

OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS

2.1 - PROPÓSITO

Este capítulo tem o propósito de apresentar os tipos de operações imobiliárias praticadas pela CCCPM, o fim a que se destinam e as condições específicas para que sejam realizadas.

2.2 - TIPOS DE OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS

As operações imobiliárias da CCCPM consistirão em financiamentos imobiliários e empréstimos imobiliários disponibilizados aos beneficiários.

O financiamento imobiliário destina-se à aquisição de moradia própria, necessita de análise detalhada da documentação do vendedor e do imóvel em questão, envolve valor financeiro relativamente elevado e, normalmente, requer longo prazo de ressarcimento.

O empréstimo imobiliário destina-se às operações imobiliárias conotadas à melhoria da condição de moradia do beneficiário, em regra não apresenta complexidade de documentação, envolve menor valor financeiro e, normalmente, prazo mais curto para ressarcimento do que o financiamento imobiliário.

2.2.1 - Operações atendidas, mediante financiamento imobiliário

a) Aquisição de imóvel residencial usado ou novo

Aquisição de unidade, com “habite-se” averbado na matrícula no Registro Geral de Imóveis (RGI);

b) Aquisição de imóvel residencial usado, com benfeitorias a realizar

Aquisição de unidade, com “habite-se” averbado na matrícula do RGI, com preço compensador, em estado de conservação que possibilite valorização decorrente de benfeitorias, financiadas em conjunto com a aquisição, desde que não impliquem acréscimo de área construída;

c) Ampliação de imóvel residencial

Ampliação de unidade de propriedade do beneficiário, em decorrência de necessidade familiar desde que tenha “habite-se” averbado na matrícula do imóvel, no RGI;

d) Recuperação de imóvel residencial

Execução de obras e reparos na residência de propriedade do beneficiário, somente quando este estiver enquadrado no Programa PREAMAR;

e) Construção de Moradia

Edificação, total ou complementar, de unidade residencial unifamiliar ou multifamiliar;

miliar em terreno de propriedade do(s) beneficiário(s);

f) Aquisição de terreno com construção simultânea de moradia

Aquisição de terreno para imediata construção de moradia própria, seja unidade residencial unifamiliar (beneficiário único) ou multifamiliar, em regime de condomínio (grupo organizado de beneficiários); e

g) Portabilidade de financiamento

Liquidação de financiamento, contraído pelo beneficiário junto a outro agente financeiro, por ocasião da aquisição de unidade habitacional de sua propriedade, mantendo-se o saldo devedor e o prazo remanescente da operação.

2.2.2 - Operações atendidas, mediante empréstimo imobiliário

a) Reforma em Imóvel e Aquisição de Material de Construção

Execução de obras e aquisição de material de construção para emprego na residência do beneficiário;

b) Poupança

Complementação de poupança necessária à aquisição de unidade residencial; e

c) Outros casos

A critério da CCCPM, desde que sejam operações praticadas no mercado imobiliário, incluindo o empréstimo para legalização de imóvel e os empréstimos destinados à melhoria da condição residencial de beneficiário que vivencie situações de risco decorrentes da violência urbana ou de fenômenos da natureza.

2.3 - PRIORIDADE ENTRE BENEFICIÁRIOS

Ressalvadas eventuais restrições orçamentárias, o acesso aos programas habitacionais será franqueado a todos os beneficiários, em qualquer ocasião, desde que atendidas as condições para habilitação previstas nestas Normas. O processamento das solicitações terá seqüência por ordem de entrada na CCCPM.

No cumprimento de sua finalidade, a Autarquia priorizará a aquisição de moradia própria, para beneficiários que ainda não sejam proprietários.

O atendimento de beneficiários para a contratação de operações imobiliárias observará, na medida do possível, as peculiaridades da necessidade de cada interessado, observada a legislação em vigor.

2.4 - CONDIÇÕES ESPECÍFICAS

As operações imobiliárias disponibilizadas pela CCCPM obedecerão algumas condições específicas.

2.4.1 - Imóveis usados ou novos

O imóvel objeto do financiamento poderá ser novo ou usado. O valor do financiamento imobiliário poderá corresponder até 100% (cem por cento) do valor do imóvel, variando de acordo com a renda mensal familiar bruta e capacidade de pagamento do beneficiário, conforme especificado nestas Normas.

2.4.2 - Destinação do financiamento ou empréstimo

As operações imobiliárias serão realizadas somente para imóvel destinado à efetiva residência do beneficiário.

2.4.3 - Vistoria e avaliação

A concessão de financiamento para aquisição, construção ou ampliação de imóvel e a recuperação de imóvel enquadrada no PREAMAR serão obrigatoriamente precedidas de vistoria e avaliação do correspondente imóvel, por engenheiro ou arquiteto designado/indicado pela CCCPM, ou de empresa contratada pela Autarquia, com emissão de laudo favorável quanto a preço, localização e estado de conservação.

Para a aprovação de empréstimo imobiliário destinado à reforma de imóvel, ou melhorar a condição residencial do beneficiário que esteja vivenciando situações de risco relacionadas com a violência urbana ou com ações da natureza, a critério da CCCPM, poderá ser exigida a apresentação da respectiva licença de obras, além de vistoria técnica realizada por engenheiro ou arquiteto designado/indicado pela CCCPM.

As vistorias acima, a critério da CCCPM, poderão ser efetuadas por profissional devidamente habilitado, contratado pelo interessado no financiamento ou empréstimo. O laudo emitido, pelo profissional, em formulário próprio, deverá estar acompanhado da cópia da carteira profissional e da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) relativa ao serviço prestado e será submetido à aprovação.

2.4.4 - Convênios para intermediação de recursos

A CCCPM poderá intermediar operações imobiliárias valendo-se de entidade financeira conveniada, que será a responsável pela liberação dos recursos e administração dos créditos, mediante contrato com os beneficiários.

CAPÍTULO 3
REQUISITOS, HABILITAÇÃO E PREVISÃO DE RECURSOS
PARA OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS

3.1 - PROPÓSITO

Este capítulo tem o propósito de apresentar os aspectos pertinentes aos requisitos e procedimentos para habilitação do beneficiário às operações imobiliárias, à confirmação da habilitação ao financiamento e empréstimo imobiliário e à previsão de recursos financeiros para atendê-las.

3.2 - REQUISITOS PARA HABILITAÇÃO

O beneficiário candidato a qualquer operação imobiliária da CCCPM deverá atender aos seguintes requisitos:

3.2.1 - Capacidade financeira

Ter capacidade financeira suficiente para pagar, mensalmente, o financiamento ou empréstimo imobiliários (FI/EI) pretendidos.

3.2.2 - Obrigações com a CCCPM ou com a União

Não estar inadimplente no pagamento de qualquer obrigação, perante a CCCPM ou inscrito em dívida ativa perante a União Federal.

3.2.3 - Inquéritos e processos

Não estar respondendo a inquérito ou a processo nas jurisdições administrativa, civil e militar, ou ter sido condenado por sentença transitada em julgado por crime capitulado na legislação penal comum ou militar que possa comprometer o cumprimento das obrigações ou garantias decorrentes do FI pretendido.

3.2.4 - Avaliação do crédito

Não apresentar qualquer apontamento em cadastro(s) de proteção ao crédito que, a juízo da CCCPM, possam inviabilizar a concretização da operação. A CCCPM possui, a seu critério, a opção de contratar empresas especializadas na análise de risco de crédito do beneficiário.

3.2.5 - Destinação do imóvel

Na contratação de FI, o beneficiário se comprometerá, mediante declaração constante no corpo do próprio instrumento celebrado, a destinar a unidade habitacional objeto da operação à finalidade estritamente residencial, para moradia própria e de sua família.

Na contratação do empréstimo imobiliário, terá compromisso de empregar os recursos,

exclusivamente, em proveito de sua residência ou na complementação de poupança necessária à aquisição de imóvel, nos termos constantes de sua solicitação.

3.2.6 - Idade limite

Para contratação de empréstimo (EI ou PREAMAR) ou FI, a soma da idade do beneficiário com o prazo contratado não poderá superar a idade limite para cobertura, especificada na apólice de seguro de vida, a fim de possibilitar cobertura desse seguro por toda a vigência do respectivo acordo.

3.3 - HABILITAÇÃO AO FI

O beneficiário poderá habilitar-se ao FI da CCCPM, em qualquer época do ano, mediante atendimento presencial na sede (RJ) ou em qualquer Posto de Atendimento (PA), podendo requerê-lo via postal, desde que atenda as disposições contidas no sítio da Autarquia na Internet/Intranet.

3.3.1 - Composição de renda

O beneficiário poderá habilitar-se ao FI, compondo renda com seu cônjuge, ou companheiro(a) com união estável comprovada, beneficiário ou não, ou com outro beneficiário, parente em linha reta de 1º grau (pai, mãe, filho) ou colateral (irmão).

3.3.2 - Habilitação por meio de Procuração

Mediante instrumento público, o beneficiário ou cônjuge/companheiro(a) ou outro beneficiário parente em linha reta de 1º grau (pai, mãe, filha) ou colateral (irmão) poderão se fazer representar por procurador(es), com poderes outorgados para a prática do(s) ato(s) inerente(s) à condução do processo e da celebração do contrato. A outorga de poderes ao procurador deverá ser criteriosa e suficiente para a condução da operação de FI, não se responsabilizando a CCCPM por atos do procurador que exorbitem o interesse ou a vontade dos outorgantes.

Na hipótese de instrumento de procuração firmado em cartório estabelecido em comarca diferente da Capital do Rio de Janeiro, deverá ser obtido “sinal público”, representando o reconhecimento da firma do tabelião celebrante.

3.3.3 - Instruções e documentação

As instruções e a documentação necessárias ao FI estão previstas no Capítulo 4.

3.4 - CONFIRMAÇÃO DA HABILITAÇÃO AO FI

Observados os requisitos previstos no item 3.2 e a cobertura de seguro obrigatório, a CCCPM enviará ao beneficiário pretendente uma Carta de Crédito (CC), informando:

- o prazo de validade;

- o montante financiado, o valor do encargo mensal inicial e o prazo máximo para contratação do FI, na data de emissão;
- os documentos necessários para a fase seguinte do processo; e
- outras informações julgadas pertinentes.

