



Promorar Militar

**POLÍCIA
MILITAR**
DE MINAS GERAIS

**BOMBEIRO
MILITAR**
MINAS GERAIS





APRESENTAÇÃO

Prezado Companheiro,

Esta cartilha vai ajudar você a esclarecer dúvidas e a obter orientações para a compra de seu imóvel residencial, utilizando recursos do Promorar Militar - Programa de Apoio Habitacional dos Militares do Estado de Minas Gerais realizado em parceria entre o IPSM e o BDMG.

Aqui você encontra todas as informações sobre as etapas do processo para a concessão do crédito habitacional: documentação necessária, como e onde simular o valor do seu financiamento e um roteiro para orientá-lo como proceder desde a solicitação do financiamento até a liquidação total do contrato.

Lembre-se, entretanto, que o regulamento oficial do Promorar Militar é a Lei 17.949/08 e o Decreto 45.078/09, que estabelece a base legal para as ações de todos os envolvidos no processo de financiamento no âmbito do Programa.



RECOMENDAÇÕES INICIAIS

Para entender o funcionamento do Promorar você deve ler atentamente esta cartilha, antes de iniciar a busca pelo imóvel que deseja adquirir. Estará disponível uma versão “on-line” desta cartilha na intranet de sua Instituição. No sumário da versão “on-line” o beneficiário terá, por meio de links, o acesso ao conteúdo da cartilha por assunto.

Por tratar-se de um benefício concedido ao segurado do IPSM, não aceite que outras pessoas influenciem sua decisão. Sempre que surgir alguma dúvida que não tenha sido esclarecida, procure informações mais detalhadas junto ao IPSM ou setores indicados pela Polícia Militar e Corpo de Bombeiro Militar.

A sua escolha deve ser consciente, pois estará assumindo um compromisso de longo prazo, que exigirá de você e de sua família muita disciplina e controle nos gastos mensais e um bom planejamento de suas rendas futuras.

É comum, durante a procura do imóvel, que haja pressão por parte de terceiros interessados no negócio. Fique atento.

Não se deixe impressionar facilmente, pois a compra de um imóvel para moradia deve ser uma decisão que atenda primeiro aos seus interesses e de seus familiares e, por isso, não deve ser tomada às pressas ou sem atenção a todos os detalhes.



SUMÁRIO

1. VANTAGENS DO PROGRAMA	9
2. PASSO-A-PASSO DO FINANCIAMENTO	10
Enquadramento e Simulação	10
Solicitação Eletrônica e Pré- Aprovação	13
Análise	13
Avaliação do Imóvel	15
Aprovação	16
Contratação	16
Liberação	17
Consignação	18
3. INFORMAÇÕES SOBRE O CONTRATO	19
Pagamento do Financiamento	19
Renegociação	19
Liquidação antecipada / Amortização	19
4. COMO ESCOLHER O IMÓVEL	20
Requisitos essenciais	20
Dicas Importantes:	21
5. DOCUMENTAÇÃO MÍNIMA EXIGIDA	23
Do proponente	23
Do vendedor – Pessoa Física	24
Do vendedor – Pessoa Jurídica	25
Do imóvel	26

6. ORIENTAÇÕES GERAIS	27
Requisitos necessários dos interessados	27
Despesas do comprador	27
Seguro	28
Valor do Financiamento	28
Prioridades para o atendimento	28
Margem de comprometimento para o Financiamento	29
Prazo para apresentação de documentação	29
7. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES	30
8. PERGUNTAS MAIS FREQUENTES	32
Índice de Atualização Monetária	32
Prestação/Comprometimento de Renda	32
Falecimento	33
Resíduo	33
Taxas de juros	34
Correção das prestações	34
Perda da condição de segurado do IPSM	34
Cônjuges e filhos dos militares	34
Construção, reforma e compra de terreno	35
Outros Casos	35
9. CHECKLIST DA DOCUMENTAÇÃO	37
10. GLOSSÁRIO	39



O QUE É O PROMORAR MILITAR

O Promorar Militar – Programa de Apoio Habitacional dos Militares do Estado de Minas Gerais, instituído pela Lei 17.949/2008, e regulamentado pelo Decreto 45079/2009 é um fundo estadual, que visa conceder financiamentos para assistência à habitação a servidores militares do Estado de Minas Gerais que sejam segurados do IPSM – Instituto de Previdência dos Servidores Militares do Estado de Minas Gerais.

Assim, poderão ser beneficiários do Programa os segurados do IPSM, conforme o art. 3º da Lei nº 10.366, de 28 de dezembro de 1990, e seus pensionistas.

De acordo com o que diz a Lei 17.949/2008, terão prioridade para a contratação do financiamento o policial e o bombeiro militar cujas vidas ou de seus familiares esteja em situação de risco, em razão da natureza de suas atividades e em função do local onde reside, e que preencham os requisitos estabelecidos pelo Programa.

A situação de risco de morte ou ameaça à integridade física deverá ser comprovada por meio de procedimento administrativo instaurado no âmbito da Instituição à qual se encontra vinculado o militar.

O Promorar Militar visa atender aos servidores militares, cuja atividade, por sua natureza específica, deve ser apoiada por ações do poder público que tragam tranquilidade e segurança aos beneficiários e suas famílias.

As informações aqui contidas estão também disponibilizadas no endereço eletrônico: www.intranetpm.mg.gov.br, de eas.promorarmilitar@pmmg.mg.gov.br ou pelo telefone (31) 2123 1139 (Diretoria de Educação Escolar e Assistência Social – DEEAS) e www.intranet.cbmmg.mg.gov.br ou pelo telefone (31) 3289 8025 (Diretoria de Recursos Humanos do Corpo de Bombeiro Militar).



