Guia da Carteira de **Financiamento Imobiliário**

Previ

Prezado(a) participante,

Este guia foi feito para ajudar você a tornar realidade o sonho da sua nova casa.

Aqui você terá informações sobre como obter seu financiamento imobiliário: vantagens exclusivas e um passo a passo para orientá-lo como proceder até o momento da assinatura do contrato.

Você vai encontrar também respostas para as dúvidas mais frequentes sobre o financiamento e um glossário com o significado de palavras e termos menos conhecidos, que no texto aparecem em destaque. Mas lembre-se: o Regulamento, disponível na página www.previ.com.br, é o documento oficial da Carteira e também deve ser consultado.

ÍNDICE

1. O QUE É A CARIM **3**
2. VANTAGENS DA CARIM **3**
3. AS CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO **3**
3.1. Prazo 3
3.2. Valor do Financiamento 3
3.3. Prestação Inicial 3
3.4. Encargos 4
3.5. Garantia do Financiamento 5
4. DO CONTRATO **5**
4.1. Atualização do Saldo Devedor 5
4.2. Limitação Mensal das Prestações 5
4.3. Recálculo das Prestações 6
5. PASSO A PASSO DO FINANCIAMENTO **6**
1º Passo – PREVI convoca o participante 7
2º Passo – Você escolhe seu imóvel: dicas e cuidados 7
3º Passo – Seguro Habitacional 8
4º Passo – Avaliação do imóvel 9
5º Passo – Reunindo a documentação necessária 10
6º Passo – Assinatura do contrato 11
7º Passo – Registro do contrato 11
8º Passo – Liberação do crédito 12
· Fluxo da Concessão sem FGTS 14
6. ORIENTAÇÕES GERAIS PARA UTILIZAÇÃO DO FGTS **15**
6.1. Regras de Enquadramento 15
6.1.1. Quem pode utilizar o FGTS na aquisição de imóvel Residencial Concluído 16
6.1.2. Destinação do Imóvel 16
6.1.3. Requisitos do Imóvel 16
6.1.4. Localização do Imóvel 16
6.1.5. Limite de utilização do FGTS na Aquisição de Imóvel concluído 16
6.1.6. Utilização de Valores do FGTS aplicados em FMP – Fundo Mútuo de Privatização (Petrobras, Vale do Rio Doce) 17
6.1.7. Orientações Gerais 17
· Fluxo da Concessão com FGTS 18
7. TRANSFERÊNCIA DE FINANCIAMENTO **19**
8. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES **20**
9. PERGUNTAS MAIS FREQUENTES **20**
9.1. Despesas 21
9.2. Taxa de Administração 21
9.3. Composição de Renda 21
9.4. Índice de Atualização Monetária 21
9.5. Prestação/Comprometimento de Renda 21
9.6. Liquidação Antecipada/Amortização 22
9.7. Desligamento do Plano 22
9.8. Atraso no Pagamento 22
9.9. Falecimento 22
9.10. Resíduo 23
9.11. Valor Máximo Financiável 23
9.12. Assinatura digital do contrato 23
9.13. Liberação do Pagamento 24
9.14. Inquérito Administrativo 24
10. GLOSSÁRIO **24**

1. O QUE É A CARIM

A Carim é a Carteira de Financiamentos Imobiliários da PREVI. Foi criada em 1936 e já beneficiou milhares de participantes.



2. VANTAGENS DA CARIM

- Financiamento de até 100% do valor de avaliação do imóvel.
- Taxa de juros equivalente aos juros atuariais do Plano de Benefícios do participante.
- Prestação limitada a 30% da renda bruta durante todo o período do financiamento. *
- Não há resíduo a ser pago ao final do prazo – terminado o prazo, o contrato acaba e eventuais resíduos são cobertos pelo *Fundo de Liquidez, exceto nos casos previstos na cláusula 3, item 3.3 do contrato de Financiamento Imobiliário*.

* *Resguardadas as hipóteses previstas no artigo 15 no parágrafo 1º e seguintes do Regulamento da Carteira Imobiliária.*

3. AS CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO

3.1. Prazo

Prazo do financiamento de no mínimo 36 meses e no máximo de 360 meses.

Destaque-se que o prazo previsto para o financiamento somado à idade do participante não pode ultrapassar 80 anos.

3.2. Valor do financiamento

O valor do financiamento pode ser de até 100% do valor de avaliação do imóvel. Não serão incluídas no financiamento as despesas com emissão de documentos, taxa de avaliação, análise jurídica, impostos etc.

O valor máximo financiável (VMF) está condicionado à *renda bruta* ou à *margem consignável* do participante, sendo considerado para o cálculo a última folha de pagamento disponível para a PREVI, e o prazo do financiamento.

3.3. Prestação Inicial

O valor da prestação inicial está limitado a 25% da sua *renda bruta* ou à sua *margem consignável* – o que for menor. As prestações – mensais e sucessivas – serão cobradas em sua folha de pagamento (ativos) ou de proventos (aposentados e pensionistas).

Você começará a pagar o financiamento na folha de pagamento do mês seguinte ao da efetiva celebração do contrato. Por exemplo, se o seu contrato é formalizado no mês de fevereiro, independentemente do dia, sua primeira prestação e acessórios serão cobrados no mês de março.

IMPORTANTE:



Alertamos que a primeira prestação será cobrada via folha de pagamento e os encargos pró-rata - encargo do período compreendido entre a data da celebração do contrato e o último dia do mês da contratação - serão cobrados através de débito na conta do participante (DCO) na mesma data da primeira prestação.

Você deve acompanhar também a relação entre seu salário e a prestação: lembre-se de que os limites do seu financiamento (valor, prestação e prazo) serão calculados considerando 25% da sua renda bruta ou a sua margem consignável podendo variar, para mais ou para menos, até a aprovação da proposta pela PREVI que ocorrerá somente após a confirmação da regularidade da documentação necessária para a concessão do financiamento, pela empresa terceirizada.

3.4. Encargos

Os encargos principais do financiamento são os seguintes:

- Taxa equivalente aos juros atuariais efetivos previstos no Regulamento do Plano de Benefícios, aplicada mensalmente sobre o saldo devedor.

- Fundo de Liquidez: varia de acordo com o Plano de Benefícios ao qual o participante seja filiado, conforme tabela a seguir:

	PLANO 1	PREVI FUTURO
FL	0,24% a.a.	0,13% a.a.



Obs.: Essa taxa poderá ser revista periodicamente pela PREVI visando a manter o equilíbrio dos Fundos.

Serão cobrados também os encargos acessórios que compreendem:

- Taxa de Administração, no valor de R$ 25,00 por mês, destinada a cobrir os custos administrativos para concessão dos financiamentos imobiliários. Destacamos que o valor da taxa de administração será cobrado mensalmente na folha de pagamentos apartado do valor da prestação mensal do Financiamento Imobiliário.

- Prêmio do seguro habitacional MIP/DFI – A PREVI, no momento da concessão do financiamento, providenciará a inclusão do imóvel em apólice de seguro (apólice disponível em www.previ.com.br). Destacamos que o prêmio do seguro será cobrado mensalmente na folha de pagamentos apartado do valor da prestação mensal do Financiamento Imobiliário.

  - Taxas do MIP – Morte e Invalidez Permanente percentual definido de acordo com a faixa etária do participante sobre o saldo devedor, conforme previsto em apólice de seguro; e

  - Taxas do DFI – Danos Físicos ao Imóvel percentual sobre o valor de avaliação do imóvel conforme previsto em apólice de seguro.

Obs.: A PREVI não se responsabilizará por danos causados ao imóvel em decorrência de riscos não cobertos pelo seguro contratado.

3.5. Garantia do Financiamento

Alienação Fiduciária do imóvel objeto do financiamento.