3.4.1 - Prazo para apresentação da proposta de venda do imóvel pretendido

Ao receber a carta de crédito, o beneficiário terá 120 dias para apresentar proposta de venda do imóvel pretendido, assinada pelo(s) proprietário(s), acompanhada de documentação pertinente ao tipo de operação solicitada, como informada na carta de crédito e no sítio da Autarquia na Internet/Intranet.

3.4.2 - Perda de prazos

Se nos prazos estabelecidos nos incisos anteriores não forem apresentadas a proposta ou a documentação necessária, a CCCPM considerará tal ato como desinteresse pela contratação de FI. Neste caso, para a emissão de uma nova carta de crédito será observada uma carência.

Os documentos, até então apresentados, ficarão à disposição do beneficiário por trinta dias corridos, a partir do vencimento do prazo em tela, quando então poderão ser destruídos.

3.4.3 - Desistência

Em caso de desistência do FI, o beneficiário deverá apresentar à CCCPM uma declaração, a qual poderá ser entregue pessoalmente ou por mensagem, fax ou meio eletrônico.

A CCCPM não se responsabilizará por danos causados a terceiros decorrentes dessa manifestação de vontade ou desfazimento de tratativas ou avenças já pactuadas com outrem.

3.5 - HABILITAÇÃO AO EI

O beneficiário poderá habilitar-se ao empréstimo imobiliário da CCCPM, em qualquer época do ano, mediante atendimento presencial na sede ou em qualquer dos PA. Os empréstimos do PREAMAR poderão, ainda, ser requisitados à distância, desde que atendidas às disposições contidas no sítio da Autarquia na Internet/Intranet.

3.5.1 - Habilitação por meio de Procuração

Excepcionalmente, o Presidente da CCCPM poderá autorizar a contratação de EI, por terceiro nomeado por beneficiário impedido de comparecimento presencial, por meio de procuração ou certidão de procuração, com poderes específicos para tal, inclusive uso de senha para autorização de consignação da prestação do empréstimo em Bilhete de Pagamento (BP), com valor e prazo discriminados, lavrada em cartório, ostentando sinal público do tabelião nos casos de procuração lavrada fora do Município onde o beneficiário assinou o

contrato. O processamento e a concessão do EI, por meio de procuração, estão regulamentados em OI da CCCPM.

3.5.2 - Instruções e documentação

As instruções e documentação necessárias ao empréstimo do programa PREAMAR estão previstas no Capítulo 5.

As instruções e documentação necessárias ao empréstimo do programa EI estão previstas no Capítulo 6.

3.6 - CONFIRMAÇÃO DA HABILITAÇÃO AO EI

Para o EI não há confirmação formal pela CCCPM. O beneficiário que possui capacidade financeira, situação cadastral favorável e cobertura de seguro será atendido quando do seu comparecimento à sede ou aos PA da Autarquia.

Para o empréstimo PREAMAR, havendo capacidade financeira, situação cadastral favorável e cobertura de seguro, a CCCPM enviará, ao beneficiário, uma carta com as instruções para o prosseguimento da operação.

Ao receber a carta, o beneficiário deverá confirmar, com brevidade, o interesse de contratar o empréstimo, por meio de mensagem, correio eletrônico (comercialização.cccpm@marinha.mil.br), ou pessoalmente na sede da CCCPM ou nos PA. Não serão aceitas confirmações por telefone.

3.7 - PREVISÃO DE RECURSOS

O atendimento aos financiamentos e empréstimos imobiliários estará sujeito à disponibilidade de recursos no orçamento anual da CCCPM.

A CCCPM poderá buscar parceria com instituições financeiras para atender seus beneficiários, no caso de insuficiência de seus recursos para atender a demanda.

CAPÍTULO 4

FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO (FI)

4.1 - PROPÓSITO

Este Capítulo tem o propósito de regulamentar as operações imobiliárias previstas no inciso 2.2.1, informando: os programas de FI; as etapas para liberação do financiamento; a documentação necessária às operações imobiliárias; as condições impeditivas ao financiamento; o cálculo do limite de financiamento; os encargos do financiamento; a forma de correção dos encargos; os sistemas de amortização empregados; a idade limite para a concessão do financiamento; a consignação em Bilhete de Pagamento (BP); a amortização e quitação antecipadas do saldo devedor; e a transferência de propriedade de imóvel adquirido com financiamento da CCCPM.

4.2 - PROGRAMAS DE FI

Os seguintes programas são operacionalizados, nas condições previstas no inciso 1.4.1: PROMORAR, PROHABITAR e PREAMAR.

4.3 - FASES DA LIBERAÇÃO DO FINANCIAMENTO

O processo de aprovação do FI desenvolve-se em fases, dependendo da modalidade de operação imobiliária desejada pelo(s) beneficiário(s).

4.3.1 - Financiamentos destinados à aquisição de imóvel novo ou usado

O processo ocorre em cinco fases, a saber:

a) 1ª fase - Habilitação, consistindo de análise e avaliação da capacidade de pagamento do(s) beneficiário(s), verificação de restrições cadastrais e de sua(s) declaração(ões) pessoal(is) de saúde, junto à seguradora. Elaboração de carta de crédito, informando as condições e o valor máximo do financiamento, na data da sua emissão;

b) 2ª fase - Análise da proposta de compra e venda, apresentada pelo beneficiário, contendo a documentação pessoal dos vendedores, como identificação e prova de estado civil; e do imóvel, como certidão de ônus reais vintenária atualizada, título aquisitivo (escritura ou formal de partilha), Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) do exercício, culminando com a vistoria e avaliação do imóvel e emissão do laudo;

c) 3ª fase - Análise das certidões relativas aos vendedores e ao imóvel, apresentadas pelo beneficiário e autorização, pela CCCPM, para o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI);

d) 4ª fase - Elaboração e assinatura da escritura, bem como o pagamento ao(s) vende-

dor(es), mediante depósito bloqueado em conta poupança, em agência bancária indicada pela CCCPM, a ser previamente aberta por opção do(s) vendedor(es); e

e) **5ª fase** - Registro da escritura no Registro Geral de Imóveis (RGI) pertinente, sanando-se todas as exigências porventura formuladas e, mediante apresentação da certidão de ônus reais original junto à Autarquia, efetua-se o desbloqueio do valor depositado em conta poupança ou o pagamento, por meio de depósito em domicílio bancário preferido pelo vendedor, de sua titularidade ou de seu procurador.

4.3.2 - Financiamentos destinados à construção em terreno próprio, à ampliação de moradia e, para beneficiário enquadrado no PREAMAR, à recuperação de imóvel próprio.

O processo ocorre em cinco fases, a saber:

a) **1ª fase** - Habilitação, consistindo de análise e avaliação da capacidade de pagamento do(s) beneficiário(s), verificação de restrições cadastrais e de sua(s) declaração(ões) pessoal(is) de saúde, junto à seguradora. Elaboração de carta de crédito, informando as condições e o valor máximo do financiamento, na data da sua emissão;

b) **2ª fase** - Análise da certidão de ônus reais vintenária atualizada; escritura; IPTU; projeto de arquitetura aprovado pela municipalidade; licença ou alvará de obra expedido pelo órgão competente; Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do Profissional Responsável pela Execução da Obra (PREO); licença ambiental (quando necessária); parecer técnico do PREO, com o valor estimado da construção pronta e acabada; orçamento do custo da obra; e cronograma físico-financeiro da execução. A critério da CCCPM poderá ser realizada ou solicitada vistoria no local previsto para a obra.

c) **3ª fase** - Análise das certidões relativas ao(s) beneficiário(s) e ao imóvel, bem como a elaboração e a assinatura da escritura, com liberação da primeira parcela do cronograma físico-financeiro da obra;

d) **4ª fase** - Registro da escritura no RGI competente; e execução da obra com liberação progressiva das demais parcelas, sempre condicionada à comprovação da aplicação da parcela anterior e da continuidade da capacidade de pagamento do(s) beneficiário(s). A segunda parcela também estará condicionada à comprovação do registro do contrato no RGI competente e à apresentação da Certidão de Ônus Reais; e

e) **5ª fase** - Liberação da última parcela, condicionada à apresentação da Certidão de Ônus Reais, constando a averbação da construção e o “habite-se” junto ao Cartório de RGI competente.

Quando se tratar de recuperação de imóvel residencial, conforme previsto no inciso 2.2.1, alínea d, poderá ser flexibilizada a apresentação dos documentos mencionados neste inciso, a critério da CCCPM, e desde que não sejam exigidos pelos órgãos públicos competentes.

4.3.3 - Financiamentos destinados à compra de terreno com simultânea construção de moradia

O processo ocorre em sete fases, a saber:

a) 1ª fase - Habilitação, consistindo de análise e avaliação da capacidade de pagamento do(s) beneficiário(s), verificação de restrições cadastrais e de sua(s) declaração(ões) pessoal(is) de saúde, junto à seguradora. Elaboração de carta de crédito, informando as condições e o valor máximo do financiamento, na data da sua emissão;

b) 2ª fase - Análise da proposta de compra e venda, apresentada pelo beneficiário, contendo a documentação pessoal dos vendedores, como identificação e prova de estado civil; da certidão de ônus reais vintenária atualizada; escritura; IPTU; projeto de arquitetura aprovado pela municipalidade; licença ou alvará de obra expedido pelo órgão competente; ART do PREO; licença ambiental (quando necessária); parecer técnico do PREO com o valor estimado da construção pronta e acabada; orçamento do custo da obra; e cronograma físico-financeiro da execução. A critério da CCCPM poderá ser realizada ou solicitada vistoria no local previsto para a obra;

c) 3ª fase - Análise das certidões relativas aos vendedores, aos beneficiários e ao imóvel, apresentados pelo beneficiário, bem como a autorização, pela CCCPM, para pagamento do ITBI;

d) 4ª fase - Elaboração e assinatura da escritura, bem como o pagamento ao(s) vendedor(es), mediante depósito bloqueado em conta poupança, em agência bancária indicada pela CCCPM, a ser previamente aberta por opção dos(s) vendedor(es);

e) 5ª fase - Registro da escritura no RGI competente. Mediante comprovação do registro da escritura de compra/venda do imóvel, efetua-se o desbloqueio do valor depositado em conta poupança ou o pagamento mediante depósito em domicílio bancário preferido pelo vendedor, de sua titularidade ou de seu procurador. Nesta fase ocorrerá a liberação da primeira parcela do cronograma físico-financeiro da obra;

f) 6ª fase - Execução da obra com liberação progressiva das demais parcelas, sempre condicionada à comprovação da aplicação da parcela anterior e da continuidade da capacidade de pagamento do(s) beneficiário(s); e

g) **7ª fase** - Liberação da última parcela, condicionada à apresentação da Certidão de Ônus Reais, constando a averbação da construção e o “habite-se” junto ao Cartório de RGI competente.