VANTAGENS DO PROGRAMA

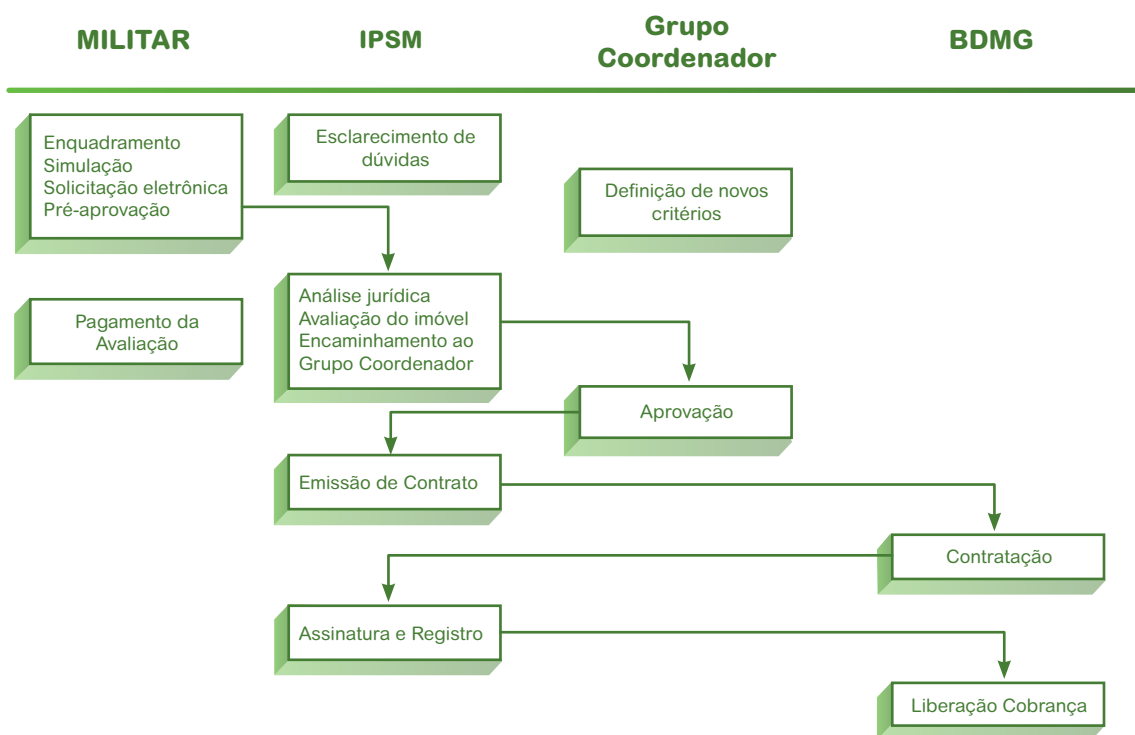


- 1** Taxas de juros inferiores às taxas de outros financiamentos habitacionais independente da faixa salarial do beneficiário:
 - 2,5% a.a para a aquisição do primeiro imóvel;
 - 5,0% a.a para quem já possui outro imóvel;
 - 10,0% a.a para quem após a contratação perder a condição de segurado ou pensionista do IPSM.
- 2** Atualização Monetária com base na variação da TR (Taxa Referencial)
- 3** Valor de Financiamento de até R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais). O financiamento poderá ser de até 100% do valor do imóvel.
- 4** Prestação calculada sobre a margem consignável dos proventos do servidor militar e descontada em folha de pagamento mensal do beneficiário.
- 5** Financiamento de longo prazo em até 30 anos (360 meses). O prazo para o financiamento somado à idade do proponente não pode ultrapassar 75 anos.
- 6** Aquisição de imóveis residenciais prontos novos ou usados.



PASSO-A-PASSO DO FINANCIAMENTO

O processo de financiamento desenvolve-se em etapas, conforme a seguir:



Enquadramento e Simulação

Você terá a oportunidade de fazer simulações eletrônicas, na intranet, e verificar as condições efetivas para se candidatar ao financiamento do Promorar Militar.

A simulação é realizada a qualquer tempo, quantas vezes desejar, utilizando o sistema do Promorar, disponível na Intranet da PMMG (www.intranetpm.mg.gov.br), para ser acessado pelo beneficiário Policial Militar e Bombeiro Militar, da ativa, reserva e pensionistas do IPSM.



Para utilizar o sistema, você deve obter uma senha, junto à sua corporação: PMMG, CBMMG ou IPSM.

Na intranet, após clicar no ícone do Promorar, basta preencher os campos solicitados. Previamente ao seu enquadramento, o sistema verificará as seguintes condições:

- **Ter no mínimo três anos de efetivo serviço;**
- **Ter capacidade de quitar todo o financiamento até completar 75 anos de idade;**
- **Ter margem consignável livre;**
- **Não ter sido beneficiado anteriormente, neste programa;**
- **Comprometer no máximo 30% da sua remuneração ou proventos brutos.**

Conforme a legislação, o sistema confere se o total das suas consignações já existentes, somado à prestação do financiamento Promorar, não ultrapassa o limite de 70% (setenta por cento) de sua remuneração ou proventos brutos.

Se o seu cônjuge também é segurado do IPSM, vocês podem somar suas margens consignáveis para compartilhar o pagamento das prestações ou aumentar o limite de crédito, desde que não ultrapasse R\$ 150.000,00. Para utilizar a composição das margens, você informa, no sistema, o número da matrícula do seu cônjuge.

Se você já tem um imóvel pretendido, nesse momento o valor do imóvel pode ser informado.

O sistema considera seu perfil funcional, idade, renda e valor do imóvel pretendido e informa o Valor Máximo do Financiamento que você poderá pleitear.

