



APRESENTAÇÃO

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

Prezado(a) participante,

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

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.....	7
1º Passo – PREVI convoca o participante.....	7
2º Passo – Você escolhe seu imóvel: dicas e cuidados	7
3º Passo – Avaliação do imóvel	9
4º Passo – Reunindo a documentação necessária.....	10
5º Passo – Assinatura do contrato	11
6º Passo – Registro do contrato.....	11
7º Passo – Liberação do crédito.....	12
• Fluxo da Concessão sem FGTS.....	13
6. ORIENTAÇÕES GERAIS PARA UTILIZAÇÃO DO FGTS.....	13
6.1. Regras de Enquadramento	14
6.1.1. Quem pode utilizar o FGTS na aquisição de imóvel Residencial Concluído	14
6.1.2. Destinação do Imóvel	15
6.1.3. Requisitos do Imóvel.....	15
6.1.4. Localização do Imóvel	15
6.1.5. Limite de utilização do FGTS na Aquisição de Imóvel concluído	15
6.1.6. Utilização de Valores do FGTS aplicados em FMP – Fundo Mútuo de Privatização (Petrobras, Vale do Rio Doce)	16
6.1.7. Orientações Gerais	16
• Fluxo da Concessão com FGTS.....	17
7. TRANSFERÊNCIA DE FINANCIAMENTO	18
8. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES.....	19
9. PERGUNTAS MAIS FREQUENTES.....	19
9.1. Despesas.....	19
9.2. Taxa de Administração	20
9.3. Composição de Renda.....	20
9.4. Índice de Atualização Monetária.....	20
9.5. Prestação/Comprometimento de Renda	20
9.6. Liquidação Antecipada/Amortização	20
9.7. Desligamento do Plano.....	21
9.8. Atraso no Pagamento	21
9.9. Falecimento	21
9.10. Resíduo	21
9.11. Valor Máximo Financiável	22
9.12. Forma de Envio do Contrato de Financiamento Imobiliário	22
9.13. Liberação do Pagamento	22
10. GLOSSÁRIO.....	23

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 420 meses.

Destaque-se que o prazo previsto para o financiamento somado à idade do participante não pode ultrapassar 85 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, 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 20% 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 pro-rata – encargo do período compreendido entre a data da celebração do contrato e o último dia do mês da contratação – serão cobrados via 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 20% 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.
- Fundo de Quitação por Morte: varia de acordo com a idade do participante e do Plano de Benefícios ao qual o participante seja filiado, conforme tabela a seguir:

		PLANO 1	PREVI FUTURO
FL		0,24% a.a.	0,10% a.a.
FQM	Até 59 anos	0,25% a.a.	0,12% a.a.
	A partir de 60 anos	1,80% a.a.	1,80% a.a.



Obs.: Essas taxas poderão ser revistas 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.
- Prêmio do seguro do imóvel – A PREVI, no momento da concessão do financiamento, providenciará a inclusão do imóvel em apólice de seguro.

O prêmio anual do seguro será calculado aplicando-se a taxa de 0,06196% sobre a importância segurada da cobertura básica, que é o valor de avaliação do imóvel. Esta taxa poderá ser revista, anualmente, com base na experiência do seguro (índice de sinistralidade).

Confira abaixo as coberturas do seguro:

COBERTURA	IMPORTÂNCIA	FRANQUIA
Incêndio (cobertura básica)	Valor de avaliação do imóvel	Sem franquia
Vendaval até Fumaça	50% da cobertura básica	10% dos prejuízos com mínimo de R\$ 150,00
Pagamento de Aluguel	10% da cobertura básica	Sem franquia

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, *fundo de liquidez e fundo de quitação por morte*).

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 mês¹, 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 do fundo de quitação *por morte* – multiplicando o saldo devedor corrigido pela taxa mensal equivalente à taxa do fundo de quitação *por morte*.
- O valor da correção monetária – incorporando a correção calculada na atualização do saldo do contrato progressivamente na prestação na forma indicada a seguir:

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

A primeira prestação incorpora 1% da correção calculada para o contrato, a segunda prestação incorpora 2% da correção calculada para o contrato e assim sucessivamente até incorporar 100% da correção calculada na centésima prestação.

Somando-se os valores da amortização, juros, fundo de liquidez, fundo de quitação *por morte* 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.