4.3.4 - Financiamentos destinados à portabilidade de crédito imobiliário para a CCCPM

O processo ocorre em seis fases, a saber:

a) **1ª fase** - Orientação do beneficiário, quanto aos procedimentos e informações a serem seguidos e obtidos junto à instituição financeira credora de seu financiamento;

b) **2ª fase** - Habilitação, consistindo de análise e avaliação da capacidade de pagamento do(s) beneficiário(s), verificação de restrições cadastrais e de sua(s) declaração(ões) pessoal(is) de saúde, junto à seguradora, e verificação se a operação a ser portada é vantajosa para o beneficiário. Elaboração de carta de crédito, informando as condições da Autarquia, considerando o saldo devedor e o prazo remanescente informados pela instituição financeira credora, na data da sua emissão;

c) **3ª fase** - Análise da certidão de ônus reais vintenária atualizada; escritura; IPTU; e documentos pessoais do beneficiário, todos apresentados pelo mesmo. A CCCPM realizará ou solicitará a vistoria no imóvel;

d) **4ª fase** - Análise das certidões relativa(s) ao(s) beneficiário(s) e ao imóvel, apresentadas pelo próprio;

e) **5ª fase** - Remessa da requisição de portabilidade à instituição financeira credora, elaboração e a assinatura da escritura e pagamento à instituição financeira credora; e

f) **6ª fase** - Averbação da escritura no RGI competente.

4.4 - DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA AO FINANCIAMENTO

A documentação necessária ao financiamento poderá ser encaminhada à CCCPM, por meio do Serviço Postal da Marinha (SPM) ou da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (ECT), bem como entregue em qualquer dos PA, ou ainda na sede da Autarquia.

A documentação inicial, correspondente à 1ª fase do processo, poderá ser entregue em qualquer ocasião do ano. A documentação das demais fases deverá ser entregue dentro dos prazos estabelecidos pela CCCPM.

4.4.1 - Documentação inicial, correspondente à 1ª fase

A seguinte documentação deverá ser apresentada:

- cópias simples de documento de identificação, do Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) e da certidão de estado civil do(s) beneficiário(s) e cônjuge(s). No caso de beneficiário

convivente em união estável deverá ser apresentada, ainda, a escritura pública declaratória (celebrada em tabelionato);

- cópia simples dos três últimos comprovantes de rendimentos do(s) beneficiário(s) e cônjuge/companheiro(a)(s), para aferição e composição da renda familiar;

- original (ou cópia autêntica) de instrumento público de procuração a terceiros, com vigência inferior a dois anos, se for o caso. Para comarcas diferentes da capital do estado do Rio de Janeiro deverá ser obtido o sinal público, representando o reconhecimento da firma do tabelião celebrante;

- original da Declaração Pessoal de Saúde (DPS) preenchida e assinada pelo(s) beneficiário(s) e cônjuge/companheiro(a)(s) (formulário disponível na sede, nos PA ou ainda no sítio da Autarquia na Internet/Intranet); e

- cópia(s) simples do(s) comprovante(s) de residência do(s) beneficiário(s) com Código de Endereçamento Postal (CEP).

4.4.2 - Documentação correspondente às demais fases

A relação detalhada dos documentos necessários para cada tipo de operação imobiliária, correspondente às demais fases, será informada ao beneficiário na época oportuna.

4.4.3 - Documentação complementar

Se os documentos forem considerados insatisfatórios, a CCCPM poderá exigir outros documentos que julgar necessários.

4.4.4 - Atendimento às exigências

Se em qualquer fase do exame da documentação o interessado deixar de atender qualquer exigência que a CCCPM lhe tenha formulado, conforme prazo fixado pela Autarquia, ou a qualquer data estabelecida, sua omissão será considerada como desistência da operação, arquivando-se a proposta apresentada.

4.5 - CONDIÇÕES IMPEDITIVAS

O financiamento não será realizado quando ocorrer uma das seguintes hipóteses:

4.5.1 - Não oferecimento de garantia real

Se não for oferecida a indispensável garantia real, em conformidade com o contido no art. 7.3, ou se houver prova ou indício de que o pretendente ocultou fato, efetuou declaração não verdadeira ou praticou ato jurídico simulado.

4.5.2 - Incorporação de terceiros

Quando se tratar de unidade habitacional em construção ou a ser construída, mediante

incorporação de terceiros, exceto quando se tratar de empreendimento promovido pela CCCPM.

4.5.3 - Aquisição de mais de um imóvel com uma única operação

Quando o interessado pretender aplicar o valor do financiamento na aquisição de mais de um imóvel, salvo quando se tratar de moradia única que abranja mais de um terreno (ensejando regularização por remembramento) ou terreno individualizado onde existam mais de uma construção (ensejando regularização por fracionamento). Também se excepciona a hipótese em que existam matrículas RGI diferentes para unidade habitacional, vaga(s) de garagem, boxes ou qualquer outra área privativa sobre a qual se estenda o direito de propriedade.

4.5.4 - Terreno de posse

Quando a unidade habitacional, objeto da transação, tiver sido construída em terreno sobre o qual os vendedores detenham somente o direito de sua ocupação.

4.5.5 - Área rural ou não urbanizada

Quando o imóvel estiver localizado em área rural ou em locais não urbanizados e não se destinar a moradia do beneficiário.

4.5.6 - Destinação não residencial

Quando o imóvel for destinado a emprego não-residencial, tais como atividade comercial ou industrial, mesmo que sirva ao mesmo tempo de moradia do beneficiário.

4.5.7 - Imóvel de madeira

Quando o imóvel for construído com emprego de madeira em substituição a alvenaria convencional, salvo se empregada em paredes internas de fechamento e sem função estrutural, excetuando-se as áreas molhadas (sujeitas à umidade proveniente das instalações hidráulicas e de esgoto).

4.5.8 - Terreno/edificação sem registro/averbação

Quando o terreno onde se deu a construção não tiver registro ou se a edificação não tiver a construção averbada (“habite-se”) no RGI.

4.5.9 - Imóvel já pertencente ao beneficiário

Quando o imóvel já tiver sido de propriedade do proponente há menos de cinco anos.

4.5.10 - Imóvel com gravame

Quando o imóvel estiver hipotecado, alienado fiduciariamente, ou sujeito a qualquer outro gravame, salvo se o titular do direito real gravado intervir no negócio, objetivando a

liberação e desembaraço para cessão do mesmo em garantia de financiamento a ser contratado junto à CCCPM.

4.5.11 - Imóveis localizados em áreas de risco

Não serão concedidos financiamentos para aquisição de imóveis localizados em áreas sujeitas a desmoronamentos, enxurradas, alagamentos e outras que não sejam cobertas pelo seguro de danos físicos do imóvel.

Também não serão concedidos financiamentos para imóveis que, a critério da CCCPM, estejam localizados em área de risco relacionada à violência urbana.

4.5.12 - Recusa do financiamento

A CCCPM se reserva o direito de não conceder o financiamento, caso sejam identificados fatos que possam comprometer o cumprimento das obrigações a serem firmadas no contrato de financiamento imobiliário.

4.6 - CÁLCULO DO LIMITE DO FINANCIAMENTO

Para o cálculo do valor máximo da operação de financiamento, será considerado o Limite de Encargo Mensal (LEM) e observados o prazo máximo para liquidação do financiamento e a legislação atinente à remuneração dos militares e servidores civis.

Para o cálculo do LEM será considerado:

- Rendimento Bruto (RB): somatório de todas as parcelas que têm caráter permanente.
- Limite do Encargo = $RB \times 30\%$ (trinta por cento).

4.6.1 - Composição de Renda Familiar

Poderá ser considerado para o cálculo do LEM o somatório da renda familiar do beneficiário, conforme o previsto no inciso 3.3.1. Nesta hipótese, a renda adicional do cônjuge ou companheiro(a) do beneficiário ou do beneficiário coparticipante deverá ser comprovada mediante apresentação de contracheque, carteira assinada, BP ou outro comprovante.

4.6.2 - Valor do financiamento e de outras despesas relacionadas à aquisição do imóvel

Os financiamentos imobiliários não poderão exceder o valor de avaliação do imóvel em questão.

Poderá ser financiado até 100% (cem por cento) do valor do imóvel. No entanto, admitir-se-á que despesas contratuais junto à Autarquia, ITBI e laudêmio sejam incluídos no financiamento, até um limite máximo de 10% (dez por cento) sobre a avaliação do imóvel, desde que tais despesas, somadas ao valor a ser financiado, não excedam o limite de financiamento e o valor de avaliação do imóvel. Inicialmente, estas despesas serão assumidas

pelos beneficiários e indenizadas no ato da contratação, não podendo ocorrer adiantamento pela CCCPM.

A escritura será lavrada na CCCPM, preferencialmente, e levada a registro pelo(s) beneficiário(s) no competente Cartório de Registro de Imóveis. As despesas para registro da escritura caberão ao(s) beneficiário(s).

4.7 - ENCARGOS E DESPESAS

Os encargos e as despesas do financiamento são compostos, conforme a seguir:

4.7.1 - Encargos

a) Prestação

Composta de amortização e juros, e calculada pelos sistemas de amortização e pelas taxas de juros previstas para cada tipo de programa habitacional, divulgado com antecedência pela CCCPM, por meio de Portaria.

Nos FI do PROMORAR e do PREAMAR as taxas de juros adotadas não serão superiores à máxima adotada no âmbito do SFH.

