

# **CARTILHA PROMORAR**



**2012**



## RECOMENDAÇÕES INICIAIS

Leia atentamente esta cartilha, antes de iniciar o processo de aquisição de empréstimo habitacional pelo **PROMORAR**. Há dicas valiosas sobre o funcionamento do fundo.

Por tratar-se de um benefício concedido ao segurado do Instituto de Previdência dos Servidores Militares (IPSM), não aceite que outras pessoas influenciem em sua decisão.

Lembre-se que o compromisso assumido é a **LONGO PRAZO**, o que lhe exigirá muita disciplina e controle nos gastos mensais, além de um bom planejamento financeiro de suas rendas futuras.

Escolha um imóvel que tenha boa localização. Vá ao local: inteire-se das ocorrências corriqueiras naquela região e procure informações na Seção de Inteligência da Unidade de área.

**Se surgir alguma dúvida não esclarecida, entre em contato conosco, através de nosso telefone em Belo Horizonte (31) 3194-1100.**

Antes de assinar o contrato para aquisição do empréstimo habitacional, leia-o, entenda-o e, se ainda possuir dúvidas, consulte um advogado de sua confiança.

Verifique a documentação antes de iniciar o processo de aquisição do imóvel. Este deverá estar com toda a documentação regularizada e o(s) **VENDEDOR(ES)** não pode(m) constar seu(s) nome(s) inscrito(s) no **SPC e/ou SERASA**, além de não possuírem pendências judiciais. O imóvel também não deve ser objeto de litígio. Desta forma, você evita gastos desnecessários com certidões e avaliações que serão exigidas para o seu financiamento de imóvel, constatando previamente as irregularidades do imóvel que poderá não ser financiado pelo **PROMORAR**.

**ATENÇÃO:** Para obter o empréstimo habitacional, você terá alguns gastos, com certidões, registros, avaliações e pagamentos de tributos municipais, portanto tenha uma **RESERVA EM DINHEIRO**, para efetuar estes pagamentos e não onerar o seu orçamento mensal.



## O que é o FAHMEMG/PROMORAR Militar?

O FAHMEMG é um Fundo de Apoio Habitacional aos Militares do Estado de Minas Gerais, conhecido popularmente como **PROMORAR Militar**.



Foi criado pela Lei Estadual 17.949/08 e pelo Decreto 45.078/09. Visa à concessão de financiamento de imóveis para servidores militares do Estado de Minas Gerais que sejam segurados do IPSM ou pensionistas.



O agente financeiro do FAHMEMG é o Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais – BDMG – que atua como mandatário do Estado para a contratação das operações com recursos do fundo.

Por determinação da Lei Estadual 17.949/08 foi criado o **GRUPO COORDENADOR** que tem diversas atribuições e competências, inclusive de deliberar e aprovar atos normativos do FAHMEMG. Também é responsável por dirimir dúvidas a respeito de casos omissos referentes à aplicação de dispositivos legais

pertinentes e sobre aspectos operacionais do FAHMEMG.

Os atos normativos do Grupo Coordenador são publicados no Diário Oficial do Estado e, posteriormente, disponibilizado no site do IPSM.

Integram o Grupo Coordenador do FAHMEMG os seguintes membros:

- ✓ Um representante do IPSM;
- ✓ Um representante do BDMG;
- ✓ Um representante da Polícia Militar de Minas Gerais - PMMG;
- ✓ Um representante do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais – CBMMG;
- ✓ Um representante da Secretaria de Estado e Fazenda – SEF;
- ✓ Um representante da Secretaria de Estado e Planejamento e Gestão – SEPLAG;
- ✓ Três representantes dos segurados e beneficiários do IPSM, sendo um militar da ativa, um militar da reserva ou reformado e um pensionista do IPSM, escolhidos, juntamente com os seus suplentes, pelas entidades de classes dos militares de Minas Gerais com no mínimo 2500 sócios militares e que tenham representação em âmbito estadual.

# Taxas de Juros, Valor de Financiamento e Vantagens

## Vantagens

- ✓ Taxas de Juros inferiores às taxas de outros financiamentos habitacionais, independente da faixa salarial do beneficiário;
- ✓ O financiamento poderá ser de 100% do valor do imóvel;
- ✓ Prestação é calculada sobre a margem consignável dos proventos do servidor militar, descontada em folha de pagamento mensal do beneficiário;
- ✓ Aquisição destina-se a imóveis residenciais novos ou usados.