4 - DO CONTRATO

4.1. Atualização do Saldo Devedor

O saldo devedor sofrerá atualização monetária mensal, pela incidência do índice previsto no Regulamento do Plano de Benefícios (atualmente, o INPC), aplicado com defasagem de 2 (dois) meses da ocorrência do evento.

Esta defasagem ocorre porque os saldos devedores são atualizados sempre no primeiro dia útil do mês, de forma a permitir o cálculo dos encargos principais das prestações de seu financiamento em tempo hábil para inclusão na Folha de Pagamento. Neste momento, o índice oficial utilizado tem 2 meses de defasagem do mês do cálculo. Exemplo: no dia 1º de março, o último índice oficial disponível é o relativo ao período de janeiro.

4.2. Limitação Mensal das Prestações

Mensalmente, a PREVI verificará se o valor de sua prestação está dentro do limite de 30% de seus proventos brutos (ativos) ou benefícios brutos (aposentados e pensionistas), considerando a folha do mês anterior. A base de cálculo para verificação do limite de 30%, no caso de funcionário da ativa será uma cesta de verbas de caráter remuneratório, efetivas ou não, exceto:

- Conversões em espécie de: abonos-assiduidade, férias, folgas e licença-prêmio.
- Diárias.
- Ajudas de custo.
- Salário-família.
- Verbas tidas como de caráter indenizatório, reembolsos, auxílios e demais verbas de caráter não salarial.

Para os aposentados e pensionistas que recebem o benefício do INSS pela PREVI, o valor da *renda bruta* é a soma do complemento PREVI e do benefício do INSS.

No caso de aposentados e pensionistas que não recebem o benefício do INSS via folha de pagamentos da PREVI, na ausência de comprovante do benefício recebido por aquele instituto, será utilizado para compor o valor total de benefícios brutos, o valor teto vigente definido pelo INSS.

Para aposentados e pensionistas que recebem somente o benefício do INSS pela PREVI, o limite de prestação será apurado pela *renda bruta* que serviu de base para a concessão do financiamento, atualizado pelo índice atuarial.

Para casos de funcionários que, por qualquer motivo, não estejam recebendo vencimentos da Patrocinadora, da PREVI ou do INSS, o limite de prestação será apurado pela *renda bruta* que serviu de base para a concessão do financiamento, atualizado pelo índice atuarial.

Para funcionários que tenham rompido vínculo empregatício com a patrocinadora e cancelado sua inscrição no Plano de Benefícios que originou o financiamento, e que venham a reingressar nos quadros da Patrocinadora, independentemente de adesão a qualquer Plano de Benefícios gerido pela PREVI, o limite da prestação será apurado pela *renda bruta* que serviu de base para a concessão do financiamento, atualizado pelo índice atuarial.

OBSERVAÇÕES:

1) A limitação do valor da prestação em 30% dos proventos/benefícios brutos aplica-se exclusivamente aos encargos principais (amortização, juros e *fundo de liquidez)*).

2) Eventual resíduo existente ao final do prazo de financiamento, em consequência dessa limitação, será integralmente coberto pelo *Fundo de Liquidez exceto nos casos previstos na cláusula 3, item 3.3 do Contrato de Financiamento Imobiliário*.

4.3. Recálculo das Prestações

O valor das prestações será recalculado mensalmente no início de cada mês[1], considerando o saldo devedor e o prazo restante.

Primeiro corrige-se o saldo devedor pelo índice atuarial (INPC) defasado em 2 meses. De posse desse valor, apura-se:

- O valor da amortização – dividindo o saldo devedor (corrigido) pelo prazo restante do financiamento em meses.

- O valor dos juros – multiplicando o saldo devedor corrigido pela taxa mensal equivalente à taxa de juros atuariais definida pelo Plano de Benefícios.

- O valor do fundo de liquidez – multiplicando o saldo devedor corrigido pela taxa mensal equivalente à taxa do fundo de liquidez.

O valor da correção monetária – incorporando na prestação a correção calculada na atualização do saldo do contrato pelo índice atuarial utilizado pela Previ (INPC).

Somando-se os valores da amortização, juros, fundo de liquidez e correção monetária, encontramos, então, o valor da prestação.

5. PASSO A PASSO DO FINANCIAMENTO

Conhecidas as condições do financiamento da Carim, a partir de agora, você conhecerá as etapas para a concessão do seu financiamento.

[1] *Conforme definido no artigo 14 parágrafo 2º, do Regulamento da Carim.*

1º PASSO – PREVI convoca o participante

A partir da modernização do fluxo de concessão, **não será mais necessário aguardar convocação ou realizar manifestação prévia** para iniciar o processo de financiamento imobiliário pela PREVI.
O participante poderá acessar diretamente o **Autoatendimento no site da PREVI**, na aba **"Financiar Imóvel"**, onde será possível:

- Preencher o e-mail.
- Carregar os documentos exigidos.
- Acompanhar o andamento do processo em tempo real.

O novo fluxo elimina etapas manuais como manifestação e convocação, tornando o processo mais ágil e acessível a qualquer momento, desde que o participante esteja habilitado.

2º PASSO – Você escolhe seu imóvel: dicas e cuidados

Somente serão aceitos imóveis residenciais, novos ou usados, de alvenaria, em boas condições de conservação, situados em regiões urbanas, com obras concluídas, devidamente averbados no Registro de Imóveis, em situação documental regular, sem gravames ou ônus reais.

Para obter financiamento, o imóvel **NÃO** pode:

- Estar em área rural, sujeito a pagamento de ITR (Imposto Territorial Rural).
- Ter sido construído em terreno de posse.
- Ser uma construção mista (alvenaria e madeira) ou de madeira.
- Ter pendência de alterações com obras/acréscimos que ainda não constem no Registro de Imóveis;
- Ter divergência entre os dados constantes no Cartório de Registro de Imóveis competente e na prefeitura local, principalmente no que se refere a endereço, numeração e áreas do imóvel;
- Estar tombado pelo poder público.
- Estar com algum tipo de gravame (hipoteca, alienação fiduciária, usufruto, cláusula de inalienabilidade).
- Estar em processo de inventário ainda não concluído, com formal de partilha ainda não registrado no RGI.
- Ter pertencido nos últimos três anos ao participante ou assistido, ou ao seu cônjuge ou a companheiros em união estável.

Ao procurar um imóvel, você deve tomar alguns cuidados, entre eles o de verificar se o valor está dentro de sua capacidade de pagamento. Lembre-se de que além das prestações do valor financiado e do valor do Seguro Habitacional obrigatório, há outras despesas relacionadas à compra do imóvel, como **o custo de avaliação, as despesas com emissão de certidões, o pagamento de impostos e taxas para o registro de documentação – que não estão incluídas no financiamento da PREVI.**

É necessário também que você conheça bem o imóvel que pretende adquirir. Portanto, procure se informar conversando com vizinhos, porteiros e zeladores a fim de obter o máximo possível de informações sobre o imóvel, a rua, o bairro e as características da região.

Outras providências que você deve tomar antes de escolher um imóvel:

- Visite o imóvel mais de uma vez, variando os horários. Durante o dia, aproveite a claridade natural para observar detalhes que passam despercebidos com iluminação elétrica. À noite, verifique a movimentação da rua, se há muito ruído na vizinhança.
- Converse com empregados e vizinhos para saber sobre o sistema de segurança do condomínio, se for o caso, se as vagas na garagem são demarcadas e fazem parte da escritura do imóvel, se há previsão de obras que demandarão cotas extras.

- Procure saber se bate sol no imóvel durante a tarde, o que, geralmente, deixa os cômodos muito quentes à noite. É bom também verificar o imóvel após uma chuva forte, para identificar goteiras e infiltrações.

- Especialmente com relação a casas, verifique também as condições gerais da rua onde está localizada, proximidade com córregos, riachos e rios para avaliar os riscos de enchentes e alagamentos em dias de chuva.