No sistema, você informa, ainda, se já possui imóvel próprio e então solicita uma estimativa do valor das prestações, projetada para todo o período de financiamento. As prestações incluem as parcela de amortização, juros, atualização monetária, seguro e reserva.

Lembre-se que, nesse momento, trata-se apenas de uma simulação, que poderá servir como referência para direcionar a sua busca pelo imóvel adequado



à sua realidade financeira pessoal e familiar. Esses valores informados poderão ser modificados até a data da aprovação final, em função de eventuais alterações na sua margem consignável, índice de atualização monetária e outras condições.

Se você ou seu cônjuge tiver valores do FGTS e/ou recursos próprios disponíveis, poderá utilizá-los na compra do imóvel. Entretanto, o Promorar não permite o uso do FGTS para amortizar saldo devedor nem reduzir prestações futuras.





Solicitação Eletrônica e Pré- Aprovação

Para se cadastrar no Programa Habitacional, após a simulação, você deve verificar cuidadosamente os valores apresentados, confirmar se está de acordo, e então clicar no botão “Solicitar Financiamento”. O Sistema exibe o documento “Simulação de Limite de Crédito”, com o valor do seu crédito estimado.

Atenção! Neste documento é informado que a efetiva aprovação do seu financiamento está condicionada à manutenção da margem consignável livre, à análise favorável de toda a documentação e à disponibilidade orçamentária e financeira do Fundo.

Concordando com essas condições, você confirma sua solicitação e imprime o documento “Simulação de Limite de Crédito”. Neste documento está o número do seu protocolo, que será utilizado para identificar todo o seu processo.

A partir dessa Solicitação Eletrônica, você tem um prazo de 60 (sessenta) dias para selecionar o imóvel e encaminhar, ao Escritório Regional do IPISM, toda a documentação exigida - do proponente, do vendedor e do imóvel -, conforme relacionada no item “5 - Documentação”.

Nesse período, caso você desista de aderir ao Programa, você deve cancelar sua solicitação, no sistema. Isso evita que sua solicitação fique em aberto e cause impacto no processamento dos pedidos de outros proponentes. Após o recebimento da documentação, pelo IPISM, o sistema não aceita mais o cancelamento.

Análise



Na etapa de análise, os dados do imóvel escolhido já devem estar disponíveis, ou seja, sua negociação com o vendedor já deve ter atingido o estágio de um compromisso formal entre as partes.



Agora você acessa novamente o sistema para emitir as Fichas de Cadastro, do Proponente e do Vendedor. Você deve solicitar ao vendedor o preenchimento dos seus dados na ficha adequada, pessoa física ou jurídica, esta no caso do imóvel adquirido de uma Construtora, Imobiliária ou Incorporadora.

As fichas de cadastro impressas e assinadas devem ser encaminhadas, juntamente com o restante da documentação - relacionada no item "5- Documentação", a um dos Escritórios Regionais do IPISM, por carta registrada ou pessoalmente.

No Escritório Regional do IPISM, será conferido se todos os documentos necessários foram recebidos. Para informar documentos faltantes ou irregulares, o IPISM se comunica com o proponente, por correio eletrônico, através da Intranet PM com o público da PMMG e pensionistas do IPISM, e por e-mail institucional (Intranet BM) disponibilizado com público do CBMMG.

Após receber a sua documentação completa, o IPISM inicia a análise jurídica. É verificada a autenticidade e validade das certidões, realizada consulta à situação cadastral do vendedor (SPC, SERASA e SISCON), conferida a regularidade do imóvel e demais aspectos.

Eventuais irregularidades ou pendências devem ser solucionadas no prazo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da Solicitação Eletrônica. Para prorrogar este prazo por mais 60 (sessenta) dias, o militar acessa o sistema e faz o pedido. Independente da data deste pedido, o prazo é prorrogado para 120 (cento e vinte) dias, a contar da data da solicitação inicial. Faltando alguns dias para vencer o prazo, o sistema envia lembretes ao militar, via intranet. Expirado este prazo de 120 (cento e vinte) dias, o seu protocolo é automaticamente cancelado. Nesse caso, para novo pedido de financiamento, você deve retornar ao procedimento descrito no item 'Enquadramento e Simulação'.

Atenção para a validade das certidões relativas a tributos federais, estaduais e municipais, pois elas devem estar válidas até na data da contratação.



Avaliação do Imóvel

Estando toda a documentação regular, o IPISM emite o boleto referente à avaliação do imóvel. O pagamento da avaliação é responsabilidade do proponente. Mediante a comprovação do pagamento, é autorizada a avaliação do imóvel, que deverá ser realizada pela empresa credenciada dentro de um prazo de 10 (dez) dias.

Lembre-se que, para aprovação do seu financiamento, sua margem consignável deve ser mantida disponível. Havendo dúvida, antes de pagar a avaliação, você pode fazer nova simulação e confirmar sua margem livre. Em caso de desistência ou qualquer outro evento, o valor pago pela avaliação não será ressarcido.

A avaliação é feita por um engenheiro avaliador credenciado. Ele visita o imóvel, conforme agendamento pelo IPISM, e emite o Laudo de Avaliação. No Escritório Regional, o advogado do IPISM confronta o laudo de avaliação com a matrícula do imóvel e verifica se o imóvel atende às condições para o financiamento. O laudo passa a compor o seu processo.

Confirmada a adequação do imóvel, finalizando a análise, o IPISM faz nova consulta e verifica sua margem consignável livre. No caso de margem insuficiente, porém havendo possibilidade de repactuar prazo e valor da prestação, e assim viabilizar o financiamento, o IPISM entra em contato com você.