## Valor Máximo do Financiamento

O valor Máximo de Financiamento é de **R\$ 150.000,00** (cento e cinquenta mil reais)

## Taxas de Juros

- ✓ **2,5%** a.a para a aquisição do primeiro imóvel;
- ✓ **5,0%** a.a para quem já possui outro imóvel;
- ✓ **10,0%** a.a para quem após a contratação perder a condição de segurador ou pensionista do IPSM



## Passo a Passo do Processo de aquisição de financiamento



### Cadastro para concorrer ao sorteio

Anualmente será divulgado o número de vagas para aquisição do empréstimo habitacional, nos sites da Polícia Militar do Estado de Minas Gerais (PMMG), Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais (CBMMG) e Instituto de Previdência dos Servidores Militares do Estado de Minas Gerais (IPISM).

Na divulgação constará a forma de contemplação aos militares/pensionistas interessados no empréstimo habitacional, contendo a forma e o prazo para que se procedam as devidas inscrições.

Atualmente a forma de contemplação é por meio de sorteio, que ocorre em local de acesso público e auditado por entidades de classes e outros.

Antes do sorteio propriamente dito, os segurados interessados no empréstimo habitacional, se inscreverão através do site: **www.intranetpm.mg.gov.br**. Para isso, deverão providenciar uma senha de acesso junto a suas instituições.

No caso de Bombeiros Militares a senha deverá ser obtida no CTS e os segurados pensionistas deverão obter a senha no IPISM.

Para se inscrever, basta clicar no ícone "PROMORAR" preenchendo os campos solicitados. Lembre-se de indicar o seu endereço correto, pois este será usado para envio de correspondência, quando da convocação dos sorteados.

Após a inscrição, você receberá um número para concorrer ao sorteio, que será realizado nos moldes da Loteria Estadual.

No ato de inscrição para concorrer ao sorteio, o sistema informatizado verificará algumas condições essenciais, para aquisição do empréstimo habitacional, tais como:

- ✓ *Possuir no mínimo 03 (três) anos de efetivo serviço;*
- ✓ *Ter capacidade de quitação do empréstimo até completar 75 (setenta e cinco) anos;*
- ✓ *Ter margem consignável livre;*
- ✓ *Não ter sido beneficiado neste programa, o segurado ou seu cônjuge;*
- ✓ *Comprometer no máximo 30% (trinta por cento) de sua remuneração ou proventos brutos.*





Conforme legislação, o sistema informatizado confere se o total de suas consignações já existentes, somadas à prestação do financiamento PROMORAR, não ultrapassarão ao limite de 70% (setenta por cento) de sua remuneração ou proventos brutos.

Nesta fase o sistema informatizado lhe fornecerá uma simulação (lembre-se é somente uma simulação) do valor a ser emprestado, bem como, do valor das prestações, incluindo nestas as parcelas de

amortização, juros e atualização monetária e reserva.

Para o cálculo da prestação o sistema informatizado considerará seu perfil funcional, idade, renda e valor do imóvel pretendido e informe o valor máximo do financiamento que você pretende solicitar.

Lembre-se que nesse momento do processo, trata-se apenas de uma- **simulação** que deve servir como referência na busca do imóvel adequado à sua realidade financeira. **Esses valores informados podem modificar até a data da aprovação final do empréstimo**, levando-se em conta alterações em sua margem consignável livre.



## Convocação para início do processo

Se você foi sorteado, **parabéns!** Inicia-se agora o processo para finalização e aquisição do empréstimo habitacional pelo FAHMEMG/PROMORAR Militar.

Após o sorteio, será publicada a listagem dos sorteados e também a

relação dos que serão convocados, para início do processo. Os convocados para o ano do sorteio poderão ser divididos em um, dois ou mais grupos. As convocações dos grupos ocorrerão durante o respectivo





ano. Ao final do exercício, todos já estarão convocados.

No caso de você ter sido sorteado, deverá aguardar a “carta de convocação”, que será encaminhada para o endereço informado na sua inscrição. Após o recebimento dessa, você **terá um prazo de 10 (dez) dias úteis**, para entrega da documentação inicial (cópia da carteira funcional, carta de convocação e extrato completo do Imposto de Renda de Pessoa Física, bem como o recibo de entrega).”

A entrega dos documentos já citados deve ocorrer na sede do IPISM de sua regional.

Após a entrega dos documentos e o recebimento da “carta consulta”, você terá um prazo de 60 (sessenta) dias, prorrogáveis por igual período, mediante requerimento, para captação e entrega dos documentos relativos ao vendedor, comprador e imóvel que deseja adquirir. **Este prazo não é prorrogado além dos 120 (cento e vinte) dias.**

#### ATENÇÃO

O pedido de prorrogação de prazo deve ser preenchido em requerimento próprio e encaminhado ao Grupo Coordenador para decisão, dentro do prazo de validade da carta consulta.