- Observe atentamente o estado geral do imóvel, a pintura, o quintal, a área de lazer, instalações elétricas, telhado etc., a fim de saber se há necessidade de reformas. Abra as torneiras e teste as descargas de vasos sanitários. Abra e feche todas as portas e janelas, confira se estão funcionando bem;

- Verifique se o valor da taxa de condomínio é compatível com a região, com o padrão do imóvel e se está dentro de seu orçamento;

- Peça comprovantes de pagamento de condomínio, IPTU, água e luz. Confira se os pagamentos estão em dia.

- Na Secretaria Municipal de Fazenda, certifique-se sobre a situação do imóvel em relação a impostos. Veja também se há qualquer restrição ao uso, se há possibilidade de ampliação da construção e se há alguma situação que possa depreciar o imóvel.

- **Recomendamos que não seja efetuado nenhum pagamento ou assinatura de documentos antes da avaliação do imóvel.**

- Evite pagamento de sinal. Caso seja exigência do vendedor, negocie as condições e as ressalvas em caso de não concretização da operação, e que o sinal somente seja pago depois que você tiver confirmada a aprovação do financiamento.

- Informe ao vendedor que **o crédito do valor do financiamento será efetuado em conta corrente de titularidade do próprio vendedor (em caso de uso de FGTS, a conta deverá ser obrigatoriamente no Banco do Brasil), e somente ocorrerá depois da confirmação pela PREVI do registro do contrato no Cartório de Registro de Imóveis local** (ver fluxograma do processo da concessão).

- Estabeleça prazos para a entrega da documentação pelo vendedor.

3° PASSO – Seguro Habitacional

Após a adoção dos cuidados anteriormente relacionados, acesse o fluxo de concessão disponível no Autoatendimento de nosso site, aba “Financiar Imóvel” e carregue a documentação inicial para análise da Declaração Pessoal de Saúde (DPS):

a) Formulário Declaração Pessoal de Saúde (DPS);

b) Comprovante de pagamento no valor de R$ 300,00 referente às despesas com a operacionalização do processo inicial da concessão de Financiamento Imobiliário.

Para que o processo de concessão de Financiamento Imobiliário seja autorizado, será OBRIGATÓRIA a inclusão do participante na apólice de seguro habitacional MIP/DFI, conforme previsto na Resolução CMN n° 4.994 de 24 de março de 2022.

A inclusão se dará por meio da aprovação da Declaração Pessoal de Saúde (DPS) pela seguradora, que é a única responsável pela recusa ou aceitação da DPS.

O prazo da análise inicial da DPS pela seguradora é de até 8 (oito) dias úteis. No entanto, em determinadas situações a análise da DPS pode cair em exigência, sendo necessário o envio de informações e/ou exames médicos adicionais, com o tempo de reanálise determinado pela seguradora e não podendo ser estimado antecipadamente pela Previ.

IMPORTANTE:



Em caso de recusa da DPS pela seguradora não haverá a concessão do Financiamento Imobiliário, conforme previsto no art. 5º, alínea m do Regulamento Carim, transcrito a seguir, em cumprimento à Resolução CMN nº 4.994 de 24 de março de 2022:

Art. 5 - Não será concedido financiamento aos habilitados:
m) que sejam recusados pela seguradora, por qualquer motivo, de contratar o Seguro Habitacional MIP e DFI, previsto no artigo 20.

4º PASSO – Avaliação do Imóvel

Após a aprovação Declaração Pessoal de Saúde (DPS), acesse o fluxo de concessão disponível no Autoatendimento de nosso site, aba "Financiar Imóvel" e carregue a documentação inicial para avaliação do imóvel:

a) Formulário Proposta de Financiamento (baixar o formulário no fluxo, preencher sem rasuras, assinar, reconhecer firmas e carregar no fluxo);

b) Cópia simples da certidão de inteiro teor do imóvel expedida pelo RGI.

c) Documento emitido pela Prefeitura Municipal contendo endereço e áreas do imóvel do exercício atual (ex: carnê do IPTU, Certidão de Dados Cadastrais, etc).

d) Comprovante de pagamento da taxa de avaliação do imóvel.

Somente serão aceitos documentos digitalizados em formato PDF que estejam legíveis e que sejam enviados pelo mesmo e-mail informado no formulário Proposta de Financiamento. Cabe ressaltar que não serão aceitas fotos dos documentos e que a aprovação dos arquivos enviados ocorrerá após a análise da qualidade da digitalização. **Em casos excepcionais, a documentação original poderá ser solicitada pela empresa responsável pela análise jurídica.**

Nas cópias dos documentos solicitados devem constar, no caso de apartamentos, a área útil, privativa e/ou total de construção da unidade e, para casas, a área de construção e do terreno.

A empresa verificará se o imóvel preenche os requisitos necessários para o financiamento e informará o valor da taxa de avaliação e os dados para pagamento pelo fluxo no Autoatendimento no prazo previsto no momento do envio da documentação inicial. O valor do financiamento não poderá ser superior ao valor da avaliação.

IMPORTANTE:

Orientamos que o participante verifique se algum dos impedimentos constantes nos artigos 5º e 6º do Regulamento Carim se aplica em seu caso – principalmente o mencionado no inciso e, que **veda a concessão de financiamento imobiliário em caso de existência de inquérito administrativo**.



Esta consulta deve ser realizada pelo participante junto à DIPES/GEDIP antes do pagamento de quaisquer valores associados à transação imobiliária – principalmente as taxas de avaliação do imóvel e de análise jurídica. Destacamos que a Previ efetiva a consulta apenas no momento da assinatura do contrato e que, caso seja constatada existência de inquérito administrativo atrelado à matrícula do (s) participante (s), a **concessão será cancelada e não haverá em hipótese alguma a devolução de valores já pagos**.

Ressaltamos que a Previ não recebe as informações acerca dos motivos do inquérito, que devem ser consultados diretamente pelo participante junto à DIPES/GEDIP.

O prazo da avaliação do imóvel é de até 7 (sete) dias úteis, contados a partir do carregamento do comprovante de pagamento no fluxo do Autoatendimento, o que ocorrerá somente após a aprovação da DPS pela seguradora.

Seguem os valores da taxa de avaliação por região:

REGIÃO	VALOR MÁXIMO
SUL	
CAPITAL	R$ 699,48
DEMAIS LOCALIDADES	R$ 892,92
SUDESTE	
CAPITAL	R$ 699,48
DEMAIS LOCALIDADES	R$ 892,92
CENTRO-OESTE	
CAPITAL	R$ 724,70
DEMAIS LOCALIDADES	R$ 1.135,44
REEMISSÃO DE CONTRATO	R$ 294,45

REGIÃO	VALOR MÁXIMO
NORDESTE	
CAPITAL	R$ 724,70
DEMAIS LOCALIDADES	R$ 967,20
NORTE	
CAPITAL	R$ 724,70
DEMAIS LOCALIDADES	R$ 1.138,23

Valores reajustados anualmente, em maio, pela variação do INPC.

5º PASSO – Reunindo a documentação necessária

Após o recebimento pelo fluxo no Autoatendimento do laudo de avaliação com a aprovação do imóvel, será habilitada a aba para iniciar a etapa de análise jurídica contendo a documentação a ser providenciada para essa etapa) e o boleto no valor de R$ 1.400,00 referente às despesas com a análise jurídica.

Providencie a totalidade da documentação solicitada e carregue no fluxo do Autoatendimento para habilitar o botão de envio. A partir desse envio a empresa contratada analisará a regularidade jurídica da documentação no prazo de até 5 (cinco) dias úteis e fornecerá o parecer pelo fluxo no Autoatendimento. Caso seja necessário o carregamento de documentos adicionais, o procedimento será o mesmo, mas o prazo para cada reanálise será de até 2 (dois) dias úteis.