1º PASSO – PREVI convoca o participante

A convocação deverá ser confirmada com a disponibilização da Carta de Convocação para impressão, no Autoatendimento de nosso site, para isso clique em Financiamento Imobiliário, depois em Documentos e Formulários e por fim em Carta de Convocação, onde você encontrará: o nome da empresa indicada para conduzir seu processo e a data limite para a apresentação de sua proposta inicial. Após esta data, sua convocação perderá a validade. Caso você ainda deseje obter o financiamento, será necessário manifestar novamente seu interesse através do site www.previ.com.br ou ligar para o 0800 729 0505 e aguardar nova convocação.

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;
- 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, 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 optar por 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.

3º PASSO – Avaliação do Imóvel

Após a adoção dos cuidados anteriormente relacionados, contate a empresa indicada (os contatos estão na sua carta de convocação, disponível no autoatendimento no site da Previ) para efetuar o pagamento da taxa de avaliação e encaminhe para a empresa o formulário “**Proposta de Financiamento Imobiliário**” preenchido e acompanhado dos seguintes documentos:

- a) cópia simples da matrícula expedida pelo RGI.
- b) documento emitido pela Prefeitura Municipal contendo endereço e áreas do imóvel do exercício atual (ex: carnê do IPTU, Certidão de Dados Cadastrais, etc).
- c) 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. O valor do financiamento não poderá ser superior ao valor da avaliação.

O prazo da avaliação do imóvel é de até 7 (sete) dias úteis, contados a partir do recebimento pela empresa da documentação solicitada para a avaliação. O serviço deverá ser pago diretamente à empresa e os valores são os constantes da tabela a seguir:

REGIÃO	VALOR MÁXIMO
SUL	
CAPITAL	R\$ 548,00
DEMAIS LOCALIDADES	R\$ 699,55
SUDESTE	
CAPITAL	R\$ 548,00
DEMAIS LOCALIDADES	R\$ 699,55
CENTRO-OESTE	
CAPITAL	R\$ 567,76
DEMAIS LOCALIDADES	R\$ 889,54

REGIÃO	VALOR MÁXIMO
NORDESTE	
CAPITAL	R\$ 567,76
DEMAIS LOCALIDADES	R\$ 757,75
NORTE	
CAPITAL	R\$ 567,76
DEMAIS LOCALIDADES	R\$ 891,74

REEMISSÃO DE CONTRATO	R\$ 281,32
-----------------------	------------

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

4º PASSO – Reunindo a documentação necessária

Após o recebimento do laudo de avaliação com a aprovação do imóvel, a empresa encaminhará e-mail contendo o laudo, a relação de documentos a ser providenciada para análise jurídica (2ª fase) e o boleto no valor de R\$ 1.048,00 referente às despesas com a análise jurídica.

Reúna a documentação solicitada ([Relação de Documentos](#)) e encaminhe por e-mail à empresa contratada, que analisará a regularidade jurídica do(s) vendedor(es) e do imóvel, por meio de certidões dos distribuidores forenses (cartorárias).

- Confira os documentos antes de encaminhá-los, pois se a documentação não estiver completa e legível será necessário interromper o processo para regularização de eventual pendência, o que compromete o prazo previsto para a contratação da operação.
- 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.**
- A PREVI, visando a resguardar os direitos do participante que está adquirindo o imóvel e a integridade da operação, **poderá vir a 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.**
- Se você for utilizar o FGTS para complementar o valor do financiamento, providencie também a documentação exigida pela CAIXA, disponível em nossa Relação de Documentos. **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 Financeira (Interveniente Quitante), será necessária a apresentação do boleto com o saldo devedor a ser liquidado e a identificação/qualificação do interveniente quitante com os seguintes dados: instituição financeira; número do contrato; nome do mutuário; telefone e e-mail do interveniente para contato.
- Nas concessões de financiamento, somente será necessário enviar os documentos originais na fase de Liberação de Pagamento. A exceção ocorrerá nas concessões com interveniente quitante e transferência de financiamento.

5º 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 postagem ao participante, que deverá providenciar as demais assinaturas e o registro junto ao Ofício competente.

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.

6º PASSO – Registro do Contrato

Assinadas todas as vias do contrato e **reconhecidas as firmas em cartório**, você deve encaminhar o contrato para registro no Cartório de Registro de Imóveis (RGI) a que pertença o imóvel.

Cada registro de imóveis possui regras específicas para 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 procedido ao registro, você deverá encaminhar os seguintes documentos originais à empresa indicada: uma via do contrato registrado e 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. Caso seja identificado algum erro na transcrição realizada, é necessário solicitar a correção deste dado – que deve ser feita sem custo por parte do Ofício.

7º PASSO – Liberação do Crédito

Recebidos os documentos originais (contrato registrado e matrícula atualizada com alienação em favor da Previ), 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, em até 7 (sete) dias úteis do recebimento da documentação, 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.