Nos FI do PROHABITAR as taxas de juros adotadas observarão as normas estabelecidas pelo Conselho Curador do FGTS e previstas no Manual de Fomento Pessoa Física - Carta de Crédito Individual editado pela CEF.

b) Seguro de Morte ou Invalidez Permanente

Prêmio de seguro mensal com cláusula de quitação do saldo devedor nos casos de morte ou invalidez permanente do(s) beneficiário(s).

c) Seguro de Danos Físicos do Imóvel

Prêmio de seguro mensal para cobertura de danos físicos ao imóvel pronto e com habite-se, visando ao restabelecimento do valor do imóvel sinistrado oferecido anteriormente em garantia.

d) Taxa de Administração do contrato

No financiamento pelo PROMORAR será cobrada taxa de administração, podendo ser paga de uma só vez na ocasião da celebração do contrato ou junto com os encargos mensais do FI, a critério do beneficiário, nos percentuais ou valores fixados em Portaria e divulgados no sítio da Autarquia na Internet/Intranet.

No financiamento pelo PROHABITAR será cobrada taxa de administração mensal, no valor previsto no Manual de Fomento Pessoa Física - Carta de Crédito Individual editado pela CEF.

e) Juros de mora, multa e atualização monetária

Em caso de atraso no pagamento, o encargo devido será atualizado com base nos mesmos índices aplicados à atualização monetária dos saldos das cadernetas de poupança, no mesmo período do atraso, acrescido de multa e juros de mora calculados com base nos percentuais fixados em Portaria, observado o previsto em Lei, e divulgados no sítio da Autarquia na Internet/Intranet, desde o vencimento até a data do efetivo pagamento.

4.7.2 - Despesas do(s) beneficiário(s)**a) Emolumentos e Impostos**

Os emolumentos devidos para celebração de escritura pública, quando necessário, e pela efetivação dos registros do contrato de transmissão de propriedade e/ou de garantia real (hipoteca ou alienação fiduciária), perante o RGI. Caso a escritura seja celebrada pela Autarquia, na forma de instrumento particular, quando a lei permitir, não haverá encargo para sua elaboração.

Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), ou denominação equivalente, pago à Prefeitura local, mediante emissão de guia própria, com pagamento antecedente à celebração.

b) Seguro contra Riscos de Engenharia

Prêmio de seguro para cobertura de avarias, perdas e danos materiais, decorrentes de acidentes de origem súbita e imprevista, somente no período das obras observadas na ampliação e construção de imóvel.

4.8 - SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO

Nos FI do PROMORAR e do PREAMAR poderão ser empregados o Sistema de Amortização Crescente (SACRE), o Sistema de Amortização Constante (SAC) e o Sistema Francês de Amortização conhecido como Tabela Price.

Nos FI do PROHABITAR será empregado o SACRE ou outro sistema de amortização acordado em contrato assinado entre a CCCPM e a CEF.

4.9 - CORREÇÃO DE VALORES**4.9.1 - Correção dos encargos**

Nos financiamentos concedidos pelo SACRE ou pela Tabela Price, as prestações mensais de amortização e juros serão corrigidas anualmente, no mês de aniversário de assinatura dos contratos, mediante repactuação do saldo devedor atualizado de acordo com o contido no inciso 4.9.2, considerando o prazo remanescente para o término do financiamento. Caso

ocorra desequilíbrio econômico-financeiro do contrato, estes reajustes poderão ocorrer trimestralmente.

Nos financiamentos concedidos pelo SAC, as prestações mensais de amortização e juros serão corrigidas mensalmente, mediante repactuação do saldo devedor atualizado de acordo com o inciso 4.9.2, considerando o prazo remanescente para o término do financiamento.

Os prêmios de seguros previstos no inciso 4.7.1, alíneas b e c, serão corrigidos observando a periodicidade e os índices pactuados em contrato firmado pela CCCPM com a Seguradora licitada.

4.9.2 - Correção do saldo devedor

O saldo devedor será corrigido, mensalmente, pelo correspondente índice aplicado na atualização das cadernetas de poupança, referente ao primeiro dia do mês subsequente.

4.9.3 - Mutuários que perderem a condição de beneficiário da CCCPM

Quando o financiamento for concedido para mais de um beneficiário, de acordo com o previsto no inciso 3.3.1, ou a um único beneficiário, mesmo compondo renda com o cônjuge não beneficiário, e estes perderem esta condição, por suas iniciativas ou não, a CCCPM, preferencialmente, cederá o crédito do financiamento para uma instituição financeira que opere com crédito imobiliário, indicada pelo mutuário. A CCCPM, a seu critério, após apurar a capacidade financeira do(s) mutuário(s), poderá manter o financiamento concedido, aplicando os seguintes dispositivos:

a) apuração do saldo devedor na data em que os beneficiários ou o único beneficiário da CCCPM perder esta condição;

b) adoção da maior taxa de juros no âmbito do SFH, aplicada mensalmente sobre o saldo devedor, para financiamentos concedidos com recursos da própria Autarquia;

c) adoção da taxa de juros estabelecida em conformidade com as normas do SFH, para financiamentos concedidos com recursos daquele Sistema;

d) recálculo do valor do encargo e do novo prazo, inicialmente limitado ao período remanescente, com base nas alíneas anteriores. Caso não seja suficiente para a quitação do saldo devedor, será calculada uma nova prestação a ser paga durante o menor prazo possível, de acordo com o LEM e a capacidade de pagamento do mutuário; e

e) manutenção das demais condições do contrato inicial.

4.9.4 - Coparticipante ou cônjuge que perder a condição de beneficiário da CCCPM

Quando o financiamento for concedido para mais de um beneficiário, conforme previsto no inciso 3.3.1, caso um deles perca esta condição, por sua iniciativa ou não, será analisada a condição econômico-financeira do participante que for permanecer, a fim de verificar a sua capacidade de assumir os encargos decorrentes. Caso o LEM do participante que permanecer não comporte o pagamento do encargo mensal, será lavrada nova escritura considerando a nova composição de renda e as condições previstas nestas Normas.

4.10 - PRAZO DE AMORTIZAÇÃO

Os prazos de amortização dos financiamentos serão estabelecidos preliminarmente, para cada tipo de operação, por meio de Portaria da CCCPM, limitando-se ao prazo máximo pactuado com a Seguradora licitada.

4.11 - IDADE LIMITE DO BENEFICIÁRIO

A idade limite do pretendente ao financiamento, somada ao prazo para amortização, não poderá exceder a idade limite pactuada com a Seguradora licitada. A idade limite se encontra disponibilizada no sítio da Autarquia na Intranet/Internet.

4.12 - PAGAMENTO DOS ENCARGOS

O pagamento dos encargos far-se-á, preferencialmente, em prestações mensais, consignadas em Bilhete de Pagamento (BP).

A primeira prestação vencerá no dia 30 do mês subsequente ao mês da assinatura do contrato.

4.12.1 - Autorização para desconto

O beneficiário autorizará a CCCPM, de forma expressa e irrevogável, a efetuar a averbação do encargo mensal e de qualquer débito ou despesa resultante do financiamento, mesmo no caso de perda total ou parcial do imóvel objeto do financiamento, em virtude de sentença judicial em litígios familiares e civis que o atribua a outrem.

4.12.2 - Consignação de desconto em financiamento concedido a mais de um beneficiário

Quando o financiamento for concedido a mais de um beneficiário, conforme previsto no inciso 3.3.1, a consignação será efetuada no BP daquele cujo LEM permita o encargo e tenha capacidade financeira. Caso a Margem Consignável (MC) desse participante não comporte, a cobrança do encargo será efetuada por Guia de Recolhimento da União (GRU)/Boleto.

4.12.3 - Consignação de desconto em financiamento concedido, com composição de renda familiar de beneficiário e cônjuge não beneficiário

Quando o financiamento concedido considerar a renda adicional do cônjuge e este não for beneficiário da CCCPM, a consignação será implantada no BP do beneficiário, caso o seu LEM permita o encargo e o mesmo tenha capacidade financeira. Caso a MC não seja suficiente, o encargo será cobrado por meio de GRU/Boleto.

4.12.4 - Início dos descontos

A consignação iniciará, impreterivelmente, no mês seguinte ao da lavratura do contrato. Os juros devidos “pro rata die” e os prêmios de seguros, correspondentes ao período compreendido entre a data do contrato e o último dia do mês anterior ao do início do desconto, serão cobrados por ocasião da assinatura do mesmo.

4.12.5 - Encargos no caso de construção

Nos financiamentos para construção de unidade residencial, a cobrança dos encargos será diretamente proporcional aos valores liberados após a medição da obra.

4.12.6 - Encargos não consignados

Se, por qualquer circunstância, algum encargo mensal deixar de ser descontado, o mutuário deverá efetuar o pagamento, por intermédio de GRU/Boleto, que poderá ser solicitado na CCCPM, nos PA, ou por meio do sítio da Autarquia na Internet/Intranet.

4.12.7 - Impossibilidade de consignação

Na impossibilidade de se manter a cobrança do encargo mensal por meio de consignação em BP, o mutuário, independentemente de notificação ou interpelação, e sob pena de vencimento da dívida, deverá efetuar o pagamento, por intermédio de GRU/Boleto, que poderá ser solicitado na CCCPM, nos PA, ou por meio do sítio da Autarquia na Internet/Intranet.

4.12.8 - Pagamento quando o mutuário deixar de ser beneficiário da CCCPM

Quando o financiamento for concedido a mais de um beneficiário, conforme previsto no inciso 3.3.1, ou a um único beneficiário, e estes perderem esta condição, por suas iniciativas ou não, o pagamento dos encargos será efetuado por meio de GRU/Boleto, de acordo com as normas específicas da Autarquia.

4.12.9 - Retirada de desconto em BP

A retirada ou exclusão de qualquer parcela do financiamento do respectivo BP do beneficiário somente poderá ocorrer, mediante autorização do Presidente da CCCPM, exceto por término de contrato e/ou liquidação antecipada.

4.13 - QUITAÇÃO E ANTECIPAÇÃO

Pagos todos os encargos pactuados pelo mutuário, a CCCPM dará a quitação do financiamento mediante a confecção de ofício endereçado ao RGI com autorização de cancelamento da garantia real, após a solicitação do beneficiário.

4.13.1 - Inexistência de saldo devedor

Extinguindo-se o saldo devedor antes do término do prazo contratual, na hipótese dos índices de reajustamento das prestações superarem os índices empregados na correção do saldo devedor, acentuando a amortização desse, a CCCPM dará a quitação do financiamento mediante a confecção de ofício endereçado ao RGI com autorização de cancelamento da garantia real, após a solicitação do beneficiário.