- Confira os documentos antes de encaminhá-los, pois se a documentação não estiver completa e legível será necessária a solicitação de novo carregamento e reanálise da documentação, o que pode comprometer o prazo previsto para a conclusão do financiamento.

- Somente serão aceitos documentos digitalizados em formato PDF que estejam legíveis e que sejam enviados pelo fluxo no Autoatendimento. Cabe ressaltar que não serão aceitas fotos dos documentos e que a aprovação dos arquivos enviados ocorrerá após a análise da qualidade da digitalização. **Em casos excepcionais, a documentação original poderá ser solicitada pela empresa responsável pela análise jurídica.**

- A PREVI, buscando resguardar os direitos do participante que está adquirindo o imóvel e a integridade da operação, **poderá solicitar outros documentos e/ou esclarecimentos tanto dos compradores, dos vendedores e do imóvel, sempre que julgar prudente e essencial para a concretização da operação. Da mesma forma, em casos excepcionais, poderá ser realizado contato pelo e-mail informado no fluxo do Autoatendimento.**

- Se você for utilizar o FGTS para complementar o valor do financiamento, será necessário providenciar também a documentação exigida pela CAIXA. **Salientamos que não está dispensada a exigência de documentos adicionais que se fizerem necessários para atender a questões sujeitas às demais regras estipuladas no Manual de Utilização do FGTS.** No item 6 deste guia encontram-se, de forma resumida, as orientações gerais para a utilização destes recursos.

- Para operações que envolverem liquidação de financiamento em outra Instituição (Interveniente Quitante), será necessário carregar arquivo de texto contendo a identificação/qualificação do interveniente quitante com os seguintes dados: instituição financeira, número do contrato, nome do mutuário, nome, telefone e e-mail do funcionário responsável pela assinatura do contrato na instituição financeira interveniente quitante.

- Nas operações que envolvem outras Instituições (Interveniente Quitante e/ou FGTS), os prazos contidos no Guia do Financiamento Imobiliário poderão sofrer alterações em virtude da participação de um agente externo à **PREVI**.

Nas concessões de financiamento, se por alguma excepcionalidade, ocorrer algum processo sem assinatura digital do contrato, será necessário o envio obrigatório dos documentos originais na fase de Liberação de Pagamento (contrato registrado e certidão de inteiro teor do imóvel). Em casos excepcionais poderão ser solicitados outros documentos originais.

6º PASSO – Assinatura do Contrato

As condições finais do financiamento (valor, prestação inicial e prazo) são definidas após a conclusão da análise jurídica, quando a PREVI aprova os valores do financiamento. Certifique-se das condições gerais do contrato para que não haja custos adicionais de reemissão, que serão cobrados a parte pela empresa contratada.

A empresa emitirá o contrato e encaminhará para a PREVI realizar os procedimentos de conferência, assinatura e envio ao participante, que deverá providenciar as demais assinaturas e o registro junto ao Ofício competente.

O contrato será disponibilizado para assinaturas das partes **EXCLUSIVAMENTE por meio digital**. Destacamos que assinaturas eletrônicas não são aceitas por não atenderem aos requisitos de segurança mínima estabelecidos pelos cartórios. Dessa forma, é imprescindível possuir um certificado de assinatura digital (tipo e-CPF) – padrão ICP Brasil. Após as assinaturas, o instrumento de crédito deverá ser enviado ao cartório competente, pelo participante, por meio do Portal Registradores.

Ressaltamos que a assinatura digital deverá seguir o padrão ICP-Brasil e que o arquivo enviado deverá permitir validação no "validar.iti.gov.br". Outros padrões de assinatura digital não são aceitos. No site da PREVI é possível consultar a relação das Autoridades Certificadoras que seguem o padrão ICP-Brasil.

Obs.: Em caso de utilização do FGTS, a empresa emitirá o contrato somente após a confirmação pela CAIXA da liberação dos recursos.

IMPORTANTE:



Verifique junto à Prefeitura da localidade do imóvel se o ITBI deverá ser recolhido antes ou depois da emissão do contrato e se o cálculo desse imposto precisa ser solicitado com antecedência. Em geral, os cartórios exigem que o ITBI seja pago antes do registro do contrato e algumas cidades ainda obrigam, sob pena de multa, que a guia paga do ITBI seja mencionada no corpo do Contrato.

7º PASSO – Registro do Contrato

Assinadas todas as vias do contrato no **padrão ICP-Brasil**, você deve encaminhar digitalmente o contrato acompanhado da procuração para registro no Cartório de Registro de Imóveis (RGI) a que pertença o imóvel. No site da PREVI, opção Empréstimos e Financiamentos > Financiamento Imobiliário > Serviços e Formulários, está disponível o Manual e-Protocolo contendo as informações para o registro.

Cada Ofício de Registro de Imóveis possui regras específicas para o registro, por isso, verifique no RGI onde o imóvel está vinculado, qual a documentação adicional àquelas já solicitadas pela PREVI que devem ser providenciadas obrigatoriamente para a efetivação do registro.

Posteriormente, quando o Cartório de Registro de Imóveis houver efetivado o registro, você deverá encaminhar os seguintes documentos digitais fornecidos pelo RGI à empresa indicada: o contrato registrado e a matrícula fornecida pelo RGI, comprovando o registro do contrato.

Orientamos que nossos participantes verifiquem os dados transcritos pelo Cartório de Registro de Imóveis (RGI), como nome, documento de identificação e CPF das partes, bem como valores, taxas e prazos a fim de evitar atrasos na liberação do crédito ao vendedor, tendo em vista que caso seja identificado erro na transcrição realizada, será necessário solicitar a correção deste dado antes do pagamento. A retificação da transcrição incorreta deve ser feita sem custo pelo Ofício.

Os prazos contidos no Guia do Financiamento Imobiliário poderão sofrer alterações em virtude de cada Ofício de Registro de Imóveis possuir regras específicas para registro. No momento do registro no RGI, caso exista alguma exigência, o prazo pode ser alterado. A Previ não se responsabiliza pelos prazos dos Ofícios de Registro.

8º PASSO – Liberação do Crédito

Recebidos os documentos digitais (contrato registrado e matrícula atualizada com alienação em favor da Previ fornecidos pelo RGI), a empresa tem até 2 dias úteis para analisar toda documentação comprovando o registro da operação no RGI e comunicar à PREVI a regularidade e a conclusão do processo de concessão.

A PREVI, a partir do recebimento da documentação e comunicação da empresa de que o processo de financiamento foi concluído, em até 7 (sete) dias úteis, conferirá as informações, liberando ao vendedor o crédito do valor do financiamento (descontado o valor do sinal, se houver) e do FGTS (se houver), e ao comprador o sinal (se houver), concluindo a Fase de Concessão do Financiamento. **Ressaltamos que o crédito na conta do vendedor ocorrerá em 2 (dois) dias úteis após a liberação do valor do financiamento pela PREVI.**

IMPORTANTE:

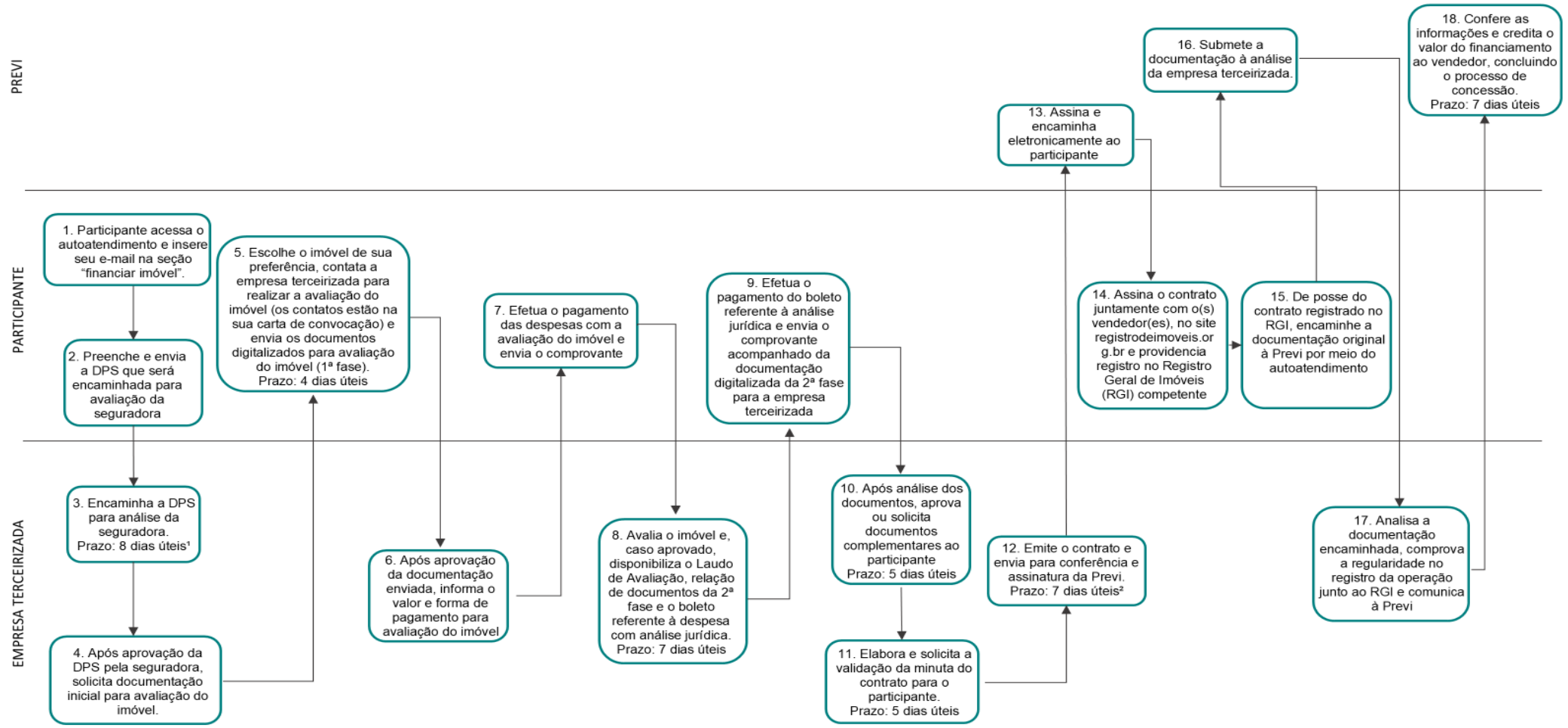


Os créditos referentes aos valores financiados pela PREVI serão corrigidos pelo índice atuarial (INPC) acrescidos de juros atuariais do Plano de Benefícios do participante, desde a data da assinatura do contrato até a data da efetiva liberação, em cumprimento à Resolução Bacen nº 4.676, de 31 de julho de 2018, que versa em seu art. 22 que:

"As instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, nas operações de financiamento para aquisição de imóvel, devem aplicar ao valor a ser transferido para o vendedor remuneração equivalente à dos depósitos de poupança."

FLUXO DA CONCESSÃO SEM FGTS.
(SE VOCÊ FOR UTILIZAR O SEU FGTS, SIGA AS ETAPAS DA PÁGINA 18)

Classificação: Interna



¹ O prazo se refere a propostas em que não há solicitação de documentos adicionais pela seguradora. Caso haja demanda por documentação adicional, o tempo de análise é determinado pela seguradora e não pode ser estimado antecipadamente.

² O prazo de 7 dias úteis é aplicável às etapas 9 e 10.

³ Nas operações que envolvem outras Instituições (Interveniente Quitante e/ou FGTS), os prazos contidos no Guia do Financiamento Imobiliário poderão sofrer alterações em virtude da participação de um agente externo à PREVI.

Os prazos acima são estimados e referem-se a processos sem exigência.

6. ORIENTAÇÕES GERAIS PARA UTILIZAÇÃO DO FGTS

Você poderá utilizar o seu Fundo de Garantia para aquisição de seu imóvel residencial construído, desde que o financiamento se enquadre nas normas estabelecidas pela Caixa Econômica Federal (CAIXA), contidas no manual "FGTS – Utilização em Moradia Própria".

Para operações com Interveniente Quitante, não poderão ser utilizados os recursos do FGTS para quitação/amortização do financiamento na instituição de origem.

Nas operações que envolvem recursos do FGTS, a PREVI atua apenas como agente intermediário e não tem qualquer responsabilidade ou poder de decisão quanto à liberação ou não destes recursos, cabendo exclusivamente à CAIXA estas decisões.

Destacamos a seguir algumas regras de enquadramento **contidas no manual "FGTS - Utilização em Moradia Própria"** na modalidade aquisição de imóvel construído. Mais informações sobre a utilização do FGTS podem ser obtidas diretamente no site da CAIXA https://www.caixa.gov.br, no seguinte caminho: no item "Downloads", clique em "FGTS – Moradia" e selecione o documento "Manual de Moradia Própria".

Em caso de dúvidas, consulte a empresa que consta em sua carta de convocação para dirimi-las.

6.1. Regras de Enquadramento

6.1.1. Quem pode utilizar o FGTS na Aquisição de Imóvel Residencial Concluído

a) O trabalhador que não seja titular de financiamento ativo no âmbito do SFH e que não possua moradia própria, nem seja usufrutuário de imóvel residencial, nem promitente comprador ou cessionário de imóvel residencial concluído nas seguintes condições:

- Imóvel localizado em qualquer parte do Território Nacional que seja objeto de financiamento ativo no âmbito do SFH.

- Imóvel localizado no mesmo município do exercício de sua ocupação principal, incluindo os municípios limítrofes e integrantes da mesma Região Metropolitana.

- Imóvel localizado no município de sua atual residência.

Obs.: Não é considerado promitente comprador ou proprietário de imóvel residencial, aquele que detenha fração ideal igual ou inferior a 40% de um único imóvel.

b) O trabalhador que tenha perdido o direito de residência em imóvel de sua propriedade, em decorrência de separação judicial devidamente homologada pelo juízo competente e que não tenha outro imóvel residencial nas condições definidas acima.

c) O trabalhador que tenha 3 (três) anos de trabalho sob o regime de FGTS, somados os períodos trabalhados, consecutivos ou não.

d) O trabalhador detentor de usufruto de imóvel residencial urbano, desde que renuncie expressamente a essa condição, devidamente registrada no Serviço de Registro de Imóveis, em data anterior à utilização do FGTS.

6.1.2. Destinação do Imóvel

O imóvel deve destinar-se à moradia própria do trabalhador e essa condição deve ser declarada pelo participante, formalmente.

6.1.3. Requisitos do Imóvel

O imóvel deve atender aos seguintes requisitos:

a) Ser de uso residencial urbano.

b) Ter o seu valor de avaliação fixado dentro do limite máximo estabelecido para o valor de avaliação nas operações do SFH, na data da contratação da utilização do FGTS.

c) Estar registrado no Serviço de Registro Imobiliário de sua circunscrição.

d) Não ter sido objeto da utilização do FGTS em sua aquisição ou liberação de última parcela de construção, há menos de 3 (três) anos.

e) Ser financiável no âmbito do SFH.