### DICA

Para sua segurança é importante fazer uma **promessa de compra e venda** em **documento escrito** com o vendedor. Verifique as cláusulas corretamente e, possuindo alguma dúvida, consulte um advogado de sua confiança.

Evite negociações precipitadas e sem nenhuma segurança jurídica, tais como: prazos curtos para finalizar a operação, imóveis sem “habite-se” da prefeitura, multas contratuais com valores excessivos e, principalmente, imóveis em construção. Lembre-se de que um contrato com as cláusulas bem ajustadas evitará problemas futuros entre você e o vendedor.



## Análise de documentação

Após a entrega de toda a documentação na regional do PROMORAR Militar, que poderá ser feita pessoalmente, por despachante ou através de carta registrada, ela será conferida por um advogado. Não será recebida documentação incompleta.

- ▶ Se houver alguma irregularidade ou dados faltosos nos documentos, o PROMORAR comunicará a você para sanar a irregularidade.
- ▶ No escritório regional, a documentação será conferida por um advogado. Se houver algum documento vencido, faltar algum dado ou mesmo constatar alguma irregularidade, o PROMORAR entrará em contato com você para que sane as pendências encontradas.

Note-se que a documentação recebida foi apenas para uma **análise prévia** e **NÃO é recebida oficialmente**. Portanto, fique atento ao prazo de 120 (cento e vinte) dias para **RECEBIMENTO OFICIAL da documentação**.

- ▶ **NÃO havendo irregularidades** a sanar, os documentos são **RECEBIDOS OFICIALMENTE** pelo PROMORAR, que providenciará a continuidade do processo.
- ▶ Atenção para a validade das certidões relativas a tributos federais, estaduais e municipais. Devem estar válidas até a data da contratação.



## Avaliação do Imóvel

- ✓ De posse da documentação regular e, após conferência do advogado do PROMORAR Militar, é emitido um boleto bancário, para que você faça o pagamento do Laudo de Avaliação do Imóvel
- ✓ A avaliação será feita, por uma empresa de engenharia contratada. Após o pagamento do boleto bancário e o envio da quitação ao PROMORAR, será solicitada a avaliação do imóvel. **O prazo será de 10 (dez) dias, prorrogáveis por mais 10 (dez)**, para que a empresa emita o laudo de avaliação, que será juntado ao processo.
- ✓ Antes do pagamento da avaliação, faça uma nova simulação do seu empréstimo, verifique sua margem consignável, pois a taxa de avaliação não é devolvida ou ressarcida.
- ✓ A avaliação é feita por um **engenheiro** avaliador credenciado. Este visitará o imóvel conforme agendamento com o vendedor e emitirá o Laudo de Avaliação. No escritório regional, o advogado do PROMORAR confrontará o laudo de avaliação com base na matrícula do imóvel e verificará se o imóvel atende às condições para o financiamento.
- ✓ Se não houver quaisquer irregularidades no seu pedido de financiamento, após a juntada do laudo e verificação da margem consignável livre, será encaminhado ao Grupo Coordenador, para deliberação do crédito.



## Aprovação do Crédito

O processo encaminhado ao Grupo Coordenador é avaliado e se aprovado é autorizada a contratação do financiamento junto ao BDMG, onde serão observados seus normativos internos.

A aprovação não é automática, PROMORAR entrará em contato com você para lhe comunicar o resultado de sua aprovação.

## Contratação

- ✓ Antes do envio do contrato, há uma nova avaliação na documentação e, se houver algum documento vencido ou irregular, um comunicado será enviado junto com as vias do contrato, para que você sane estas irregularidades ou atualize as certidões e envie-as ao PROMORAR Militar, junto com as demais vias do contrato já assinadas e com firma reconhecida. Antes das vias do contrato ser enviadas, há uma nova avaliação da documentação do processo. Se houver alguma documentação vencida ou com irregularidade, você será comunicado, por meio de ofício enviado junto com as vias do contrato, ou por telefone, ou Painel Administrativo, para que sane as irregularidades ou atualize documentos, podendo os enviar ao PROMORAR junto com as vias do contrato com as firmas reconhecidas.
- ✓ Junto com as vias de contrato, o PROMORAR lhe enviará, em duas vias, o anexo IV previsto no Decreto 45.655 de 22 de julho de 2011, autorizando o desconto em folha das prestações do empréstimo. As vias deverão ser assinadas por você, que deverá reconhecer a firma nas duas vias e encaminhá-las ao PROMORAR com as vias do contrato.
- ✓ As vias do contrato serão encaminhadas ao Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais (BDMG) juntamente com todo o processo.



