



## FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

### ORIENTAÇÕES:

#### MODALIDADE

Financiamento Imobiliário para aquisição de imóvel novo ou usado.

#### PÚBLICO ALVO:

Beneficiários da CFIAe - são os militares e os civis dos quadros do Comando da Aeronáutica, inclusive os veteranos. Poderão ser beneficiados também os pensionistas, quando instituídos por morte do beneficiário;

#### CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO:

- Imóvel com o valor máximo de avaliação de R\$ 1.500.000,00
- Financiamento de até 90% (noventa por cento) do valor de avaliação do imóvel, **limitado ao valor de R\$ 600.000,00**
- Sistema de amortização:
  - **SAC** - O valor da parcela do encargo mensal para amortizar o financiamento é constante e a parcela de juros é decrescente. Assim o valor do encargo mensal diminui ao longo do tempo.
  - **Tabela Price** - O valor da parcela do encargo mensal para amortizar o financiamento é crescente e a parcela de juros decrescentes, sendo o encargo mensal constante durante o prazo contratado.
- Taxa de juros:

- Operação com pagamento por Consignação: **TR + 7,00% a.a.**

- Operação com pagamento por boleto: **TR + 7,30% a.a.**

- **Garantia:**

- Alienação Fiduciária do imóvel

- **Prazo do financiamento:**

- Até 420 meses\*

\* Para contratação do financiamento imobiliário, a soma da idade do beneficiário com o prazo contratado não poderá superar a idade limite para cobertura (80 anos e 6 meses), especificada na apólice de Seguro de vida, a fim de possibilitar a cobertura deste seguro por toda vigência do respectivo financiamento.

### **SEGURO HABITACIONAL:**

O Seguro habitacional é uma garantia fundamental e obrigatória para o crédito imobiliário, conforme Resolução BACEN 3.811, de 19/11/2009, com benefícios para todas as partes envolvidas.

#### **Seguro Obrigatório:**

- **Seguro MIP:** (Morte e Invalidez Permanente) - seguro para cobertura de riscos de natureza pessoal. O valor assegurado do MIP corresponde, na concessão do contrato, ao valor do financiamento e, na evolução do contrato, ao valor do saldo devedor variando conforme a idade do proponente mais idoso.
- **Seguro DFI:** (Danos Físicos ao imóvel) - seguro destinado à cobertura de riscos de natureza material. O valor assegurado do DFI corresponde, na concessão do contrato, ao valor de avaliação do imóvel e, na evolução do contrato, ao valor atualizado da garantia. As coberturas básicas deste seguro são: Incêndio e explosão, inundação e alagamento, desmoronamento e ameaça de desmoronamento e destelhamento.

**“Conforme Resolução do Banco Central 3.811 o mutuário decide com qual seguradora quer fazer a contratação dos seguros MIP e DFI, podendo escolher uma opção fora das ofertadas pela instituição financeira que lhe concedeu o financiamento imobiliário”.**

### **COBERTURA GEOGRÁFICA:**

Estado do Rio de Janeiro, Estado de São Paulo, Brasília, Belo Horizonte e Lagoa Santa(MG).

## **CAPACIDADE DE PAGAMENTO:**

- **Composição de renda:** O beneficiário poderá compor renda com seu cônjuge, ou companheiro(a) com união estável comprovada por Escritura Pública, beneficiário ou não, ou com outro beneficiário, parente em linha reta de 1º grau (pai, mãe, filho) ou colateral (irmão). Nesta hipótese, a renda adicional do cônjuge ou companheiro(a) ou do beneficiário coparticipante deverá ser comprovada mediante apresentação de contracheque, carteira assinada ou outro comprovante legal.
- **Comprometimento de renda:** Os encargos mensais do financiamento deverão comprometer no máximo até 30% da renda familiar bruta comprovada.
  - São considerados encargos do financiamento a soma da prestação mensal composta de amortização e juros, calculada pelo sistema de amortização escolhido (SAC ou Tabela Price), mais o prêmio mensal de Seguro (Morte ou Invalidez Permanente em nome do(s) contratante(s) do financiamento e de prêmio mensal de Seguro de Danos Físicos do imóvel financiado).
- **Renda Familiar Bruta:** Para a apuração da renda bruta será considerado o seguinte:
  - *Militares* - são consideradas apenas as “Parcelas Remuneratórias” que compõem a base de cálculo das margens consignáveis, conforme MP 2.215-10 de 31 de agosto de 2001 e a Lei 13.954 de 16 de dezembro de 2019; e
  - *Civis* - são consideradas apenas as parcelas de pagamento fixas, devendo a renda ser comprovada mediante a apresentação de contracheque, carteira assinada, boletim de pagamento ou outro comprovante aceito legalmente, bem como cópia da última declaração do imposto de renda.