Tudo correndo bem até esta etapa, e havendo disponibilidade orçamentária no Fundo, seu pedido de financiamento é encaminhado ao Grupo Coordenador, para deliberação.



Aprovação

O Grupo Coordenador é o responsável, na estrutura do **Promorar Militar**, pela aprovação dos processos e autorização de contratação dos financiamentos junto ao BDMG. Portanto, a aprovação não é automática. O IPSM comunicará a você o resultado da deliberação sobre sua proposta.



Contratação

Após aprovação pelo Grupo Coordenador, o contrato e toda a documentação do seu processo são encaminhados ao BDMG, pelo Escritório Regional do IPSM.

O BDMG assina o contrato e o envia diretamente a você, juntamente com o formulário de autorização para desconto em folha, conforme modelo do Anexo IV do Decreto 45.029/2009. Para assinaturas, registros e conferências desses documentos, você tem o prazo de 60 (sessenta) dias, prazo vinculado à liberação do crédito estabelecido pelo banco e diferente daquele para o encaminhamento de toda a documentação, quando da solicitação eletrônica.

Se os documentos não chegarem ao BDMG no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data em que você recebeu o contrato, o seu crédito não será liberado.

Você assina o contrato e o Anexo IV e obtém a assinatura do vendedor, no contrato. Se forem casados, tanto o proponente como o vendedor, os respectivos cônjuges também assinam o contrato. Para o casal que utiliza composição de renda, são exigidos 2 (dois) Anexos IV do Decreto 45.029/2009, correspondendo às respectivas contribuições.

Em seguida você providencia o reconhecimento de todas as firmas



(assinaturas) do contrato e do Anexo IV e, posteriormente, deve encaminhar o instrumento contratual para registro no cartório de Registro de Imóveis competente. As taxas, tributos e emolumentos a serem pagos no momento do registro são de sua exclusiva responsabilidade. **É muito importante que o registro seja feito assim que receber o contrato, pois o crédito só será liberado ao vendedor quando o BDMG obtiver a confirmação desse registro.**

Daí, você encaminha o contrato, o Anexo IV e a matrícula do imóvel ao Escritório Regional do IPISM, quando o advogado faz a conferência das assinaturas e do registro. Os documentos então são enviados ao BDMG, pelo IPISM.

É importante observar que o imóvel financiado, necessariamente, deve ser segurado. Conforme o instrumento contratual, um seguro com as coberturas básicas é oferecido pelo BDMG, em parceria com seguradora selecionada através de processo licitatório. O valor da taxa de seguro pode ser incluído na sua prestação mensal de financiamento, como verificado no sistema do Promorar, na tela de simulação.



Liberação

A liberação do crédito ao vendedor completa a transferência da propriedade do imóvel ao comprador e estabelece o início de uma nova fase, que trata da relação entre o comprador e o agente financeiro.

Para liberar o crédito, é necessário que o BDMG, como agente financeiro, receba o contrato devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis e o Anexo IV do Decreto 45.029/2009 assinado, ambos com firmas reconhecidas.

É de sua responsabilidade providenciar esse registro para que o vendedor receba o dinheiro da venda do imóvel.

Caso o imóvel seja adquirido de uma Construtora, Imobiliária ou Incorporadora, antes de autorizar a liberação, é verificada a validade da certidão negativa de



débitos junto ao INSS e o certificado de regularidade junto ao FGTS.

Finalmente, com essas certidões regularizadas, o BDMG autoriza a liberação do valor do financiamento, na conta bancária do vendedor do imóvel, momento em que, você e o vendedor são notificados pelo BDMG, 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, como agente financeiro do Fundo, providencia a cobrança mensal das prestações em sua folha de pagamento, na forma de consignação.

Para iniciar o desconto das prestações, o BDMG envia o Anexo IV ao gestor da folha de pagamento da sua corporação – PMMG, CBMMG ou IPSM –, para validação de seus dados pessoais e funcionais e a autorização de consignação é averbada.

Durante todo o período contratado para o pagamento de seu financiamento, o BDMG faz a gestão dos valores pagos por você e acompanha a evolução de sua dívida junto ao Programa.

É sua responsabilidade, até a liquidação total do financiamento, manter a margem consignável livre, para desconto das prestações do Promorar em folha de pagamento. Administre seus gastos evitando contrair novos empréstimos que comprometam seu rendimento, seja por consignação, carnês ou boletos de pagamento.



INFORMAÇÕES SOBRE O CONTRATO

Pagamento do Financiamento

O pagamento do financiamento será feito por meio de consignação em folha de pagamento mensal do servidor militar.

Se o beneficiário entrar em situação de inadimplência, o BDMG tomará as providências de cobrança previstas na legislação.

Renegociação

Nos casos em que o beneficiário permanecer inadimplente, poderá haver renegociação da dívida, de acordo com a circunstância de cada caso.

Não sendo possível a negociação, o BDMG tomará providências jurídicas para executar a dívida e reaver a garantia do contrato.

Liquidação antecipada / Amortização

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





COMO ESCOLHER O IMÓVEL

Requisitos essenciais

Lembre-se de que a escolha do imóvel deve seguir alguns requisitos essenciais:

- a) O imóvel deve estar localizado no Estado de Minas Gerais;
- b) Somente serão aceitos imóveis residenciais;
- c) Só serão aceitos imóveis construídos (novos ou usados) em terrenos de posse regular;
- d) O imóvel deve estar devidamente matriculado no Cartório de Registro de Imóveis, com eventuais acréscimos e benfeitorias devidamente averbados;
- e) Não serão aceitos imóveis tombados pelo Patrimônio Histórico ou por outros motivos, a critério do poder público;
- f) Não serão aceitos imóveis com algum tipo de ônus (hipoteca, alienação fiduciária, usufruto, cláusula de inalienabilidade, reserva de domínio, etc.);
- g) Não serão aceitos imóveis que tenham pertencido, nos últimos 3 (três) anos, ao beneficiário, seus dependentes, cônjuge ou companheiro em união estável.