- ✓ O BDMG fará uma nova avaliação da documentação e se estiver tudo certo, assinará o contrato através de seus procuradores legais e o encaminhará para você, que deverá providenciar o reconhecimento das firmas dos procuradores do banco.
- ✓ Lembre-se de que a firma do BDMG é reconhecida somente em cartório localizado em Belo Horizonte na Av. Augusto de Lima, 485 (3º Ofício de Notas).
- ✓ Após o reconhecimento da firma do BDMG, você deverá providenciar a guia do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), perante a Prefeitura Municipal de onde se localiza o imóvel, pagá-la e depois se dirigir ao Cartório de Registro de Imóveis, onde está registrado o Imóvel, munido do contrato e da guia de ITBI paga, para proceder ao registro do Imóvel em seu nome com alienação fiduciária ao BDMG.
- ✓ O cartório tem um prazo legal de 30 (trinta) dias para o registro do contrato.
- ✓ Após o registro do contrato, este deve ser encaminhado ao PROMORAR junto com a Matrícula do Imóvel constando o registro no seu nome e a alienação fiduciária ao BDMG, para nova conferência do advogado e posterior encaminhamento ao BDMG, para liberação e pagamento do empréstimo.

### **ATENÇÃO**

A liberação do crédito para o vendedor está condicionada ao registro do contrato em cartório próprio e, principalmente, de existência de margem para consignação em seu contracheque (ver Lei 19.490, de 13 de janeiro de 2011).



## Liberação do Crédito

O crédito é liberado diretamente na conta corrente do vendedor, fornecida quando do preenchimento da ficha própria. Para isso, é necessário que o BDMG receba o contrato devidamente registrado em cartório e com o aval do advogado do PROMORAR.

O BDMG, antes de proceder ao pagamento, verifica a margem consignável livre do militar. Estando esta apta, autoriza a liberação do valor do financiamento na conta bancária do vendedor do imóvel, sendo este avisado a respeito da data e do valor liberado.

## Consignação

- ✓ Após a liberação do crédito, você passa a ser devedor do valor financiado junto ao PROMORAR Militar e o BDMG.
- ✓ O BDMG, como agente financeiro do fundo, providenciará a cobrança mensal das prestações em sua folha de pagamento, na forma de consignação.
- ✓ Portanto mantenha sua margem consignável livre, é sua responsabilidade, administre seus gastos evitando contrair novos empréstimos que comprometam seu rendimento mensal.

### **ATENÇÃO**

Se sua margem consignável variar e não comportar o desconto da prestação, o BDMG emitirá um boleto bancário para pagamento da prestação.

O não pagamento da prestação implicará em inadimplência de seu empréstimo, podendo em casos extremos gerar o leilão do imóvel para quitação da dívida.



## Algumas Informações Importantes

### Renegociação da Dívida

Nos casos em que o beneficiário permanecer inadimplente, poderá haver um acordo, conforme as circunstâncias de cada caso. Esta possibilidade deverá ser consultada com o BDMG.

Não sendo possível um acordo, o BDMG tomará as providências jurídicas para executar a dívida e reaver a garantia do contrato, isto é o imóvel.

### Liquidação antecipada/amortização

O beneficiário poderá, a qualquer tempo, liquidar parcialmente sua dívida, repactuando o saldo devedor, ou liquidando-a totalmente, solicitando ao BDMG que faça o devido cálculo dos valores.

# DICAS IMPORTANTES

1. Requisitos do imóvel a ser escolhido:

✓ O imóvel deve estar localizado no Estado de Minas Gerais;

✓ Somente serão aceitos imóveis residenciais e urbanos com baixa e habite-se;

✓ Só serão aceitos imóveis que foram construídos (novos ou usados) em terrenos de posse regular;

✓ O imóvel deve estar devidamente matriculado no Cartório de Registro de Imóveis e seus eventuais acréscimos e benfeitorias devidamente averbados;

✓ Não serão aceitos imóveis tombados pelo Patrimônio Histórico ou por outros motivos, a critério do poder público;

✓ Não serão aceitos imóveis com algum tipo de ônus (hipoteca, alienação fiduciária, usufruto, cláusula de inalienabilidade, reserva de domínio, Sem CND's etc.)

✓ Não serão aceitos imóveis que tenham pertencido, nos últimos 03 (três) anos, ao beneficiário, seus dependentes, cônjuge ou companheiro em união estável.