6.1.4. Localização do Imóvel

a) O imóvel deve estar localizado:

- No mesmo município onde o trabalhador exerça sua ocupação principal, incluindo os municípios limítrofes ou integrantes da mesma Região Metropolitana. Ou

- No município onde o trabalhador comprove residir há mais de 1 (um) ano.

b) É facultado ao trabalhador que não seja titular de financiamento ativo no âmbito do SFH, nem usufrutuário, proprietário, promitente comprador ou cessionário de imóvel residencial concluído, em qualquer parte do Território Nacional, substituir o cumprimento às exigências referidas na letra “a” do subitem 6.1.4. acima, pela comprovação de residência no município onde resida há menos de 1 (um) ano.

c) Para tanto, o trabalhador deve apresentar, além da declaração de não possuir imóvel nas condições impeditivas à utilização do FGTS, os seguintes documentos:

- Declaração de bens efetuada à Receita Federal, IRPF do último exercício, ou a Declaração Anual de Isento – DAI, na forma exigida pela Receita Federal, e juntamente com um comprovante de residência no mesmo município onde pretenda adquirir.

d) Para todos os casos, é devida a apresentação de um comprovante de residência no município onde o trabalhador pretenda adquirir.

6.1.5. Limite de utilização do FGTS na Aquisição de Imóvel concluído

O valor do FGTS a ser utilizado na aquisição de imóvel residencial concluído, somado ao valor do financiamento, não pode ultrapassar o menor dos dois valores, entre:

- Valor da compra e venda; ou
- Valor da avaliação do imóvel, efetuada pelo agente financeiro responsável pela operação.

6.1.6. Utilização de Valores do FGTS aplicados em FMP – Fundo Mútuo de Privatização (Petrobras, Vale do Rio Doce)

No caso de utilização de recursos do FGTS aplicados em Fundos Mútuos de Privatização, você deve requerer previamente o resgate dos valores diretamente à instituição financeira que realizou a aplicação dos recursos, e fornecer, no ato da abertura do processo de utilização do FGTS, cópias(s) do(s) comprovante(s), devendo ter ciência para o fato de que a Autorização para Movimentação de Conta Vinculada do FGTS – Aquisição de Moradia (em anexo), só será encaminhada à CAIXA, após comprovada a concretização da baixa das aplicações requeridas para este fim, na(s) conta(s) vinculada(s). A comprovação da baixa caberá ao interessado, mediante apresentação de extrato atualizado com o devido crédito, retirados no balcão das agências da CAIXA.

6.1.7. Orientações Gerais

a) Os recursos do FGTS bloqueados por força de Pensão Alimentícia ou Conta Recursal (Ação Trabalhista) não podem ser utilizados.

b) O comprador deve apresentar extratos do FGTS expedidos nas dependências (no balcão) da CAIXA, de todas as contas ativas e inativas, inclusive planos econômicos.

c) Os participantes poderão utilizar o FGTS nas liquidações dos seus contratos de Financiamento Imobiliário, de acordo com os critérios definidos na Legislação e no Manual de Utilização do FGTS.

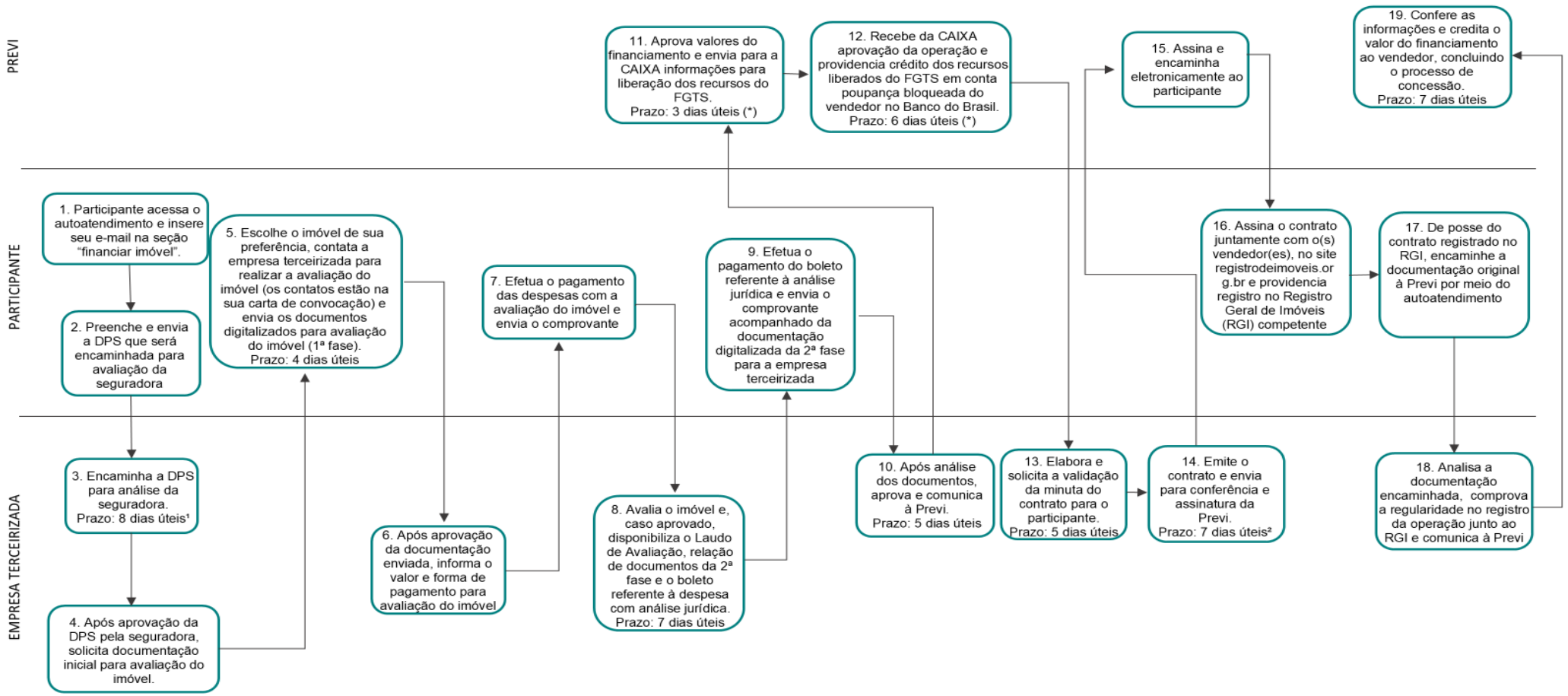
d) Os participantes não poderão utilizar o FGTS para amortizar ou efetuar o pagamento das prestações dos contratos de Financiamento Imobiliário.

e) O contrato será disponibilizado para assinaturas das partes **por meio digital**. Destacamos que assinaturas eletrônicas não são aceitas por não atenderem aos requisitos de segurança mínima estabelecidos pelos cartórios. Dessa forma, é imprescindível possuir um certificado de assinatura digital (tipo e-CPF) – padrão ICP Brasil. Após as assinaturas, o instrumento de crédito deverá ser enviado ao cartório competente, pelo participante, por meio do Portal Registradores.

Ressaltamos que a assinatura digital deverá seguir o padrão ICP-Brasil e que o arquivo enviado deverá permitir validação no "validar.iti.gov.br". Outros padrões de assinatura digital não são aceitos.

FLUXO DA CONCESSÃO COM FGTS
(SE VOCÊ FOR UTILIZAR O SEU FGTS, SIGA AS ETAPAS DA PÁGINA 14)

Classificação: Interna



¹ O prazo se refere a propostas em que não há solicitação de documentos adicionais pela seguradora. Caso haja demanda por documentação adicional, o tempo de análise é determinado pela seguradora e não pode ser estimado antecipadamente.

² O prazo de 7 dias úteis é aplicável às etapas 11 e 12.

(*) Passíveis de alteração em função de prazos da CAIXA.

³ Nas operações que envolvem outras Instituições (Interveniente Quitante e/ou FGTS), os prazos contidos no Guia do Financiamento Imobiliário poderão sofrer alterações em virtude da participação de um agente externo à PREVI.

Os prazos acima são estimados e referem-se a processos sem exigência.

7. TRANSFERÊNCIA DE FINANCIAMENTO

- A Previ realiza operações de transferência de Financiamento Imobiliário mediante a quitação de boleto bancário da instituição financeira que detém o saldo devedor do financiamento a ser transferido.