Dicas Importantes

- 1** Ao procurar um imóvel, você deve tomar alguns cuidados, como verificar se o valor está dentro de sua capacidade de pagamento. Lembre-se também de que, além das prestações, há outras despesas relacionadas com a 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 fazem parte do valor financiado e que você deverá cobrir com recursos próprios.
- 2** Procure conhecer bem o imóvel pretendido e, no caso de apartamento, inclusive a convenção de condomínio. Informe-se com vizinhos, porteiros e zeladores, obtenha informações sobre o bairro, as características da região, como o acesso a serviços de transporte público, serviços de saúde, locais para fazer compras, etc.
- 3** Visite o imóvel em dias e horários diferentes, mais de uma vez. Se for durante o dia, observe a iluminação natural, como o sol incide sobre o imóvel pela manhã e à tarde, pontos de sombra e umidade, paredes manchadas, trincas, etc. Se for à noite, observe o movimento da rua, se há bares ou locais de muito ruído, se a rua é bem iluminada, veja o trânsito de carros, ônibus, outros veículos e também de pessoas.
- 4** Observe a demarcação de vagas de garagem, caso seja um apartamento, e verifique se consta a vaga de garagem na documentação do imóvel. Verifique a proximidade de córregos e rios, para avaliar os riscos de enchentes.



- 5 Faça testes com a parte elétrica e hidráulica do imóvel, especialmente nos banheiros e cozinhas, veja se há chaves e circuitos separados para esses cômodos. Verifique as descargas de vasos sanitários, abra e feche todas as portas e janelas, veja se estão funcionando bem, se não existem empenamentos ou desníveis.
- 6 Peça os comprovantes de pagamento do IPTU do ano corrente e veja se os pagamentos das contas de água e luz estão em dia.
- 7 Verifique se o imóvel está com todos os impostos municipais quitados na Prefeitura.
- 8 Não assine nenhum documento ou firme qualquer compromisso baseado em valores antes da avaliação do imóvel.
- 9 Evite pagamento de sinal. Caso seja exigência do vendedor, negocie as condições e ressalvas, em caso de não concretização da operação e que o sinal somente seja pago depois que você tiver a confirmação de que seu financiamento foi aprovado. Um mecanismo que pode ser usado para isto é o depósito do sinal em uma conta vinculada.
- 10 Informe ao vendedor que o crédito do valor do financiamento será feito em conta-corrente pelo BDMG, mas que o depósito somente ocorrerá após o BDMG ter a confirmação do registro do contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente.
- 11 Estabeleça prazos para que o vendedor entregue a documentação do imóvel, dele e de seu cônjuge, pois o cumprimento dos prazos facilitará as etapas seguintes do processo.



DOCUMENTAÇÃO MÍNIMA¹ EXIGIDA

Do proponente

- ✓ Ficha de cadastro preenchida e assinada.
- ✓ Cópia da Carteira de Identidade do proponente e do seu cônjuge, se for o caso.
- ✓ Cópia do CPF – Cadastro de Pessoas Físicas - do proponente e do seu cônjuge, se for o caso.
- ✓ Cópia do documento recente² de comprovação de estado civil (com respectiva averbação, no caso de divórcio, separação judicial ou óbito do cônjuge)³.
- ✓ Cópia de comprovante de residência recente (conta de luz, boletos, etc.).
- ✓ Cópia da Declaração de Imposto de Renda do último exercício.

1 Caso necessário, documentos complementares poderão ser solicitados, a critério do IPSM.

2 Considera-se recente/atualizado o documento emitido com até 60 dias de antecedência.

3 Documentos de comprovação do Estado Civil

- Casado
- Cópia da Certidão de Casamento
- Viúvo
 - Cópia da Certidão de Casamento com averbação do óbito do cônjuge ou acompanhada de cópia da Certidão de Óbito do cônjuge
- Divorciado ou Separado judicialmente
 - Cópia da Certidão de Casamento com averbação do divórcio ou da separação judicial
- Casado no Exterior (brasileiro ou estrangeiro)
 - Cópia da Certidão de casamento consularizada ou cópia autenticada da certidão, devidamente traduzida por tradutor público juramentado, com

reconhecimento de firma do tradutor.

•Conviventes

a) Para os conviventes que possuem Escritura Declaratória de União Estável, firmada em Tabelionato de Notas, nos termos do artigo 1.725 do Código Civil Brasileiro, será respeitada a proporção aquisitiva de cada um, conforme contrato de convivência.

b) Para os conviventes que não possuem Escritura Declaratória de União Estável, firmada em Tabelionato de Notas, nos termos do artigo 1.725 do Código Civil Brasileiro 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).



- ✓ Traslado recente da respectiva Procuração lavrada por Instrumento Público, caso representado por Procurador.
- ✓ Simulação de Limite de Crédito.
- ✓ Anexo IV decreto 45079/09 – autorização de desconto em folha.

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 – Cadastro de Pessoas Físicas - do vendedor e do seu cônjuge, se for o caso.
- ✓ Cópia do comprovante de residência recente (conta de luz, título de cobrança, ou outros).
- ✓ Cópia do documento recente de comprovação do estado civil (com respectiva averbação, no caso de divórcio, separação judicial ou óbito do cônjuge).
- ✓ 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/>
- ✓ Cópia de 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) para o(s) comprador(es) nem vice-versa.