4.13.2 - Antecipação de pagamentos

O mutuário poderá fazer amortizações extraordinárias para redução do saldo devedor ou mesmo liquidar antecipadamente a dívida, ocasião em que optará pela manutenção do prazo estabelecido com redução do valor do encargo mensal, ou pela redução daquele prazo, mantido o mesmo encargo. A antecipação de pagamentos não implicará novação ou repactuação do contrato original.

4.14 - TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE

Caso o mutuário decida realizar ato de alienação onerosa, que importe na venda, promessa de venda ou permuta do imóvel adquirido, concluído ou construído com recursos financeiros de Programas Habitacionais da Autarquia, ainda com saldo devedor a liquidar, o mutuário deverá formalizar a sua intenção à CCCPM.

4.14.1 - Transferência para outro beneficiário

Para a transferência de propriedade do imóvel, o(s) beneficiário(s) deverá(ão), preferencialmente, quitar o saldo devedor do correspondente financiamento contratado.

Na impossibilidade de fazê-lo, a CCCPM poderá viabilizar a transferência concedendo um novo financiamento, observadas as condições e normas vigentes para a sua celebração.

4.14.2 - Transferência para não beneficiário

Para não beneficiário da CCCPM, a transferência será permitida somente após a quitação do saldo devedor existente, mediante pagamento à vista ou por meio de contratação de FI de outro agente financeiro.

4.14.3 - Transferência Indevida

Caso o mutuário transfira o domínio ou a posse do imóvel adquirido, concluído ou construído com recursos financeiros de Programas Habitacionais da Autarquia, ainda não amortizado integralmente, sem a anuência ou interveniência da Credora CCCPM, a dívida do mutuário, correspondente ao saldo devedor do financiamento contratado, será considerada antecipadamente vencida, observada a legislação civil, ensejando notificação para realizar o seu pagamento no prazo de até cinco dias úteis. Caso este pagamento não seja efetuado, a CCCPM procederá à execução do saldo devedor, observado o rito atinente à garantia real concedida, na forma da lei.

4.15 - RENEGOCIAÇÃO EM CASO DE INADIMPLÊNCIA

Na impossibilidade de manutenção do encargo mensal consignado em BP e de seu pagamento, por meio de GRU/Boleto, acarretando em inadimplência contratual, o beneficiário deverá procurar a CCCPM para renegociar as condições de pagamento, conforme estabelecido em Portaria da CCCPM.

CAPÍTULO 5

PROGRAMA PREAMAR

5.1 - PROPÓSITO

Este Capítulo tem o propósito de regulamentar a finalidade, os procedimentos, a documentação para habilitação e as condições do Programa PREAMAR.

5.2 - FINALIDADE

O PREAMAR, de acordo com o inciso 1.4.1, é um programa da CCCPM concebido para melhorar a condição residencial de beneficiário vivenciando, em sua moradia, situações de risco relacionadas à violência urbana ou ações da natureza (chuvas, enchentes, deslizamentos e outros).

O programa disponibiliza recursos financeiros, em condições especiais, para a aquisição/construção de imóvel residencial ou, ainda, para a recuperação de imóvel.

5.3 - PROCEDIMENTOS E DOCUMENTAÇÃO PARA HABILITAÇÃO

Preliminarmente, o candidato ao PREAMAR deverá atender os requisitos relacionados no art. 1.3, bem como no inciso 3.2.6.

A habilitação ao programa PREAMAR dar-se-á observando os procedimentos e a documentação a ser apresentada pelo beneficiário, conforme as seguintes situações.

5.3.1 - Beneficiário vivenciando situação de violência urbana

a) Militares e servidores civis da ativa

A solicitação do beneficiário deverá ser encaminhada à CCCPM, por ofício de sua OM. Este ofício deverá estar acompanhado da seguinte documentação:

I) cópia do documento que confirmou o enquadramento da moradia em área de risco, emitido pelo Comando do Distrito Naval da área ou órgão competente;

II) cópias simples da carteira de identidade e CPF do militar ou servidor civil e respectivos cônjuges ou companheiros(as) e da certidão comprovante de Estado Civil ou Declaração de União Estável;

III) cópias dos três últimos comprovantes de rendimentos;

IV) proposta de adesão ao seguro habitacional, contendo a Declaração Pessoal de Saúde (DPS), disponível na Sede, nos PA ou no sítio da Autarquia na Internet/Intranet; e

V) comprovante de residência com CEP (luz, água, telefone etc.).

Em caso de composição de renda, conforme contido no inciso 3.3.1, incluir cópias simples da carteira de identidade, do CPF, dos três últimos comprovantes de rendimentos, do

comprovante de residência e a DPS do(a) cônjuge, companheiro(a) ou parente em linha reta de 1º grau.

b) Militar veterano ou servidor civil inativo e seus pensionistas

A solicitação do beneficiário deverá ser efetuada, mediante requerimento, disponível na Sede, nos PA ou no sítio da Autarquia na Internet/Intranet, acompanhado dos documentos relacionados neste inciso, alínea a, subalíneas II a V. Tal documentação poderá ser entregue, pessoalmente ou via postal, na Sede ou nos PA da CCCPM.

A Autarquia providenciará as devidas verificações, de modo a confirmar ou não o enquadramento do imóvel como sujeito à risco por violência urbana.

5.3.2 - Beneficiário vivenciando situação de risco provocada por ação da natureza

a) Militares e servidores civis da ativa ou veteranos e inativos e seus pensionistas

A solicitação do beneficiário deverá ser efetuada, mediante requerimento, disponível na Sede, nos PA ou no sítio da Autarquia na Internet/Intranet, acompanhado dos documentos relacionados no inciso 5.3.1, alínea a, subalíneas II a V, e de declaração do Corpo de Bombeiros, Defesa Civil ou Prefeitura, atestando que seu imóvel foi danificado por chuvas, enchentes, deslizamentos ou outros. Tal documentação poderá ser entregue, pessoalmente ou via postal, na Sede ou nos PA da CCCPM.

Caso não seja possível, o beneficiário será orientado pela CCCPM, quanto à obtenção de documento que possa substituir a referida declaração.

5.4 - CONDIÇÕES

Por atender situações emergenciais, o programa adota condições especiais, quanto à regulamentação das operações, taxas de serviço, acompanhamento de obras, juros, prazos e valor.

O programa PREAMAR poderá ser concedido para recuperar, construir ou adquirir imóvel que tenha documentação legalizada, ou não, tais como posse imobiliária, recuperação de imóvel construído em terreno de parente, entre outras possíveis situações de atendimento, todas pendentes de análise e posterior autorização do Presidente da CCCPM.

5.4.1 - Imóvel com documentação legalizada

Aplica-se para recuperação, aquisição, compra de terreno com construção simultânea e construção de imóvel em terreno próprio, sendo observadas as condições previstas no capítulo 4, excetuando o contido no inciso 4.7.1 e no artigo 4.10.

Os seguros e garantias contratuais observarão as condições previstas no Capítulo 7.

O acompanhamento da construção ou da recuperação do imóvel observará as condições previstas no Capítulo 8.

5.4.2 - Imóvel com documentação a regularizar

Aplica-se tão somente para recuperação de imóvel, sendo observadas as condições previstas nos artigos 6.4 a 6.9, excetuando o contido no inciso 6.4.1. Ao final da obra, o beneficiário deverá apresentar os comprovantes das despesas realizadas na recuperação do imóvel.

5.4.3 - Taxa de Juros, Prazo para Amortização e Valor Máximo

As taxas de juros, o prazo para amortização e valor máximo a ser concedido para o PREAMAR estarão previstos em Portaria da CCCPM e divulgados no sítio da Internet/Intranet da Autarquia.

5.4.4 - Restituição de documentação de pleitos não atendidos

A documentação de solicitações não atendidas ficará disponível para restituição ao beneficiário, por 30 dias, a contar da data de emissão da correspondência, quando será destruída.

CAPÍTULO 6

EMPRÉSTIMO IMOBILIÁRIO (EI)

6.1 - PROPÓSITO

Este capítulo tem o propósito de regulamentar a finalidade, a habilitação, a documentação e as condições para a concessão do empréstimo imobiliário.

6.2 - FINALIDADE

O EI é um programa da CCCPM concebido para melhorar a condição residencial de beneficiário que necessite comprar material de construção, reformar ou legalizar seu imóvel ou, ainda, complementar poupança necessária à aquisição de unidade residencial.

6.3 - INSTRUÇÕES E DOCUMENTAÇÃO PARA HABILITAÇÃO

Os beneficiários da CCCPM, previstos no art. 1.3, poderão habilitar-se ao empréstimo imobiliário.

Inicialmente, os beneficiários militares e seus pensionistas deverão providenciar o código único emitido pelo Portal de Consignações do sítio da PAPEM, enviado para o e-mail cadastrado pelo beneficiário. Os beneficiários servidores civis e seus pensionistas deverão providenciar a autorização para consignação no Sistema de Gestão de Acesso (SIGAC).

Em seguida, os beneficiários comparecerão à Sede ou aos PA da CCCPM, munidos do referido código ou autorização e da seguinte documentação:

- a) cópia simples do Bilhete de Pagamento do mês em curso ou do mês anterior;
- b) cópias simples de documento de identificação, CPF e comprovante de residência com CEP (luz, água, telefone etc.); e
- c) original do cabeçalho do extrato bancário da conta corrente (caixa eletrônico), que deve ser a mesma conta presente no BP.

Durante o atendimento, os beneficiários preencherão a proposta de adesão ao seguro habitacional, contendo a DPS, cujo modelo está disponível na Sede, nos PA ou no sítio da Autarquia na Internet/Intranet.

Não será disponibilizada a contratação de empréstimo imobiliário pela Internet/Intranet.

6.4 - CONDIÇÕES PARA CONCESSÃO

A concessão do EI deverá observar:

- a) disponibilidade de recursos financeiros destinados para essa finalidade;
- b) capacidade financeira do beneficiário;
- c) adimplência do beneficiário no pagamento de qualquer obrigação, perante a CCCPM;

d) inexistência de processo de desligamento do beneficiário que culmine na extinção do vínculo remuneratório com a MB; e

e) atendimento ao contido nos incisos 3.2.6 e 7.2.4.

Excepcionalmente, poderá ser autorizada a contratação de EI por terceiro nomeado por beneficiário impedido de comparecimento presencial, nos termos do inciso 3.5.1.