2. Antes de fechar o negócio, procure conhecer ao máximo as condições do imóvel, localização, vias de acesso, comércio, principais ocorrências naquele logradouro, etc. Veja como o sol incide sobre o imóvel, umidade, situação da rede elétrica e hidráulica, marcas de mofo nas paredes, trincas, etc.

3. Visite o imóvel por mais de uma vez, converse com os vizinhos e funcionários que trabalham para o condomínio, se for o caso. Obtenha informações veja o nível de barulho nas imediações. Verifique a proximidade com córregos e rios avaliando o risco em caso de enchentes. Observe a demarcação de vagas de garagem, no caso de apartamentos e verifique se esta consta na documentação do imóvel.

4. Verifique se o pagamento do IPTU, taxas de água e luz estão em dia. Alguns destes pagamentos são possíveis de serem verificados pela internet.

5. Não assine nenhum documento ou firme qualquer compromisso baseado em valores antes da avaliação do imóvel.



7. Evite o pagamento de sinal. Caso seja exigência do vendedor, negocie as condições e ressalvas em caso da não concretização da operação e que o sinal somente seja pago depois que você tiver a confirmação de que seu financiamento foi aprovado.

8. Estabeleça prazos para que o vendedor entregue toda documentação do imóvel, dele e de seu cônjuge e informe a ele que o crédito do valor do financiamento será feito em conta corrente pelo BDMG, mas está condicionado ao registro do contrato de financiamento no cartório de registro de imóveis competente.

9. O seguro pago junto às prestações do empréstimo habitacional cobre apenas acidentes com raios, explosões e incêndio. Não há cobertura para rachaduras e trincas no imóvel, inundações, entre outros.

10. A simulação é somente como o próprio nome diz uma “simulação”, o saldo devedor é corrigido mensalmente pela TR e não está previsto no documento citado.

11. Leia atentamente o contrato. Se não o entender, peça ajuda de um advogado, compreenda-o e só depois assine. Lembre-se que é uma dívida para pagamento em longo período e se não quitada você não poderá vender ou se desfazer do imóvel adquirido.

12. Converse com sua família para que entendam que a alegria da aquisição da casa própria gera uma grande responsabilidade, por vários anos, inclusive com comprometimento de sua renda mensal, demandando em vários casos, uma mudança de hábitos de todos.



## ORIENTAÇÕES GERAIS

### 1. Requisitos Necessários

- ✓ Ter sido sorteado por ocasião do sorteio anual de vagas para aquisição de empréstimo habitacional ou ter sido incluído na relação de prioridades, após apuração de sua Unidade e decisão favorável do Grupo Coordenador;
- ✓ Possuir margem consignável disponível do proponente – observando-se o limite de 30% (trinta por cento) de comprometimento da remuneração bruta ou dos proventos brutos;
- ✓ Possuir no mínimo 03 (três) anos de efetivo serviço (ver Lei 5.301/69);
- ✓ Idade do proponente de, no máximo, 75 (setenta e cinco) anos na data final do financiamento, quando o contrato deverá estar liquidado e integralmente quitado;
- ✓ Não ter sido beneficiado pelo PROMORAR Militar anteriormente;
- ✓ Imóvel localizado em Minas Gerais;
- ✓ Situação regular do proponente junto ao IPISM.

## 2. Despesas do Comparador

- ✓ Taxa de avaliação do imóvel (vária de acordo com a cidade onde está localizado o imóvel);
- ✓ Taxas para obtenção de certidões e demais documentos;
- ✓ Reconhecimento de firmas;
- ✓ Autenticações;
- ✓ Registro do contrato;
- ✓ Pagamento do ITBI;
- ✓ Registro e transferência do imóvel

O pagamento de impostos, taxas e emolumentos descritos **NÃO** fazem parte do valor financiado e você deverá dispor de recursos próprios para cobri-los.

## 3. Sobre o Seguro

O seguro é para cobrir danos físicos ao imóvel tais como danos oriundos de:

- ✓ Incêndio;
- ✓ Explosão de qualquer natureza;
- ✓ Queda de Raio.

→ O seguro é custeado pelo próprio beneficiário, porém, você poderá optar pela contratação de seguro com uma empresa de sua preferência, dentro do prazo estabelecido.