- Nas operações de transferência de Financiamento Imobiliário não poderão ser utilizados os recursos do FGTS.

- O imóvel a ser transferido deve atender às mesmas exigências da operação de concessão que estão descritas no Regulamento CARIM.

- O valor do financiamento solicitado tem que ser igual ao valor do saldo devedor do financiamento da instituição que será liquidado pela PREVI, limitado ao valor máximo financiável disponível quando da aprovação da proposta.

- Os prazos contidos no Guia do Financiamento Imobiliário poderão sofrer alterações em virtude da participação de um agente externo à PREVI (aplicável aos casos que envolvem instituições financeiras).

- É necessário outorgar procuração fornecendo poderes à empresa para assinar o contrato em nome do participante e reconhecer a dívida que será contratada. Destacamos que o pagamento do saldo devedor junto à instituição de origem somente ocorrerá após o recebimento da procuração original e do comprovante de pagamento das despesas com despachante e das custas cartorárias (baixa da alienação e registro do contrato).

- O registro da alienação fiduciária no Ofício de Registro de Imóveis competente será efetuado pela PREVI.

- Despesas referentes à avaliação técnica do imóvel, emissão de certidões e outros documentos, pagamento do valor do despachante e as despesas com o registro do contrato no Cartório de Registro de Imóveis correrão por conta do participante.

- O serviço do despachante - que engloba a prestação do serviço e demais despesas atreladas para a efetivação do registro - deve ser pago diretamente à empresa terceirizada que conduz a operação e os valores são os constantes da tabela abaixo:

Cidade*	**VALOR**
Rio de Janeiro	R$ 1.800,00
São Paulo	R$ 1.500,00
Brasília	R$ 2.500,00
Porto Alegre	R$ 1.500,00
Salvador	R$ 1.800,00
Fortaleza	R$ 1.500,00
Natal	R$ 1.500,00
Curitiba	R$ 1.000,00

* Destacamos que os custos estão definidos apenas para algumas cidades. Caso sua localidade não conste nesta relação, o valor será informado no início de seu processo.

Lembramos que a PREVI, por se tratar de uma sociedade civil sem fins lucrativos, não se enquadra nas regras estabelecidas na Resolução BACEN 4.292, de 20/12/2013, que entrou em vigor em 05/05/2014 e regulamenta a portabilidade de operações de crédito entre instituições financeiras e pessoas naturais.

O contrato será disponibilizado para assinaturas das partes **EXCLUSIVAMENTE por meio digital**. Destacamos que assinaturas eletrônicas não são aceitas por não atenderem aos requisitos de segurança mínima estabelecidos pelos cartórios. Dessa forma, é imprescindível possuir um certificado de assinatura digital (tipo e-CPF) – padrão ICP Brasil. Após as assinaturas, o instrumento de crédito deverá ser enviado ao cartório competente, pelo participante, por meio do Portal Registradores.

Ressaltamos que a assinatura digital deverá seguir o padrão ICP-Brasil e que o arquivo enviado deverá permitir validação no "validar.iti.gov.br". Outros padrões de assinatura digital não são aceitos.

8. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES

- **Esclarecemos que o contrato de financiamento imobiliário concedido pela PREVI não utiliza os recursos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH).**

- **Os créditos referentes aos valores financiados pela PREVI (ao vendedor e ao comprador no caso de ressarcimento de pagamento de sinal) serão corrigidos pelo índice atuarial (INPC) acrescidos de juros atuariais do Plano de Benefícios do participante, desde a data da assinatura do contrato até a data da efetiva liberação.**

- A aprovação final de seu financiamento pela PREVI ocorre após a confirmação pela empresa contratada acerca da regularidade da documentação relativa à operação, e que esta aprovação está condicionada à ausência de restrições em relação ao participante.

- As restrições de caráter pessoal do participante são identificadas pela PREVI por meio de análise diária das seguintes situações: inadimplência com a PREVI, pensão/aposentadoria suspensa ou provisória, incapacidade civil, pendências administrativas e/ou judiciais que comprometam a capacidade de pagamento.

- No caso de desistência do comprador e/ou do vendedor, ou de reemissão do contrato, os custos de análise jurídica da documentação poderão ser cobrados do participante, à parte.

- A liberação dos recursos ao vendedor, no caso de utilização do FGTS, obedecerá aos requisitos exigidos pela CAIXA, que prevê efetivação de crédito bloqueado em uma conta de poupança no Banco do Brasil, quando da aprovação da operação pela CAIXA. O desbloqueio do referido valor será realizado na mesma data do crédito do valor financiado pela PREVI.

- Nas operações que envolvem recursos do FGTS, a PREVI atua apenas como agente intermediário e não tem qualquer responsabilidade ou poder de decisão quanto à liberação ou não destes recursos, cabendo exclusivamente à CAIXA estas decisões.

9. PERGUNTAS MAIS FREQUENTES

9.1. Despesas



Quais são as despesas de responsabilidade exclusiva do participante, até a contratação do financiamento?

As despesas de avaliação técnica do imóvel, análise jurídica, emissão de certidões e outros documentos, o *ITBI* e as despesas com o registro do contrato no Cartório de Registro de Imóveis correrão por conta do participante.

A PREVI financiará essas despesas?

R: Não.

9.2. Taxa de Administração

Por que é cobrada taxa de administração?

R: A Resolução CMN Nº 4661 de 25/05/2018, art. 25 estabelece que: "Os encargos financeiros das operações com participantes devem ser superiores à taxa mínima atuarial, para planos constituídos na modalidade de benefício definido, ou ao índice de referência estabelecido na política de investimentos, para planos constituídos em outras modalidades, acrescidos de taxa referente à administração das operações e de taxa adicional de risco."

9.3. Composição de Renda

O financiamento pode ser composto por 2 (dois) participantes?

R: Sim, é facultado aos participantes, até o máximo de 2 (dois), a composição de renda, desde que ambos tenham sido convocados. Nesta hipótese, será considerada, para todos os efeitos, a idade do mais velho na apuração do prazo máximo de financiamento. E ambos ficarão solidariamente responsáveis pela totalidade do débito, de tal forma que o inadimplemento de qualquer um deles implicará o vencimento antecipado da dívida. No caso de falecimento de um dos mutuários, a PREVI quitará apenas a parcela imputada ao mutuário falecido. A manifestação do interesse em adquirir o financiamento utilizando a composição de renda deverá ser feita antes de iniciar o processo, por meio de comunicação enviada à empresa terceirizada. As orientações para este procedimento serão fornecidas após o contato inicial com a empresa.

9.4. Índice de Atualização Monetária

Que índice será adotado na Carim?

R: Será sempre o mesmo adotado para os cálculos atuariais do Plano de Benefícios. Atualmente, o INPC é o índice utilizado para atualização.

9.5. Prestação/Comprometimento de Renda

Quando serão corrigidas as prestações?

R: O valor das prestações será recalculado mensalmente, considerando o saldo devedor e o prazo restante.

Como fica a prestação do funcionário ativo quando houver perda de renda?

R: Em caso de perda de renda, a prestação ficará limitada a 30% dos proventos brutos mensais. Nestes casos, serão consideradas também as verbas de caráter extraordinário, tais como: substituição de função e horas extras.

Como fica a prestação do funcionário que deixa de receber proventos da patrocinadora?

R: Neste caso, o limite da prestação será apurado pela *renda bruta* que serviu de base para a concessão do financiamento, atualizado pelo índice atuarial.

9.6. Liquidação Antecipada/Amortização

O mutuário terá desconto caso queira quitar antecipadamente o financiamento?

R: Não. Na evolução dos contratos da Carim, o saldo devedor está sempre ajustado à data informada, não incluindo juros ou taxas futuras.

O mutuário pode fazer *amortização extraordinária?*

R: Sim. O mutuário pode amortizar o financiamento a qualquer tempo.