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 – Cadastro de Pessoas Físicas - dos sócios representantes da empresa.
- ✓ Certidões negativas de débitos de tributos e contribuições federais, obtidas 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 conjunta de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.
- ✓ 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: <https://www2.fazenda.mg.gov.br/sol/>
- ✓ Certidão negativa de tributos municipais, obtida na(s) Secretaria(s) Municipal(is) do(s) Município(s) onde estiver(em) sediada(s) a (s) empresa(s).
- ✓ Cópia do contrato social e alterações, devidamente arquivados na Junta Comercial (se for Ltda.).
- ✓ Cópia do estatuto social e ata de eleição da última diretoria, arquivados na Junta Comercial.
- ✓ Cópia da certidão simplificada da Junta Comercial.



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.
- ✓ Declaração do síndico de regularidade com taxas de condomínio.
- ✓ Certidão Negativa de Tributos Imobiliários - Fornecida pela Prefeitura.
- ✓ Alvará Judicial autorizando a venda – em caso de vendedor(es) espólio(s) ou incapaz(es).

IMPORTANTE

Confira todos os documentos antes de encaminhá-los, pois se a documentação não estiver completa, será necessário interromper seu processo para regularizar as pendências e isso comprometerá o prazo para a contratação do financiamento.





ORIENTAÇÕES GERAIS

Requisitos necessários dos interessados

- Possuir margem consignável disponível do proponente (observando o limite máximo de 30% de comprometimento da remuneração bruta ou dos proventos brutos);
- Possuir tempo mínimo de 3 (três) anos de efetivo serviço;
- 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;
- Inexistência de financiamento anterior no âmbito no Fundo Habitacional;
- Imóvel localizado no Estado de Minas Gerais;
- Situação regular do proponente perante ao IPSM.

Despesas do comprador

- Taxa de avaliação do imóvel;
- Taxas para obtenções de certidões e demais documentos;
- Reconhecimento de firmas;
- Autenticações;
- Registro do Contrato;
- Pagamento do ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis);
- Registro da 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 cobrir.



Seguro

O seguro para cobrir danos físicos ao imóvel, com cobertura para incêndio, explosão de qualquer natureza e queda de raio é custeado pelo beneficiário.

O **Promorar** mantém contrato com uma seguradora para atender a essa exigência. Porém o beneficiário pode optar pela contratação do seguro com uma empresa de sua preferência, dentro do prazo estabelecido.

Valor do Financiamento

O limite máximo do valor a ser financiado é de até R\$150.000,00 que poderá ser financiado em até 30 anos, conforme capacidade de comprometimento salarial de cada interessado, demonstrado na simulação de valores no sistema, de acordo com sua margem consignável, observando a sua respectiva remuneração ou proventos brutos, deduzidas as vantagens variáveis.

Para você conhecer o seu limite máximo de financiamento e o valor da prestação correspondente, é necessário acessar a Intranet da PMMG (www.intranetpm.mg.gov.br) e realizar a simulação de valores.

Prioridades para o atendimento

Terão prioridade para a contratação de financiamento com recursos do Fundo Habitacional o policial e o bombeiro militar cuja vida ou a de seus familiares esteja em situação de risco, em razão da natureza de suas atividades e em função do local onde residem.

A prioridade será comprovada por meio de procedimento administrativo instaurado no âmbito da Instituição à qual se encontra vinculado o militar, conforme Instrução Conjunta (PM e BM) pertinente ao assunto.

A solicitação e instauração de apuração da prioridade não impedirão o militar de dar o seguimento normal na tramitação da documentação e vir a obter a efetivação do financiamento antes da conclusão das apurações.



É importante que o proponente saiba que a prioridade de atendimento é tão somente quanto à situação de risco devidamente comprovada, não havendo nenhuma outra forma de atendimento prioritário. O que define a ordem de atendimento é apenas o tempo que cada interessado gasta para localizar o imóvel, reunir todos os documentos necessários e encaminhá-los.

Margem de comprometimento para o Financiamento

Para efeito de descontos dos valores das prestações a soma de todas as consignações (descontos em folha) não podem ultrapassar 70% de sua remuneração ou proventos brutos.

Prazo para apresentação de documentação

Fique atento para os prazos de encaminhamento, pois lembre-se de que, depois que você faz a Solicitação Eletrônica, o prazo para encaminhar os documentos é de 60 (sessenta) dias. Este prazo é controlado pelo sistema e conferido, no Escritório Regional do IPSM, quando a documentação de seu processo de financiamento chega às mãos do Gestor na Regional.



OBSERVAÇÕES IMPORTANTES



A aquisição da casa própria é a realização de um sonho, mas, devemos estar bem acordados para que esse sonho não se torne pesadelo.

Na compra de um imóvel está agregada uma série de gastos como impostos, taxas e outras despesas, e, através de financiamento, é necessária uma série de cuidados, entre os principais a avaliação da capacidade financeira a ser comprometida e o momento ideal para contrair sem prejudicar a manutenção básica da família.

A avaliação do momento ideal de cada interessado em contrair um financiamento de valor considerável e em longo prazo é particular de cada um.

Neste momento, é importante cada interessado analisar as finanças pessoais e avaliar qual é o melhor momento para adquirir o financiamento habitacional, que terá a duração de 12 anos, prorrogáveis por mais 4 (quatro) anos. Daí, cada um deve avaliar sua situação e o melhor momento para adquirir seu financiamento.

Conforme estabelece o § 2º, art 1º, da Lei Estadual nr 17.949, de 22Dez2008, o FAHMEMG (Fundo de Apoio Habitacional – Promorar) terá vigência de 12 anos (até o ano de 2020), podendo ser prorrogado por mais 4 anos, quando o interessado terá oportunidade de efetivar seu financiamento no momento mais oportuno. Assim, com calma, poderá quitar suas dívidas, aliviando a margem consignável, equilibrando as despesas, objetivando adquirir um imóvel melhor e mais bem localizado para oferecer qualidade de vida a seus familiares.