***Lembre-se que o seguro NÃO cobre danos ocasionados por trincas, rachaduras, inundação entre outros. Leia atentamente o contrato antes de assiná-lo para saber de seus direitos e deveres, no financiamento.***



## 4. Prioridade para Atendimento

- ✓ Terão prioridade para a contratação de financiamento com recursos do Fundo Habitacional, o policial e o bombeiro militar, cuja vida ou a de familiar esteja em situação de risco, em razão da natureza de suas atividades e em função do local onde reside.
- ✓ A prioridade tem que estar comprovada por meio de procedimento apuratório administrativo, instaurado por sua Unidade, conforme instrução conjunta da Polícia Militar e do Corpo de Bombeiros Militar, que norteia o assunto.
- ✓ Caberá a decisão final ao Grupo Coordenador do FAHMEMG/PROMORAR MILITAR.
- ✓ Mesmo havendo a instauração do procedimento apuratório, não há impedimento do militar concorrer ao sorteio visando obter efetivação do financiamento, mesmo antes da conclusão da apuração.

## 5. Margem de comprometimento para o financiamento e número de consignações

- ✓ Para efeito de desconto dos valores das prestações a soma de todas as consignações (descontos) não pode ultrapassar 70% (setenta por cento) de sua remuneração ou proventos brutos.
- ✓ Da mesma forma, para que o financiamento possa ser liberado e descontado em seus vencimentos, você não pode ter mais que 08 (oito) consignações em seu contra cheque, assim que incluir o desconto habitacional.



## DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA

### 1. Do Proponente (segurado)

- ✓ Carta consulta;
- ✓ Cópia da identidade funcional do proponente( também do cônjuge, em casos de composição de renda);
- ✓ Declaração atualizada do Imposto de Renda, completa;
- ✓ Recibo de entrega da declaração na Receita Federal;
- ✓ Cópia do CPF e da Carteira de Identidade do cônjuge (se for o caso);
- ✓ Ficha de cadastro preenchida e assinada;
- ✓ Certidão de comprovação do estado civil, original ou cópia autenticada. No caso de divórcio, separação judicial ou óbito do cônjuge, a respectiva averbação em cartório;
- ✓ Cópia recente de comprovante de residência;
- ✓ Traslado recente da respectiva procuração lavrada por instrumento público, caso representado por procurador;
- ✓ Simulação do limite de crédito;
- ✓ Anexo IV do Decreto 45.655 de 22 de julho de 2011, com firma reconhecida em cartório.

### Documentos de Comprovação de Estado Civil

- ✓ **Solteiro** – Certidão de nascimento.
- ✓ **Casado** – Certidão de casamento.
- ✓ **Viúvo** – Certidão de casamento, com a averbação do óbito do cônjuge ou cópia da certidão de óbito daquele.



- ✓ **Divorciado ou separado judicialmente ou extrajudicialmente** – Certidão de casamento com a averbação do divórcio ou da separação judicial.
- ✓ **Casado no exterior** – Certidão de casamento consularizada ou cópia autenticada da certidão, devidamente traduzida por tradutor público juramentado, com o respectivo reconhecimento de firma.
- ✓ **Conviventes com escritura de união estável** – nos termos do artigo 1.725 do código civil, será respeitada a proporção aquisitiva de cada um, conforme estipulado no contrato de convivência.
- ✓ **Para os conviventes que NÃO possuem escritura declaratória de união estável** - nos termos do

artigo 1.725, do Código Civil, será estipulada a proporção de 50% (cinquenta por cento) do imóvel para cada um, independente da renda comprovada.

*Em qualquer uma das situações acima, o convivente assinará o contrato de financiamento na qualidade de comprador(a).*

**IMPORTANTE:**

*Caso seja necessário, poderão ser solicitados documentos complementares pelo IPISM*

## 2. Do Vendedor - Pessoa Física

- ✓ Ficha de cadastro do vendedor – pessoa física preenchida e assinada;
- ✓ Cópia da carteira de identidade do vendedor e do seu cônjuge (se for o caso);
- ✓ Cópia do CPF, do vendedor e do seu cônjuge (se for o caso);
- ✓ Cópia do documento recente de comprovação do estado civil (com respectiva averbação, no caso de divórcio, separação judicial ou óbito do cônjuge) original ou cópia autenticada;
- ✓ Cópia do comprovante de endereço atualizada;