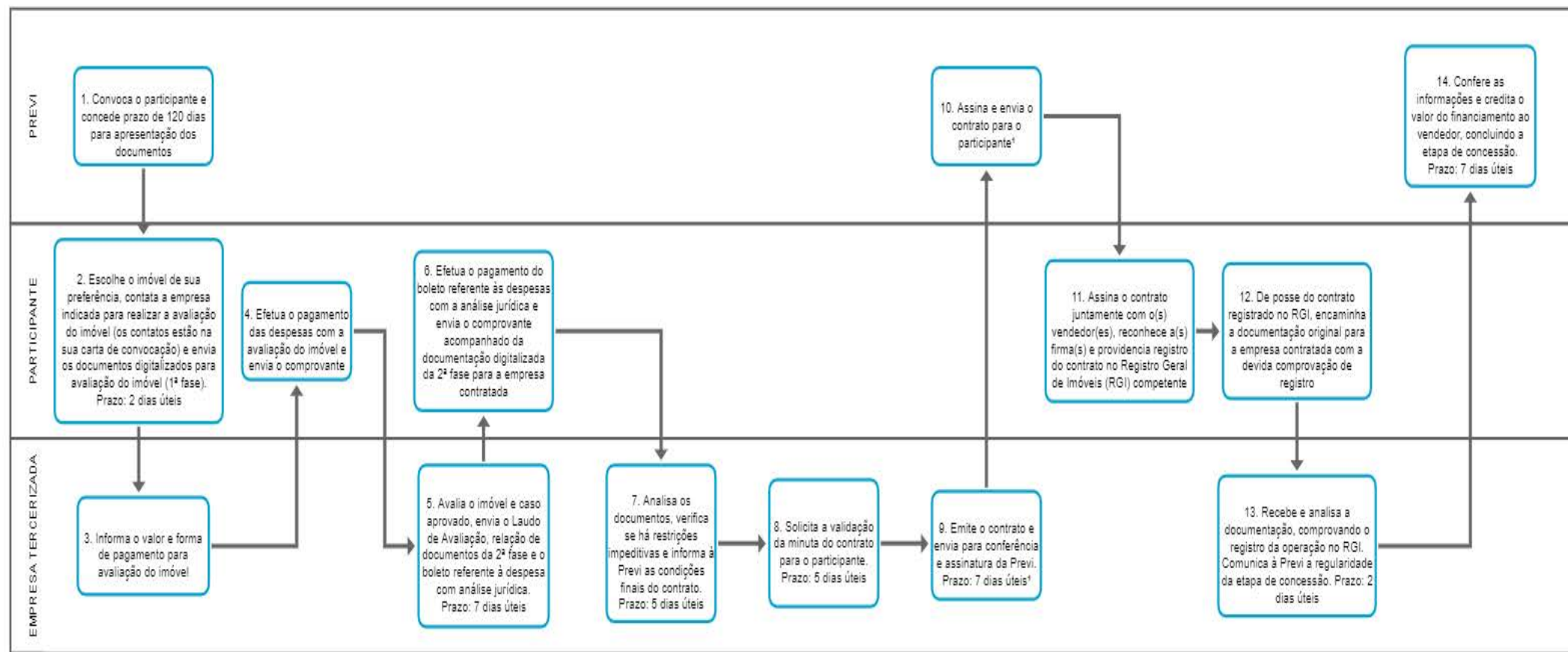
IMPORTANTE:



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 17)



¹ O prazo de 7 dias úteis é aplicável às etapas 9 e 10.

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.