OBS.: Tanto a Liquidação Antecipada quanto a Amortização deverão ser feitas através do Autoatendimento no site da Previ.

9.7. Desligamento do Plano

Como fica o financiamento se o mutuário desligar-se da PREVI?

R: Caso o mutuário venha a desligar-se do Plano de Benefícios, será utilizado para amortizar/ liquidar o financiamento imobiliário, o saldo da sua Reserva de Poupança (conforme as regras estabelecidas nos Regulamentos do Plano de Benefícios e da Carim relativas ao Plano que o participante seja filiado). Caso os recursos não sejam suficientes para liquidação do financiamento, os juros anuais incidentes sobre o saldo devedor remanescente sofrerão acréscimo de 2 pontos percentuais.

9.8. Atraso no Pagamento

Como fica o financiamento se o mutuário atrasar o pagamento das prestações?
R: Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer obrigação, principal ou acessória, o valor será atualizado, monetariamente, desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento, pelo critério pro-rata dia, com aplicação do índice atuarial (atualmente o INPC) mais juros atuariais do Plano de Benefícios do participante.
Em caso de mora ou vencimento antecipado da dívida, incidirão, além dos encargos normais, multa de 2% (dois por cento) e juros de 1% (um por cento) ao mês sobre o respectivo montante.

9.9. Falecimento

Se o mutuário falecer, o que acontecerá com o financiamento?

R: No caso de falecimento do mutuário, todas as obrigações **vincendas**, de responsabilidade do mutuário, serão quitadas pelo *seguro habitacional, conforme cláusulas previstas na apólice.*

Eventuais parcelas em atraso não serão cobertas permanecendo devidas à PREVI pelos herdeiros e sucessores. A carta de liberação da *alienação fiduciária* somente será entregue após quitação destas parcelas.

9.10. Resíduo

Após o término do prazo previsto no contrato para pagamento do financiamento, o saldo devedor estará quitado?

R: Sim. Eventuais resíduos serão cobertos pelo *Fundo de Liquidez* desde que o Financiamento Imobiliário tenha sido contratado no prazo máximo, conforme definido no artigo 8 caput e parágrafo 1º do Regulamento da Carim.

Obs.: Obrigações em atraso, principais ou acessórias, não são cobertas pelo *Fundo de Liquidez* e permanecerão devidas à PREVI.

9.11. Valor Máximo Financiável

O que é e como se calcula o valor máximo financiável?
R: O valor máximo do financiamento é o resultado da combinação da capacidade de pagamento do participante (a sua renda) e do prazo do financiamento desejado (que pode variar de 36 a 360 meses observada a idade do participante).

O primeiro passo para se encontrar o valor máximo do financiamento é obter o valor da prestação máxima da seguinte forma: calcular 25% da *renda bruta* e comparar com o valor da sua *margem consignável*. O valor da prestação máxima será o menor dentre os dois valores.

Depois disso, aplica-se sobre este valor a taxa do índice atuarial com defasagem de dois meses, a taxa mensal equivalente aos juros atuariais estabelecidos para o Plano de Benefícios e a taxa mensal equivalente para o *fundo de liquidez/*, levando-se em conta ainda o prazo do financiamento em meses. Com esse procedimento, encontramos o valor máximo do financiamento. A fórmula matemática que reflete tal cálculo encontra-se no artigo 9 do Regulamento da Carim.

Você pode simular seu financiamento no Autoatendimento do site da PREVI.

9.12. Assinatura digital do contrato

Qual o motivo da PREVI disponibilizar o contrato apenas de forma digital?

R: Considerando a digitização dos processos cartorários, foi possível atender a demanda dos associados por agilidade na concessão e eliminar a etapa de assinatura e envio do contrato pelos Correios.

Como deve ser feita a assinatura digital do contrato?

R: É imprescindível possuir um certificado de assinatura digital (tipo e-CPF) – padrão ICP Brasil, que permita validação no "validar.iti.gov.br". Outros padrões de assinatura digital não são aceitos.
Após as assinaturas, o instrumento de crédito deverá ser enviado ao cartório competente, pelo participante, por meio do Portal Registradores.

O que fazer se o RGI não aceitar o contrato assinado digitalmente?

R: Nesses casos, o contrato será assinado e enviado fisicamente para o participante.

9.13. Inquérito Administrativo

O que acontece se houver inquérito administrativo atrelado à matrícula do participante?

R: O artigo 5º, inciso e do Regulamento Carim veda a concessão de financiamento imobiliário em caso de existência de inquérito administrativo. Desta forma, orientamos que o participante verifique sua situação junto à DIPES/GEDIP antes do pagamento de quaisquer valores associados à transação imobiliária – principalmente as taxas de avaliação do imóvel e de análise jurídica. Destacamos que a Previ efetiva a consulta apenas no momento da assinatura do contrato e que, caso seja constatada existência de inquérito administrativo atrelado à matrícula do (s) participante (s), a concessão será cancelada e não haverá em hipótese alguma a devolução de valores já pagos.

9.14. Liberação do Pagamento

É possível creditar o valor do financiamento na conta do procurador do vendedor?

R: Não, só é possível efetivar o crédito em conta de titularidade do vendedor.

Começo a pagar as prestações somente após a efetivação do crédito ao vendedor?

R: Não. Conforme previto no item 7.1 do contrato e no art. 16 do Regulamento Carim, a primeira prestação será paga no dia 20 do mês seguinte ao da celebração do contrato, ainda que a concessão de Financiamento não tenha sido concluída. Com relação à prestação do seguro, será cobrado no dia 20 do mês subsequente ao da implantação do contrato o seguro do mês e o *pró-rata* referente ao mês anterior.

10. GLOSSÁRIO

Alienação Fiduciária – É o direito real de garantia pelo qual o devedor transfere ao credor, para fins de garantia, a propriedade de um bem, em caráter resolúvel, permanecendo o credor com a posse direta, tornando-se proprietário pleno após a quitação integral da obrigação.

Amortização – Parte das prestações mensais destinada a abater o saldo devedor do financiamento.

Amortização Extraordinária – Pagamento parcial extraordinário da dívida durante o período de financiamento.

Fundo de Liquidez – Destinado a quitar eventual resíduo do saldo devedor vincendo existente após o pagamento da última prestação, decorrente da limitação das prestações em 30% (trinta por cento) dos proventos brutos mensais ou do total de benefícios brutos mensais do mutuário.

Gravame – Ônus ou encargos incidentes sobre o imóvel que impossibilitem transferência e/ou uso pleno do direito de propriedade. Ex.: Hipoteca, Alienação fiduciária, Usufruto etc.

ITBI – É o imposto que deve ser pago para a respectiva prefeitura, sempre que ocorrer a transmissão da propriedade de um bem imóvel ou dos direitos reais sobre ele.

Liquidação antecipada – Pagamento total da dívida antes do término do prazo contratual.

Margem consignável – Parte do salário que pode ser comprometida para pagamento da prestação.

Renda Bruta – Para o participante ativo, a renda bruta é definida como a remuneração fixa composta pelas verbas remuneratórias de caráter efetivo (base de cálculo da verba 820 para o Plano 1 e 822 para o Plano PREVI Futuro, que constam no espelho).

Para os aposentados e pensionistas que recebem o benefício do INSS pela PREVI, o valor da renda bruta é a soma do complemento PREVI e do benefício do INSS.

Seguro Habitacional: Destinado a quitar todas as obrigações vincendas em caso de morte ou invalidez permanente do Mutuário e danos físicos ao imóvel, conforme cláusulas previstas na apólice.

Tombado/Tombamento – Significa um conjunto de ações realizadas pelo poder público com o objetivo de preservar, através da aplicação de legislação específica, bens de valor histórico, cultural, arquitetônico, ambiental e também de valor afetivo para a população, impedindo que venham a ser destruídos ou descaracterizados.