6.4.1 - Taxa de Juros, Prazo para Amortização e Valor Máximo

As taxas de juros pré-fixadas, o prazo para amortização e o valor máximo a ser concedido estarão previstos em Portaria da CCCPM e divulgados no sítio da Autarquia, na Internet e Intranet.

6.4.2 - Comprovação da Despesa

Os beneficiários do EI deverão manter a documentação da(s) despesa(s) correspondente(s), pelo prazo de cinco anos.

6.5 - ENCARGOS

Os encargos serão os constantes dos incisos, a seguir:

6.5.1 - Amortização e juros

Prestações mensais de amortização e juros, calculadas a partir do prazo e taxas de juros pré-fixadas, previstos no inciso 6.4.1, empregando a Tabela Price.

As prestações mensais de amortização e juros serão fixas e irrealizáveis.

6.5.2 - Seguro por Morte por Qualquer Causa

Prêmio de seguro mensal com cláusula de quitação do saldo devedor no caso de morte do beneficiário, nas condições previstas no inciso 7.2.4, calculado a partir do saldo devedor mensal do empréstimo.

6.5.3 - Juros de mora e multa

Em caso de atraso no pagamento, o encargo devido será atualizado monetariamente, com base nos mesmos índices aplicados à atualização monetária dos saldos das cadernetas de poupança, no mesmo período de atraso, acrescido de multa e juros de mora mensais, calculados com base nos percentuais fixados em Portaria e divulgados no sítio da Autarquia na Internet/Intranet, desde o vencimento até a data de efetivo pagamento.

6.5.4 - Outros encargos

Custas judiciais, honorários advocatícios e multa, nos casos de cobrança judicial, correrão por conta do beneficiário.

6.6 - DESCONTO NA LIBERAÇÃO DO EMPRÉSTIMO

No ato de liberação do EI, será descontado o montante financeiro correspondente aos

juros do valor contratado “pro rata die”, referente aos dias corridos entre a data da liberação do empréstimo e o último dia do mês anterior ao do início do desconto.

6.7 - PAGAMENTO DOS ENCARGOS

O pagamento dos encargos far-se-á em consignações mensais em Bilhete de Pagamento.

6.7.1 - Autorização

Para a averbação do encargo mensal do EI, o beneficiário dará autorização expressa e irrevogável à CCCPM.

6.7.2 - Início dos descontos

A consignação iniciar-se-á no mês seguinte ao da liberação do EI.

6.7.3 - Desconto não efetuado

Se, por qualquer circunstância, algum encargo mensal deixar de ser descontado em BP, o mutuário deverá pagá-lo até o 5º dia do mês subsequente, por intermédio de Guia de Recolhimento da União (GRU)/Boleto, que poderá ser solicitado na sede, nos PA da CCCPM ou, ainda, obtida no sítio da Autarquia na Internet e Intranet.

6.7.4 - Impossibilidade de manutenção da consignação

Na impossibilidade de se manter a cobrança do encargo mensal, por meio de consignação em BP, o mutuário, independentemente de notificação ou interpelação e sob pena de vencimento da dívida, deverá pagá-lo até o 5º dia de cada mês subsequente, por intermédio de GRU/Boleto, que poderá ser solicitada na Sede, nos PA da CCCPM ou, ainda, obtida no sítio da Autarquia na Internet e Intranet .

6.7.5 - Retirada de desconto em BP

A retirada ou exclusão de qualquer parcela do encargo do BP do beneficiário só poderá ocorrer mediante autorização do Presidente da Autarquia, exceto por término de contrato e/ou liquidação antecipada.

6.8 - QUITAÇÃO ANTECIPADA

A qualquer tempo, o beneficiário poderá liquidar o seu EI ou antecipar o pagamento de encargos vincendos. Neste caso, será descontada a parcela de juros dos encargos vincendos, da importância a liquidar ou a amortizar.

6.9 - RENEGOCIAÇÃO EM CASO DE INADIMPLÊNCIA

Na impossibilidade de manutenção do encargo mensal consignado em BP e de seu pagamento, por meio de GRU/Boleto, acarretando em inadimplência contratual, o beneficiário deverá procurar a CCCPM para renegociar as condições de pagamento conforme estabelecido em Portaria da CCCPM.

CAPÍTULO 7

SEGUROS E GARANTIA REAL

7.1 - PROPÓSITO

Este capítulo tem o propósito de estabelecer os seguros a serem contratados e as garantias a serem exigidas para os empréstimos e financiamentos imobiliários disponibilizados pela CCCPM.

7.2 - SEGUROS

Todos os empréstimos e financiamentos imobiliários concedidos pela CCCPM serão garantidos, obrigatoriamente, por meio de seguros contratados com seguradora(s) licitada(s), conforme a seguir.

7.2.1 - Danos Físicos do Imóvel

Os imóveis prontos e com habite-se, objeto de financiamento pela CCCPM, serão segurados contra Danos Físicos do Imóvel (DFI), com a finalidade básica de preservar a garantia real do financiamento concedido.

a) Cobertura do Seguro DFI

De caráter obrigatório, cobrirá eventuais danos físicos que venham a ocorrer no imóvel, durante o período do financiamento, conforme apólice de seguro contratada pela CCCPM. O seguro DFI não inclui cobertura para danos físicos recorrentes de vício(s) de construção do imóvel.

b) Valor de Cobertura

O imóvel financiado não será segurado por valor inferior à avaliação efetuada ou ratificada pela CCCPM, cujo valor de avaliação deverá constar no contrato de financiamento.

c) Reajuste do Valor de Cobertura

No decorrer do contrato, caso o mutuário julgue que esse valor seja insuficiente para a reposição do imóvel, deverá manifestar-se, formalmente, junto à CCCPM, apresentando novo laudo de avaliação do imóvel, para análise da Autarquia.

Caso haja ratificação da CCCPM, o referido laudo será submetido à apreciação da Seguradora, observado o limite máximo de garantia vigente em contrato com a Seguradora.

d) Periodicidade do Pagamento do Prêmio

O prêmio do seguro DFI será pago, mensalmente, pela CCCPM à Seguradora e cobrado do mutuário, juntamente com a prestação correspondente ao seu financiamento.

7.2.2 - Riscos de Engenharia

As obras de construção e a ampliação de imóvel, objeto de financiamento pela CCCPM, serão seguradas contra riscos de engenharia na modalidade Obras Civas em Construção (OCC), com a finalidade básica de preservar a garantia real do financiamento concedido.

a) Cobertura do Seguro OCC

Este seguro cobrirá as avarias, perdas e danos materiais, decorrentes de acidentes de origem súbita e imprevista, durante o período das obras, conforme apólice de seguro contratada pela CCCPM. Após a conclusão das obras e a obtenção do “habite-se”, pelo mutuário, o imóvel passará a contar com o seguro DFI, calculado sobre o valor de avaliação do imóvel pronto e acabado.

b) Valor de Cobertura

O imóvel em construção/ampliação financiado será segurado por valor correspondente ao valor total da obra, após o término da construção/ampliação.

c) Periodicidade do Pagamento do Prêmio

O prêmio do seguro OCC será pago pela CCCPM à Seguradora e cobrado do mutuário, de acordo com as condições estipuladas em contrato.

7.2.3 - Morte e Invalidez Permanente

Os financiamentos serão cobertos, obrigatoriamente, contra Morte ou Invalidez Permanente (MIP) do mutuário.

a) Cobertura do Seguro MIP

Este seguro cobrirá os sinistros de morte ou invalidez permanente que venham a ocorrer com o mutuário, conforme apólice de seguro contratada pela CCCPM.

A indenização será proporcional à participação da renda do mutuário sinistrado registrada no contrato de financiamento concedido pela CCCPM.

b) Valor de Cobertura

O valor de cobertura corresponderá ao saldo devedor do financiamento, na ocasião do sinistro.

c) Periodicidade do Pagamento do Prêmio

O prêmio do seguro MIP será pago, mensalmente, pela CCCPM à Seguradora e cobrado do mutuário, juntamente com a prestação correspondente ao seu financiamento.

7.2.4 - Morte por Qualquer Causa

Os empréstimos imobiliários serão cobertos por seguro contra Morte por Qualquer Causa (MQC) do mutuário, desde que este não se encontre afastado, aposentado ou reformado por doença ou não se encontre em tratamento por doença degenerativa.

a) Cobertura do Seguro MQC

Este seguro cobrirá o sinistro de morte que venha a ocorrer com o mutuário, conforme apólice de seguro contratada pela CCCPM.

b) Valor de Cobertura

O valor da cobertura do seguro corresponderá ao saldo devedor do empréstimo, na ocasião do sinistro.

c) Periodicidade do Pagamento do Prêmio

O prêmio do seguro MQC será pago, mensalmente, pela CCCPM à Seguradora e cobrado do mutuário, juntamente com a prestação correspondente ao seu financiamento.

7.2.5 - Alteração das condições

As condições previstas nas apólices de seguro poderão sofrer modificações decorrentes de mudanças na legislação e deverão ser imediatamente aplicadas aos contratos aos quais estejam dando cobertura.

7.3 - GARANTIA REAL

O imóvel que for objeto do financiamento imobiliário será registrado como garantia real, na forma de pacto acessório de hipoteca ou alienação fiduciária, em favor da CCCPM, em garantia do pagamento total da dívida.

7.3.1 - Substituição de Garantia Real

Excepcionalmente, a critério da CCCPM e se autorizado pela Seguradora, poderá ser substituído o imóvel oferecido em garantia do financiamento contratado, desde que a permuta seja por outro imóvel de propriedade do próprio beneficiário. Neste caso, a vigência do contrato em curso não sofrerá interrupção ou alteração. Serão mantidas as condições contratuais, exceto se houver novas normas legais divergentes da época da contratação.

7.3.2 - Condição para Substituição de Garantia Real

Após a anuência da Seguradora, a substituição da garantia real será formalizada por meio de nova escritura e seu devido registro, com as despesas decorrentes pagas pelo mutuário.

7.3.3 - Alteração de Dados Cadastrais

Na ocorrência da substituição da garantia real por outro imóvel de propriedade do beneficiário, conforme previsto no inciso 7.3.1, a CCCPM providenciará, junto à Seguradora contratada, a alteração dos dados cadastrais do imóvel oferecido em substituição.