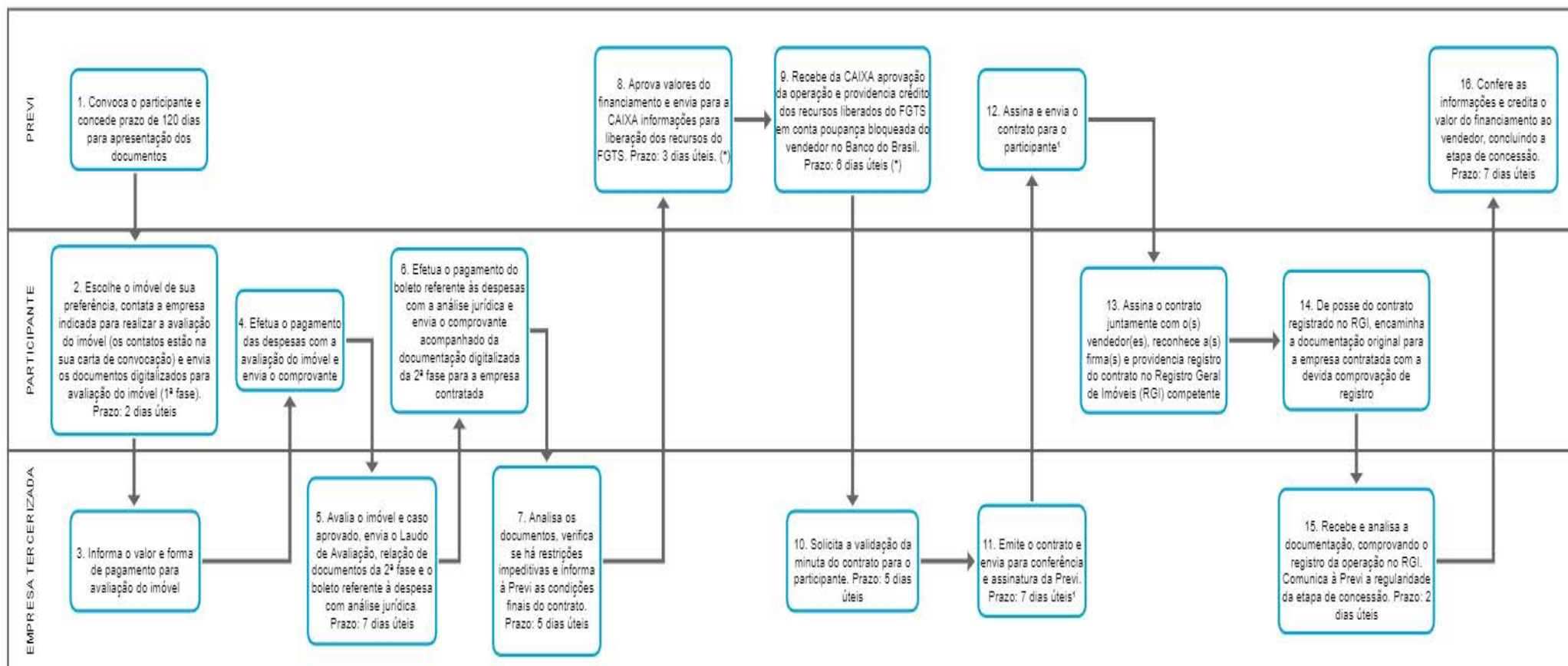
6.1.6. Utilização de Valores do FGTS aplicados em FMP – Fundo Mútuo de Privatização (Petrobras, Vale do Rio Doce)

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.

FLUXO DA CONCESSÃO COM FGTS
(SE VOCÊ FOR UTILIZAR O SEU FGTS, SIGA AS ETAPAS DA PÁGINA 13)



¹ O prazo de 7 dias úteis é aplicável às etapas 11 e 12.

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

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 a PREVI, quando envolver outra instituição financeira.
- 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\$ 1.500,00
São Paulo	R\$ 1.200,00
Brasília	R\$ 2.200,00
Porto Alegre	R\$ 1.100,00
Salvador	R\$ 1.200,00
Fortaleza	R\$ 1.500,00
Rio Grande do Norte	R\$ 1.200,00
Curitiba	Sem custo

* 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.

8. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES

- 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?



R: As despesas de avaliação técnica do imóvel, 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 *Fundo de Quitação por Morte*.

Eventuais parcelas em atraso não serão cobertas pelo *Fundo de Quitação por Morte*, permanecerão 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 420 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 20% 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 os *fundos de liquidez e quitação por morte*, 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. Forma de envio do contrato de Financiamento Imobiliário

Como é realizado o envio padrão do contrato e demais documentos pertinentes?

R: A Previ encaminha o seu contrato como Carta Simples Registrada, pelo Correios, sem custo ao participante.

É possível optar por outra forma de envio?

R: Sim, seu contrato também poderá ser disponibilizado das seguintes formas:

1. Envio por SEDEX: Neste caso, a PREVI entrará em contato para esclarecer sobre valor, prazo para envio e forma de pagamento;
2. Envio por alguma empresa terceira de correspondências: Caso opte por esta modalidade, nós iremos lhe informar a data disponível para retirada e você irá contratar o serviço diretamente com a empresa de sua preferência, nos encaminhando eventuais documentos que deverão ser apresentados ao courier na retirada; e
3. Entrega em mãos: Caso seja possível, você poderá retirar em mãos, na sede da Previ, na cidade do Rio de Janeiro. Nesta modalidade, a Previ também entrará em contato para informar data disponível para retirada.

9.13. 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.

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.

Fundo de Quitação por Morte – Destinado a quitar todas as obrigações vincendas em caso de morte 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.

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.