Cuidado ao sanear e enxugar as despesas, pois deve ser evitado contrair novos empréstimos por boletos ou carnê para quitação de dívidas consignadas visando liberação da margem.

Se novas dívidas forem feitas fora do demonstrativo, ou seja, fora das consignações, o militar não perceberá de início tal comprometimento. Ao buscar o financiamento habitacional com desconto em folha, ou seja, “direto na fonte”, o



militar sentirá a redução do salário pela consignação habitacional. Juntando-se às outras despesas (boletos, carnês, etc.) poderá incorrer em um descontrole financeiro, comprometendo consideravelmente a qualidade de vida e o orçamento, refletindo até mesmo no trabalho, podendo chegar à da perda do imóvel.





PERGUNTAS MAIS FREQUENTES

Índice de Atualização Monetária

De que maneira será a correção das prestações?

O financiamento será pela tabela SACRE, tendo a TR como índice de atualização monetária ou outro que vier a substituí-lo.

Prestação/Comprometimento de Renda

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

Não. A margem consignável é de 30%, as demais obedecem a legislação própria.

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 militar ser beneficiado com o financiamento pelo Fundo de Apoio Habitacional, deve possuir margem consignável suficiente para aquisição de um financiamento a longo prazo.

O Promorar Militar não recompra dívidas, financia apenas a compra de imóveis habitacionais.



Poderá ser utilizado recurso do Promorar Militar para quitar financiamentos imobiliários em outros bancos?

Não. É vedada a prática de “recompra” de outros financiamentos, mesmo que sejam habitacionais, sendo os recursos do Promorar Militar 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 do comprador.

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

Não. O crédito é depositado na conta bancária do vendedor em qualquer banco, ou seja, não há restrição ou exigência que o vendedor tenha conta corrente em algum banco específico.

Falecimento

Caso ocorra o falecimento ou invalidez do beneficiário, como ficaria a dívida do financiamento?

Durante o financiamento, é cobrado o percentual de 0,2% a.a , juntamente com as parcelas de amortização, para constituição de reserva para quitação do saldo, no caso de morte ou invalidez permanente, exceto 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.

Resíduo

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.



Taxas de juros

Que índice será adotado no Promorar Militar?

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 segurado ou pensionista do IPSM, sendo repactuado o contrato.

Correção das prestações

Quando e como serão corrigidas as prestações?

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

Perda da condição de segurado do IPSM

Como fica a prestação do beneficiário que perder sua condição de militar?

Após a contratação do financiamento, caso venha a ocorrer a perda da condição de segurado do IPSM, o contrato será repactuado em 10% a.a, a partir do momento da desvinculação com o Instituto.

Cônjuges e filhos dos militares

Sendo os cônjuges e filhos militares, o financiamento pode ser individualizado?

Não. Os cônjuges militares poderão adquirir um único imóvel, não podendo obter dois financiamentos distintos, sendo vedada a aquisição de mais de um imóvel por cônjuges ou companheiros.



Para os beneficiários que sejam cônjuges ou companheiros é facultada a soma das margens consignáveis disponíveis para definição do valor a ser financiado, observado o limite máximo de R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

Construção, reforma e compra de terreno

O Fundo atenderá também aos casos de financiamento para construção ou reformas?

Não. Essa modalidade não será disponibilizada nesse primeiro momento.

O financiamento atenderá aquisição de terreno?

Não. A Lei que instituiu o Promorar Militar não contempla, em seus termos, a compra de terreno, reforma ou ampliação.

Outros Casos

O imóvel foi adquirido por financiamento pela CAIXA ECONÔMICA ou COHAB, é possível ser atendido pelo Fundo, a fim de quitar o financiamento habitacional assumido com outra Instituição financeira?

Não. Pois, é vedada a “recompra” de outras dívidas ou financiamentos, considerando que o objetivo do Promorar Militar é proporcionar a aquisição de imóvel e não o refinanciamento.

Como será feita a remessa da documentação aos Gerentes Regionais no Interior?

Cada interessado, após a juntada de todos os documentos poderá entregá-los, pessoalmente, ou via correios, nos escritórios do IPSM localizados nas RPM.



A avaliação do imóvel será custeada pelo Fundo de Apoio ou pelo próprio beneficiário?

Não. A avaliação do imóvel será custeada pelo próprio interessado.

Como garantir o meu atendimento com o financiamento após minha inscrição?

Não haverá inscrição preliminar; e, a garantia do atendimento será dada após o preenchimento dos requisitos, apresentação da documentação necessária, análise, avaliação do imóvel e preenchimento da solicitação do crédito.

Qual será o prazo para o pagamento da taxa de avaliação?

O prazo é o mais breve possível para dar agilidade nas etapas do processo, pois a demora pode acarretar vencimento do prazo de 60 dias destinado à tramitação e, ainda, o vencimento das certidões e outros documentos, podendo inviabilizar a efetivação do financiamento, obrigando o interessado a voltar à “estaca zero” do processo.

Os proprietários de imóvel terão que, obrigatoriamente, abrir uma conta bancária?

Não, cada proprietário receberá o crédito em conta corrente no banco em que já possuir conta, não havendo a necessidade de abrir conta em banco específico.