CAPÍTULO 8

CONSTRUÇÕES

8.1 - PROPÓSITO

Este Capítulo tem o propósito de apresentar os aspectos específicos a serem observados para os casos de financiamentos imobiliários nas modalidades “obras para construção” e/ou “ampliação de imóvel”.

8.2 - ASPECTOS FINANCEIROS

A concessão e a liberação de financiamento observarão o contido no artigo 3.2 e no capítulo 4, bem como os procedimentos, a seguir relacionados.

8.2.1 - Financiamento de Obras

As solicitações para financiamento de obras deverão ser instruídas com o projeto arquitetônico, o orçamento detalhadamente discriminado, o cronograma físico-financeiro elaborado por engenheiro ou arquiteto, com base nas normas técnicas em vigor e a documentação comprobatória da propriedade do imóvel onde as obras serão realizadas. A proposta deverá conter, também, a aprovação do projeto, pelo órgão competente da localidade, bem como a Licença ou Alvará das obras.

8.2.2 - Custo Básico Considerado

Para efeito de exame do orçamento apresentado, a CCCPM considerará o custo básico de construção por metro quadrado de área construída, de acordo com a tabela CUB/SINDUSCON para a localidade do imóvel, em vigor na data da elaboração do orçamento, cuja validade será de até seis meses.

8.2.3 - Cronograma Físico-financeiro

O cronograma físico-financeiro será apresentado pelo beneficiário, discriminando as etapas de pagamento, com eventos bem definidos e, uma vez aprovado pela CCCPM, subsidiará o estabelecimento das parcelas discriminadas em cláusula do contrato de financiamento.

8.2.4 - Liberação das Parcelas

A liberação das parcelas financeiras, pela CCCPM, excetuando-se a última, ficará sempre condicionada à comprovação da aplicação da parcela anterior, mediante apresentação de relatórios textual e fotográfico do andamento da construção, produzidos e firmados em conjunto pelo Profissional Responsável pela Execução da Obra (PREO) e pelo mutuário, sendo necessária a ratificação dos relatórios pelo representante da CCCPM, responsável pelo

acompanhamento da obra.

8.2.5 - Liberação da Última Parcela

A última parcela será liberada, após o beneficiário apresentar a certidão com a averbação no RGI competente e o respectivo “habite-se”.

8.3 - ASPECTOS TÉCNICOS

8.3.1 - Do Projeto

O projeto para a execução da obra, nas modalidades construção e/ou ampliação de imóvel deverá ser elaborado sob a responsabilidade de pessoa física ou jurídica, mediante designação de PREO, engenheiro ou arquiteto devidamente habilitado, registrado e com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do projeto, cadastrada no órgão fiscalizador.

8.3.2 - Execução e Acompanhamento da obra

Desde o início, a execução da obra será de responsabilidade do PREO - engenheiro ou arquiteto devidamente habilitado - contratado pelo beneficiário, com a devida ART da obra, cadastrada no órgão fiscalizador.

A CCCPM manterá acompanhamento direto (presencial) ou indireto (documental) do cumprimento das metas físicas da obra, mediante o recebimento de relatórios textual e fotográfico do andamento da construção, com o estrito propósito de assegurar a aplicação dos recursos financeiros, dentro da finalidade para qual foram concedidos.

Durante a execução da obra, o mutuário disponibilizará no local, as plantas, especificações e memoriais aprovados pelos órgãos públicos competentes, possibilitando a consulta por agente da CCCPM.

8.3.3 - Responsabilidade por infração à legislação vigente ou falhas na execução da obra

A atuação da CCCPM não tem caráter de fiscalização ou monitoramento do emprego da boa técnica de engenharia ou da qualidade dos materiais utilizados na obra. Por essa razão, a CCCPM não se responsabilizará pela infração à legislação vigente, regulamentos ou posturas federais, estaduais ou municipais aplicáveis a obras financiadas ou a pessoal incumbido ou envolvido em sua execução, contratado(s) pelo beneficiário, nem por ônus decorrente de incorreta aplicação da legislação trabalhista. Igualmente, nenhuma responsabilidade caberá à CCCPM por descumprimento de qualquer obrigação na relação entre o mutuário e o construtor e seus prepostos, nem por dano ou prejuízo a terceiros, resultante de obras financiadas.

CAPÍTULO 9

DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1 - PROPÓSITO

Este Capítulo tem o propósito de apresentar outros aspectos relevantes, referentes às operações imobiliárias realizadas pela Autarquia.

9.2 - VENCIMENTO ANTECIPADO DE DÍVIDA

A dívida será considerada antecipadamente vencida, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, ensejando a sua execução com todos os seus acessórios (custas judiciais, honorários advocatícios, juros de mora, multa etc.), conforme previsto em contrato.

9.3 - DESPESAS DECORRENTES DE AJUIZAMENTO

Se para a cobrança do que lhe for devido, a CCCPM necessitar de recorrer às vias judiciais, caberá ao mutuário arcar com as despesas relativas às custas judiciais, se houver, e honorários advocatícios.

9.4 - COBRANÇA DE DÍVIDAS VENCIDAS

A CCCPM utilizará pessoal próprio ou poderá contratar empresa especializada para a cobrança dos beneficiários inadimplentes.

9.5 - ALUGUEL DO IMÓVEL FINANCIADO

O mutuário não poderá alugar, para fins comerciais, industriais ou de lazer, o imóvel oferecido em garantia à CCCPM, exceto nos casos de movimentação a serviço para fora de sede. Neste caso, o beneficiário deverá notificar a CCCPM.

9.6 - OBRIGATORIEDADE DE CERTIDÕES

Nenhum financiamento imobiliário será concluído, sem que tenham sido apresentadas todas as certidões e documentos exigidos pela Autarquia.

9.7 - RESSARCIMENTO DE DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Caberá ao beneficiário ressarcir as despesas administrativas com as operações de FI confirmadas (2ª fase do processo) e não concluídas, desde que a iniciativa pela desistência seja do próprio. O valor dessas despesas será estabelecido em Portaria da Autarquia.

9.8 - ESCOLHA DO IMÓVEL A SER FINANCIADO

O beneficiário deverá escolher, criteriosamente, o imóvel pretendido, conforme orientações contidas no Anexo B.

9.9 - CASOS OMISSOS

Os casos omissos serão submetidos à apreciação da Presidência da CCCPM.

ANEXO A
LISTA DE ANEXOS

ANEXO A - Lista de Anexos

ANEXO B - Orientações para a Escolha do Imóvel

ANEXO C - Glossário

ANEXO D - Lista de Siglas

ANEXO B**ORIENTAÇÕES PARA A ESCOLHA DO IMÓVEL**

1 - Verificar o imóvel durante o dia e, se possível, durante o horário de sol, assim, poderão ser identificados não só defeitos de construção, como também, as possíveis condições de proteção ao calor (ou ao frio).

2 - Verificar a existência de indícios de mofo nos cômodos, evidência de falta de arejamento.

3 - Verificar se muros, paredes, postes ou árvores da vizinhança têm marca de enchentes ou inundações.

4 - Procurar atentamente sinais de rachaduras, trincados, vazamentos, infiltrações, madeiras apodrecidas ou sinais de cupins, brocas e outros (principalmente em telhados, portas, rodapés, janelas etc.), aumentando a atenção em imóveis que tenham recebido pintura recente.

5 - Verificar se existem tacos, cerâmicas, granitos ou mármore soltos ou rachados, bem como as condições do carpete (se for o caso). Sinais de umidade no piso ou no teto indicam a existência de infiltrações ou problemas hidráulicos.

6 - Testar as instalações elétrica e hidráulica, acendendo luzes e abrindo torneiras, atentando para a pressão da água, que pode indicar problemas no encanamento. Verificar a ventilação nos banheiros, o funcionamento de chuveiros e descargas e, principalmente, se a exaustão do gás do aquecedor está em perfeitas condições de segurança. Observe fios aparentes, “gambiarras” e/ou “gatilhos” elétricos.

7 - Informar-se quanto à segurança, à existência de feiras livres que atrapalhem o acesso a garagens e se na vizinhança existem favelas, bares, restaurantes, clubes e entidades que possam trazer incômodo (barulhos noturnos, engarrafamentos etc.).

8 - Verificar a infraestrutura urbana (calçamento, abastecimento de água, saneamento etc.), e os serviços de transportes públicos, escolas e comércio (padarias, farmácias, supermercados, postos de gasolina etc.).

9 - Verificar se o imóvel está distante no mínimo 100m de qualquer encosta, rio, vala, valão ou obra que possa prejudicar a saúde ou segurança (comércio de material inflamável como: gás, tintas, fogos etc.).

10 - Verificar se o imóvel está situado em área de recuo ou investidura, examinando o Plano de Alinhamento do logradouro junto à Prefeitura.

ANEXO C

GLOSSÁRIO

Observação: As expressões que aparecem na coluna “Significado”, em negrito, possuem sua definição neste Glossário.

Termo	Significado
Alienação fiduciária	Ato de transferência de um bem móvel ou imóvel do devedor para o credor, em garantia do pagamento da dívida. O devedor detém a posse direta do bem, para o seu uso, e o credor detém a posse indireta do bem, que permanece em seu domínio. Depois de quitar o empréstimo, o comprador adquire a propriedade definitiva do bem.
Amortização	Pagamento periódico realizado para abater uma dívida. Nos financiamentos imobiliários, a amortização é uma das parcelas pagas a cada prestação.
Amortização extraordinária	Pagamento antes do prazo previsto.
Apólice	Instrumento do contrato que regula as convenções ajustadas entre o Segurado/Estipulante e a Seguradora. Consigna todos os riscos assumidos pela Seguradora, o valor do objeto segurado, o prêmio devido ou pago pelo Segurado e todas as demais estipulações que forem objeto do contrato e nele ajustados.
Benfeitorias	Obras ou reparos realizados num imóvel para melhorar seu estado, modernizá-lo ou mesmo solucionar um determinado problema. Podem ser de três tipos: necessária, úteis e voluptuárias. Benfeitorias necessárias: aquelas destinadas à conservação do imóvel ou que evitem sua deterioração. Benfeitorias úteis: obras que aumentam ou facilitam o uso do imóvel. Benfeitorias voluptuárias: obras que aumentam ou facilitam o uso do imóvel, tornando-o mais bonito ou agradável.
Carta de crédito (na CCCPM)	Documento que concede a alguém a possibilidade do empréstimo de certa quantia.
CEF - Caixa Econômica Federal	Empresa pública. Instituição que mais financia a construção e a compra de imóveis. Administra o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), bem como patrocina o esporte e a cultura.
Certidão negativa	Documento emitido por funcionário ou órgão possuidor de fé pública com finalidade de atestar a inexistência de ações e débitos de qualquer natureza. Na compra e venda de imóveis são solicitadas certidões negativas de diversos cartórios para confirmar se o imóvel está apto para negociação.
Contrato	Acordo feito por escrito entre pessoas físicas, jurídicas ou físicas e jurídicas. Cada parte obriga-se a cumprir o que está escrito no contrato, o qual adquire força de lei.