- ✓ Certidão negativa de débitos de tributos e contribuições federais, obtida na internet pelo endereço: <http://www.receita.fazenda.gov.br>;
- ✓ Certidão negativa de tributos municipais, obtida na(s) secretaria(s) municipal(is) do(s) município(s);
- ✓ Certidão negativa de tributos estaduais, obtida na secretaria estadual da fazenda ou suas superintendências regionais e administrações fazendárias instaladas no(s) município(s): <https://www2.fazenda.mg.gov.br/sol/>;
- ✓ Certidão Cível e Criminal da Justiça Estadual, do vendedor e seu cônjuge (se for o caso);
- ✓ Certidão da Justiça do Trabalho, do vendedor e seu cônjuge (se for o caso);
- ✓ Certidão da Justiça Federal do vendedor e seu cônjuge (se for o caso);
- ✓ Cópia do traslado recente da respectiva procuração lavrada por instrumento público, caso algum dos vendedores seja representado por procurador. Não é aceita procuração do(s) vendedor(es) par o(s) comprador(es) e vice-versa;
- ✓ Cópia da folha de cheque ou do cartão bancário que identifique os dados bancários para fins de depósito.

### 3. Do Vendedor - Pessoa Jurídica

- ✓ Ficha de cadastro do vendedor – pessoa jurídica preenchida e assinada;
- ✓ Cópia do CNPJ da empresa;
- ✓ Cópias das carteiras de identidade dos sócios representantes da empresa;
- ✓ Cópia do CPF, dos sócios representantes da empresa;
- ✓ Certidão negativa de débitos de tributos e contribuições federais, obtida na internet pelo endereço: <http://www.receita.fazenda.gov.br>;
- ✓ Certidão negativa aos débitos junto ao INSS;
- ✓ Certificado de regularidade junto ao FGTS – CRF: <http://www.caixa.gov.br/fgts/index.asp>;



- ✓ Certidão negativa de tributos estaduais, obtida na secretaria estadual da fazenda ou suas superintendências regionais e administrações fazendárias instaladas no(s) município(s) onde estiver(em) sediada(s) a(s) empresa(s) ou pelo endereço:  
[http://www2.fazenda.mg.gov.br/sol/;](http://www2.fazenda.mg.gov.br/sol/)
- ✓ Certidão negativa de tributos municipais;
- ✓ Cópia do estatuto social e ata de eleição da última diretoria, arquivados na Junta Comercial;
- ✓ Cópia da certidão simplificada da Junta Comercial.

## 4. Documentação do Imóvel

- ✓ Matrícula de inteiro teor do imóvel, atualizada, contendo baixa e habite-se, obtida no cartório de registro de imóveis;
- ✓ IPTU do imóvel, referente ao último exercício;
- ✓ Certidão negativa de ônus reais e ações reais e pessoais reipersecutórias (atualizadas em 30 dias);
- ✓ Cópia da Convenção de Condomínio;
- ✓ Declaração do síndico de regularidade com taxas de condomínio (se for o caso);
- ✓ Ata de eleição de síndico, registrada em Cartório de Títulos e Documentos;
- ✓ Certidão negativa de tributos imobiliários – fornecida pela Prefeitura;
- ✓ Alvará judicial autorizando a venda – em caso de vendedor(es) espólio(s) ou incapaz(es), se for o caso;

**IMPORTANTE:**

***Confira todos os documentos antes de entregá-los, pois se não estiverem completos e dentro da validade, será necessário interromper o processo para que você regularize as pendências e conseqüentemente aumentará o prazo para a contratação do financiamento.***



## PERGUNTAS FREQUENTES

### **1) A prestação habitacional, obedece à previsão da simulação inicial ao contrato de financiamento?**

*Não, como já afirmado a simulação é só uma simulação. O saldo devedor é recalculado mensalmente (previsão contratual), com base na TR e o financiamento será pela tabela SACRE.*

### **2) A margem consignável de 30% para habitação é a mesma empregada para qualquer outro tipo de empréstimo?**

*Não. A margem consignável é de 30% (trinta por cento), as demais obedecem legislação própria. Ver Lei 19.490, de 13 de janeiro de 2011.*

### **3) O militar que possui algum empréstimo ou financiamentos com outros órgãos ou bancos, pode incluir seus débitos no valor a ser financiado, para que possa aliviar a margem consignável?**

*Não. O financiamento se destina exclusivamente à aquisição de moradia, não permitindo nenhuma outra dívida. Para o beneficiado com o financiamento pelo PROMORAR, deve possuir margem consignável suficiente para aquisição de um financiamento em longo prazo. O PROMORAR não recompra dívidas, financia apenas a compra de imóveis habitacionais.*

### **4) Poderá ser utilizado recurso do PROMORAR para quitar financiamentos imobiliários de outros bancos?**

*Não. É vedada a prática de "recompra" de outros financiamentos, mesmo que sejam habitacionais, sendo os recursos do PROMORAR, exclusivos para compra de imóvel e em hipótese alguma para recompra de dívidas. Além disso, o valor financiado será depositado diretamente na conta do vendedor e não na conta do comprador.*