CHECKLIST

1. DO PROPONENTE	
1.1	<input type="checkbox"/> Ficha de cadastro preenchida e assinada;
1.2	<input type="checkbox"/> Cópia da Carteira de Identidade;
	<input type="checkbox"/> do proponente
	<input type="checkbox"/> do cônjuge do proponente, se for o caso
1.3	<input type="checkbox"/> Cópia do CPF – Cadastro de Pessoas Físicas;
	<input type="checkbox"/> do proponente
	<input type="checkbox"/> do cônjuge do proponente, se for o caso
1.4	<input type="checkbox"/> Cópia do documento recente de comprovação de estado civil (com respectiva averbação, no caso de divórcio, separação judicial ou óbito do cônjuge);
1.5	<input type="checkbox"/> Cópia de comprovante de residência recente (conta de luz, boletos, etc)
1.6	<input type="checkbox"/> Cópia da Declaração de Imposto de Renda do último exercício;
1.7	<input type="checkbox"/> Traslado recente da respectiva Procuração lavrada por Instrumento Público, caso representado por Procurador;
1.8	<input type="checkbox"/> Simulação de Limite de Crédito;
1.9	<input type="checkbox"/> Anexo IV decreto 45079/09 – autorização de desconto em folha.

2. DO VENDEDOR	
	Pessoa Física:
2.1	<input type="checkbox"/> Ficha de Cadastro do Vendedor - Pessoa física, preenchida e assinada;
2.2	<input type="checkbox"/> Cópia da Carteira de Identidade;
	<input type="checkbox"/> do vendedor
	<input type="checkbox"/> do cônjuge do vendedor, se for o caso.
2.3	<input type="checkbox"/> Cópia do CPF – Cadastro de Pessoas Físicas;
	<input type="checkbox"/> do vendedor
	<input type="checkbox"/> do cônjuge do vendedor, se for o caso.
2.4	<input type="checkbox"/> Cópia do comprovante de residência recente (conta de luz, título de cobrança, ou outros);
2.5	<input type="checkbox"/> Cópia do documento recente de comprovação do estado civil (com respectiva averbação, no caso de divórcio, separação judicial ou óbito do cônjuge);
2.6	<input type="checkbox"/> Certidão negativa de débitos de tributos e contribuições federais, obtida na internet pelo endereço: http://www.receita.fazenda.gov.br/ ;
2.7	<input type="checkbox"/> Certidão negativa de tributos municipais, obtida na(s) Secretaria(s) Municipal(is) do(s) Município(s);
2.8	<input type="checkbox"/> 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/ ;



2.9	<input type="checkbox"/>	Cópia de 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) para o(s) comprador(es) nem vice-versa.
		Pessoa jurídica:
2.10	<input type="checkbox"/>	Ficha de Cadastro do Vendedor - Pessoa Jurídica preenchida e assinada;
2.11	<input type="checkbox"/>	Cópia do CNPJ da empresa;
2.12	<input type="checkbox"/>	Cópias das Carteiras de Identidade dos sócios representantes da empresa
2.13	<input type="checkbox"/>	Cópia do CPF – Cadastro de Pessoas Físicas - dos sócios representantes da empresa.
2.14	<input type="checkbox"/>	Certidões negativas de débitos de tributos e contribuições federais, obtidas na internet pelo endereço: http://www.receita.fazenda.gov.br ;
2.15	<input type="checkbox"/>	Certidão Negativa aos débitos junto ao INSS;
2.16	<input type="checkbox"/>	Certificado de Regularidade junto ao FGTS – CRF: http://www.caixa.gov.br/fgts/index.asp
2.17	<input type="checkbox"/>	Certidão Negativa conjunta de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
2.18	<input type="checkbox"/>	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: https://www2.fazenda.mg.gov.br/sol/ ;
2.19	<input type="checkbox"/>	Certidão negativa de tributos municipais, obtida na(s) Secretaria(s) Municipal(is) do(s) Município(s) onde estiver(em) sediada(s) a (s) empresa(s);
2.20	<input type="checkbox"/>	Cópia do contrato social e alterações, devidamente registrados (se for Ltda.);
2.21	<input type="checkbox"/>	Cópia do estatuto social e ata de eleição da última diretoria, publicada no Diário Oficial da União (se for S.A.);
2.22	<input type="checkbox"/>	Cópia da certidão simplificada da Junta Comercial (se for o caso).

3. DO IMÓVEL

3.1	<input type="checkbox"/>	Matrícula de inteiro teor do imóvel, atualizada, contendo Baixa e Habite-se, obtida no Cartório de Registro de Imóveis;
3.2	<input type="checkbox"/>	IPTU do imóvel, referente ao último exercício;
3.3	<input type="checkbox"/>	Declaração do síndico de regularidade com taxas de condomínio;
3.4	<input type="checkbox"/>	Certidão Negativa de Tributos Imobiliários - Fornecida pela Prefeitura;
3.5	<input type="checkbox"/>	Alvará Judicial autorizando a venda – em caso de vendedor(es) espólio(s) ou incapaz(es).



GLOSSÁRIO

FAHMEMG – Fundo de Apoio Habitacional dos Militares de Minas Gerais (Promorar Militar).

BDMG – Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais.

IPSM – Instituto de Previdência do Servidor Militar.

FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço.

SPC – Serviço de Proteção ao Crédito.

SERASA – Empresa que presta informações para decisão de crédito.

ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis.

IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano.

BACEN – Banco Central.

TR – Taxa Referencial

SACRE – Sistema de Amortização Crescente

CONSIGNAÇÃO COMPULSÓRIA – São aquelas efetuadas por força de lei ou por determinação judicial (ex: PJA, IR, contribuição para a previdência, etc.).

CONSIGNAÇÃO FACULTATIVA – São aquelas efetuadas a pedido do servidor.

PJA – Pensão Judiciária Alimentícia.

IR – Imposto de Renda.



www.intranetpm.mg.gov.br

www.intranet.cbmmg.mg.gov.br