Termo	Significado
Credor	Aquele que concede crédito a alguém.
Cronograma físico-financeiro	Representação gráfica da previsão da execução de um trabalho (obra), na qual são indicados os prazos e os gastos a serem executados nas diversas fases do projeto.
DFI - Danos físicos ao imóvel	Seguro contratado quando se contrai financiamento com instituição financeira, para compra de imóvel. O DFI cobre danos causados por incêndio, explosão, desmoronamento total, desmoronamento parcial (assim entendida a destruição ou desabamento de paredes, vigas ou outro elemento estrutural), ameaça de desmoronamento (devidamente comprovada), destelhamento, inundação ou alagamento.
Dívida	Quantia que uma pessoa promete devolver a outra ou a uma instituição. Nos contratos de financiamento imobiliário, a dívida atualizada chama-se saldo devedor.
Encargo mensal	O que é obrigatório pagar mensalmente. Nos financiamentos imobiliários, o encargo é a parcela de amortização e juros mensais (prestação), somada aos seguros.
Enfiteuse	É o direito alienável e transmissível aos herdeiros de gozo e de domínio útil sobre um imóvel.
Escritura Pública	A Escritura Pública é qualquer tipo de documento elaborado por um Tabelião, cuja finalidade seja formalizar juridicamente a vontade das partes.
Execução judicial	Ajuizamento de dívida líquida e certa, representada por documentos públicos ou particulares a que a lei atribui força executória.
Habite-se	Autorização emitida pela Prefeitura para que um imóvel recém-construído ou reformado possa ser ocupado. Para que a autorização seja concedida é preciso que o imóvel seja vistoriado por fiscais, devendo ser atestada a regularidade da execução da obra conforme o projeto inicial e o cumprimento de diversos requisitos legais (parecer favorável das concessionárias de serviços públicos e do Corpo de Bombeiros, entre outros).
Hipoteca	Vinculação de um bem imóvel registrado no registro de imóveis como garantia de pagamento de uma dívida.
Inadimplência ou inadimplemento	Descumprimento de uma obrigação, como por exemplo o pagamento de dívidas.
IPTU - Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana	É um imposto municipal recolhido anualmente pelos proprietários de edificações (casas, apartamentos etc.) e terrenos urbanos. Sua alíquota e sua metodologia de cálculo variam de um Município para outro. A base de cálculo para a cobrança é o valor venal do imóvel.
ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis	É um percentual proporcional ao valor de um imóvel ou de direitos reais sobre bens imóveis, cobrado pela prefeitura, toda vez que há transferência de propriedade.

Termo	Significado
Juros	Remuneração paga pelo tomador do empréstimo, calculada a partir de taxa percentual ajustada em contrato. Nos financiamentos imobiliários, corresponde à parcela da prestação mensal.
Juros de mora	Valor cobrado a título de penalidade, por atraso no pagamento de dívida. São cobrados por dia de retardamento, às vezes independentemente da aplicação de percentual fixo de multa. Por exemplo: 10% de multa após o vencimento mais juros de mora de 0,3% ao dia.
Laudêmio	Pagamento devido ao senhorio direto, quando da alienação de propriedade imobiliária usufruída em regime de efiteuse .
LEM - Limite de encargo mensal	Percentual máximo de renda que o beneficiário pode comprometer--se a pagar mensalmente em um financiamento.
Liquidação antecipada	Pagamento total da dívida antes do prazo fixado em contrato.
Matrícula do imóvel	Número de registro do imóvel no cartório competente.
MIP - Seguro de Morte ou invalidez permanente	Seguro contratado quando se contrai financiamento com instituição financeira, para compra de imóvel. O MIP cobre o saldo devedor em caso de morte do mutuário, e também em caso de invalidez permanente, de acordo com as condições específicas da apólice.
Multa	Penalidade imposta aos que não cumprem leis, regulamentos, contratos.
Mutuário	Aquele que recebe empréstimo em dinheiro, mediante contrato.
OCC - Seguro contra risco de engenharia, modalidade obras civis em construção	Seguro contratado quando se contrai financiamento com instituição financeira, para construção de imóvel, e se destina a cobrir as avarias, perdas e danos materiais, decorrentes de acidentes de origem súbita e imprevista, durante o período das obras.
Portabilidade	Transferência de operação de crédito de uma instituição financeira para outra, por iniciativa do cliente, pessoa física ou jurídica, mediante liquidação antecipada da operação na instituição original.
Prazo de amortização	Prazo definido para a quitação de um empréstimo.
Prêmio	Quantia paga pelo segurado à seguradora ou à instituição financeira que efetua as operações de financiamento destinadas à aquisição de imóveis, construções, ampliações ou reformas de imóveis, em troca de garantia à cobertura dos riscos constantes na apólice.
Procuração	Incumbência dada a outrem, por alguém, para tratar de negócio em seu nome, constituindo-se em um instrumento de mandato.
Quitação	O ato de pagar integralmente uma dívida. É também a declaração de que a dívida foi inteiramente paga (recibo de pagamento, termo de quitação).

Termo	Significado
RGI - Cartório de Registro de Imóveis	Órgão onde são cadastrados todos os imóveis de uma região, bem como as informações que caracterizam o imóvel: matrícula, localização, proprietário, situação jurídica, histórico, modificações etc.
Rescisão	Rompimento ou anulação de um contrato.
SAC - Sistema de Amortização Constante	Sistema de amortização, no qual a parcela de amortização para o pagamento da dívida é mensalmente calculada, dividindo-se o saldo devedor existente pelo prazo remanescente do financiamento. A parcela de juros é mensalmente calculada sobre o saldo devedor do mês de referência da prestação. Dessa forma, as prestações, compostas por amortização e juros, mensalmente são decrescentes, até o final do prazo contratado.
SACRE - Sistema de Amortização Crescente	Sistema de amortização desenvolvido pela CEF. No SACRE as prestações do financiamento são irreajustáveis, por períodos previstos em contrato, normalmente, de doze meses. O objetivo desse sistema é permitir amortizações crescentes do valor financiado, reduzindo-se o montante de juros pagos ao final do contrato. Na prática, o cálculo da primeira prestação, de amortização e juros, é feita como no SAC. Esta prestação vigora por um ano, com o mesmo valor. No aniversário do contrato, após decorridos doze meses, é efetuado novo cálculo para a prestação, como no SAC, e assim por diante até o término do prazo contratado. O cálculo da parcela de amortização das onze prestações seguintes àquela calculada, por ocasião do aniversário do contrato, é efetuado pela diferença da prestação e a parcela de juros, mensalmente calculada sobre o saldo devedor do mês de referência da prestação.
Saldo devedor	O que resta pagar de uma dívida.
Saldo residual	É o saldo positivo ou negativo de uma dívida, quando vencido o prazo contratado. O saldo positivo indica que o mutuário ainda está devendo. O negativo, que o mutuário pagou além do devido.
SFH	Sistema Financeiro da Habitação.
SFI	Sistema Financeiro Imobiliário.
TP - Tabela Price	Sistema de amortização no qual as prestações do financiamento são as mesmas ao longo de todo o período. No entanto, o método para o cálculo das prestações, diferentemente do SACRE e SAC, acarreta em pagamento de maior valor de juros, quando comparado o mesmo montante pago por financiamento realizado por aqueles sistemas. Também é chamada Sistema Francês de Amortização.
Vintenária	Certidão emitida pelo Cartório do Registro de Imóveis, contendo o histórico do imóvel nos últimos vinte anos.

ANEXO D

LISTA DE SIGLAS

SIGLA	NOME
ART	Anotação de Responsabilidade Técnica
BONO	Boletim de Ordens e Notícias
BP	Bilhete de Pagamento
CCCPM	Caixa de Construções de Casas para o Pessoal da Marinha
CEF	Caixa Econômica Federal
CEP	Código de Endereçamento Postal
CPF	Cadastro de Pessoas Físicas
CUB	Custo Unitário Básico
DFI	Danos Físicos do Imóvel
DPS	Declaração Pessoal de Saúde
EB	Exército Brasileiro
ECT	Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos
EI	Empréstimo Imobiliário
FAB	Força Aérea Brasileira
FGTS	Fundo de Garantia do Tempo de Serviço
FI	Financiamento Imobiliário
GRU	Guia de Recolhimento da União
IPTU	Imposto Predial Territorial Urbano
ITBI	Imposto de Transmissão de Bens Imóveis
LEM	Limite de Encargo Mensal
MB	Marinha do Brasil
MC	Margem Consignável
MIP	Morte ou Invalidez Permanente
OCC	Sigla de Seguro contra Risco de Engenharia, Modalidade Obras Civas em Construção
OI	Ordem Interna
OM	Organização Militar
PA	Posto de Atendimento
PREAMAR	Programa Habitacional para melhorar a condição residencial de beneficiário, vivenciando em sua moradia situações de risco relacionadas à violência urbana ou ações da natureza
PREO	Profissional Responsável pela Execução da Obra
PROFIM	Programa de Financiamento Imobiliário
PROHABITAR	Programa de Habitação da Marinha
PROMORAR	Programa de Moradia da Marinha
RB	Rendimento Bruto
RGI	Registro Geral de Imóveis
SAC	Sistema de Amortização Constante
SACRE	Sistema de Amortização Crescente
SAM	Sistema de Amortização Misto
SFH	Sistema Financeiro da Habitação
SFI	Sistema Financeiro Imobiliário

SIGLA	NOME
SGM	Secretaria-Geral da Marinha
SINDUSCON	Sindicato das Indústrias da Construção Civil
SPM	Serviço Postal da Marinha
TAD	Taxa de Administração de Contrato
TP	Tabela Price