**5) O vendedor do imóvel para receber o crédito precisará abrir conta no BDMG?**

*Não. O crédito será depositado na conta bancária do vendedor em qualquer banco, desde que seja ele (vendedor) titular da conta e a cadastre logo no início do processo.*

**6) Caso ocorra o falecimento ou invalidez permanente do beneficiário, como ficaria a dívida do financiamento?**

*Atualmente, é cobrado um percentual juntamente com as parcelas de amortização, para constituição de reserva para quitação do saldo devedor, no caso de morte ou invalidez permanente do beneficiário, exceto no caso de autoextermínio. No caso de composição de renda, por cônjuges, o percentual coberto pela reserva é proporcional à contribuição de cada membro, conforme estabelecido em contrato. Para que ocorra a quitação, os dependentes do beneficiário, no caso de morte, terão que comparecer na regional do PROMORAR e apresentar requerimento com cópia da certidão de óbito. No caso de invalidez permanente, o segurado, ou seu dependente (nomeado tutor ou curador) terá que encaminhar requerimento com cópia da ata da Junta Central de Saúde a regional do PROMORAR.*

**7) Como será o resíduo no final do financiamento?**

*O financiamento será calculado pela tabela SACRE, na qual as prestações serão iguais por 12 meses. Caso o índice de atualização monetária permaneça nos patamares atuais, ao final do contrato o resíduo poderá ser inferior ao valor de uma parcela.*

**8) Que índice será adotado no PROMORAR?**

*2,5% a.a. (dois e meio por cento, ao ano), para a aquisição a quem não possui imóvel;*

*5% a.a. (cinco por cento ao ano), para quem já possui imóvel;*

*10% a.a. (dez por cento ao ano) para quem, após a contratação, perder a condição de segurado ou pensionista do IPISM, sendo repactuado o contrato.*





### **9) Como e quando serão corrigidas as prestações?**

*Após a efetivação do contrato e lançamento no sistema informatizado da consignação do empréstimo habitacional, será descontado mensalmente na folha de pagamento o valor correspondente a cada parcela. A cada 12 (doze) meses a prestação será recalculada.*

### **10) Como fica a prestação do beneficiário que perder sua condição de segurado?**

*Após a contratação do financiamento, caso venha a ocorrer à perda da condição de segurado do IPISM, o contrato será repactuado em 10% a.a. (dez por cento ao ano), a partir do momento da desvinculação com o Instituto. A prestação deverá ser paga no 1º (primeiro) dia útil do mês, através de boleto bancário.*

### **11) Sendo o cônjuge e filhos do segurado, militares, o financiamento pode ser individualizado?**

*Não. O cônjuge quando militar, só pode adquirir um único imóvel, desde que concorram ao sorteio e um deles seja contemplado, não podendo obter dois financiamentos distintos, sendo vedada a aquisição de mais de um imóvel por cônjuges ou companheiros. Quanto aos filhos, são entidades separadas, podem adquirir se segurados do IPISM, um imóvel, desde que concorram ao respectivo sorteio e sejam contemplados.*

### **12) O fundo atenderá também aos casos de financiamento para construção ou reformas ou para compra de terrenos?**

*Não. O fundo atende somente para compra de imóveis urbanos construídos, novos ou usados, no Estado de Minas Gerais.*



**13) Como é feita a remessa de documentos aos gerentes regionais na capital e interior do Estado?**

*Para a capital, somente presencial. Para o interior do Estado, podem ser pessoalmente ou através do correios, por meio de carta registrada ou sedex aos escritórios regionais localizadas nas RPM.*

**14) a avaliação do imóvel será custeada pelo fundo de apoio ou pelo próprio beneficiário?**

*A avaliação do imóvel será custeada pelo próprio segurado.*

**15) Qual será o prazo para o pagamento da taxa de avaliação?**

*O mais rápido possível. Assim o empréstimo será liberado também com a mesma rapidez, pois depende da avaliação para ser finalizado. A demora pode, inclusive, acarretar o vencimento do prazo de 60 (sessenta) dias destinado à tramitação do processo e, ainda pode acarretar novos gastos, uma vez que as certidões tem um prazo de validade.*

**16) No caso de transferência de Unidade, ou mudança de domicílio, posso negociar o imóvel com o BDMG e adquirir outro?**

*Não, o BDMG não tem carta de imóveis e não faz este tipo de negócio. O imóvel adquirido só pode ser negociado depois de quitado junto ao banco.*