## **FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO**

### **1ª FASE**

- **Solicitação do financiamento**

- O(A) beneficiário(a) interessado(a) no financiamento para aquisição de imóvel deverá preencher e entregar à CFIAe, o formulário de solicitação de financiamento imobiliário, conforme o modelo disponível no site ([www2.fab.mil.br/cfiae](http://www2.fab.mil.br/cfiae)), juntamente com os seguintes documentos:

a) ficha cadastral do(s) comprador(es);

b) documento de identidade (Identidade Militar, RG, a Carteira Nacional de Habilitação - CNH ou documentos profissionais de órgãos como OAB, CRM e CREA);

b) comprovante de registro no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);

c) certidão de nascimento ou Certidão de Casamento/Escritura Pública de União Estável;

d) comprovante de renda atualizado, “os dois últimos”, emitido no máximo há dois meses. O(A) comprador(a) casado(a) deve apresentar a última declaração do IR do cônjuge;

e) comprovante de endereço atualizado de, no máximo, 3 meses;

f) declaração de saúde em formulário disponibilizado pela seguradora via CFIAe, que deverá ser preenchido pelo(s) comprador(es);

g) Termo de consentimento para tratamento de dados pessoais e dados sensíveis do beneficiário(a);

**Obs:** para beneficiário casado/ união estável, apresentar também, toda a documentação do **cônjuge** acima descrita;

- **Análise do perfil de crédito do beneficiário:**

- Realização de consulta a organizações que apuram/avaliam e registram em cadastro informações sobre comportamento de crédito das pessoas físicas, como por exemplo:

Serasa, SPC, Cartórios de Protestos e BACEN, verificando possíveis restrições;

- CADMUT - Cadastro Nacional de Mutuários, relativo à restrição junto ao SFH.

- **Análise da Capacidade de Pagamento**

- Com base na Renda Bruta Familiar comprovada é estabelecido limite de crédito para a aprovação do financiamento imobiliário.

## **2ª FASE**

- **Habilitação ao Financiamento para aquisição de imóvel após a aprovação do crédito**

- O beneficiário deverá apresentar proposta de venda do imóvel pretendido, assinada pelo(s) proprietário(s), acompanhada de documentação pertinente, conforme a seguir:

**I - Documentação para vendedor(es) PF (Pessoa Física):**

- a) documento oficial de identificação;
- b) comprovante de registro no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF;
- c) comprovante de estado civil;
- d) certidão da Justiça Federal;
- e) certidão da Receita Federal;
- f) certidão da Justiça do Trabalho (TST);
- g) certidão do cartório de registro de interdições e tutela (no caso do Estado do Rio de Janeiro - Cartório Distribuidor da 1ª e 2ª circunscrição da capital);
- h) certidão do cartório distribuição Cível (no caso do Estado do Rio de Janeiro, certidão do 2º ofício do registro de distribuição);e
- l) Termo de consentimento para tratamento de dados pessoais e dados sensíveis do vendedor(a);

**Obs:** para vendedor casado/ união estável, apresentar também, toda a documentação do **cônjuge** acima descrita;

**II - Documentação para vendedor(s) PJ (Pessoa Jurídica):**

- a) documento de constituição e alterações devidamente registradas e Certidão Simplificada da Junta Comercial - Empresa Ltda ou Firma Individual;
- b) Sociedade Anônima (S/A) - Estatuto Social e Ata de Eleição da última Diretoria publicada no Diário Oficial;
- c) cartão de inscrição do CNPJ/MF;
- d) Representante Legal - Documento oficial de identificação;
- e) certidão Negativa de Tributos Federais e Dívida Ativa da União;
- f) certidão Negativa da Justiça Federal;
- g) certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- h) certidão Negativa de Feitos Cíveis e Criminais – Estadual;
- i) certidão da receita municipal e procuradoria do Município;

- j) certidão da receita estadual e procuradoria do Estado; e,
- k) certidão de Regularidade junto ao FGTS.

### **III - Documentação do Imóvel (novo ou usado)**

- a) certidão Atualizada de Inteiro teor da Matrícula (vintenária com situação enfitêutica e data do habite-se VALIDADE DE 30 DIAS);
- b) certidão fiscal e enfitêutica (Prefeituras ou DF);
- d) certidão enfitêutica da Superintendência de Patrimônio da União para os casos de imóveis FOREIROS.
- e) certidão do cartório de registro de distribuição (no caso do Estado do Rio de Janeiro- 2º ofício de registro de distribuição;
- f) certidão de taxa de incêndio;
- g) opção de compra e venda corretamente preenchida de forma legível, datada e assinada pelas partes do contrato;
- h) caso o imóvel seja financiado por outro agente bancário, apresentar a declaração de saldo devedor; e,
- i) no caso de residência em condomínio, certidão negativa de débito condominial.

### **IV - Para Imóveis “novos”, poderão ser solicitados ainda os seguintes documentos:**

- a) registro de título de propriedade;
- b) registro de ações reipersecutórias e alienações;
- c) registro de pagamento do TCA;
- d) averbação da construção no Cartório de Registro de Imóveis;
- e) alvará de utilização ou “Habite-se”;
- f) planta baixa; e
- g) anotação de Responsabilidade Técnica do engenheiro responsável pela obra;

### **• AVALIAÇÃO E APROVAÇÃO DA PROPOSTA DE COMPRA E VENDA**

- Avaliação da proposta apresentada pelo beneficiário referente a aquisição do imóvel, observando o seguinte:
  - a) realização de vistoria e avaliação do imóvel por representante/contratado da CFIAe, com a emissão de laudo técnico;
  - b) análise e avaliação dos documentos do(s) vendedor(es) e do imóvel;

### **3ª FASE**

- **Formalização Contratual**

- Após a conclusão das análises e avaliações, sendo aprovada a documentação, será emitido pela CFIAe, autorização para que seja efetuado o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) com conseqüente agendamento para a assinatura do contrato de financiamento imobiliário/escritura.

- Finalizado o processo de elaboração e assinatura do contrato de financiamento imobiliário/escritura, será liberada a documentação necessária para o(a)(s) comprador(a)(es) providenciar(em) o devido registro do contrato de financiamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

- **Liberação do pagamento ao(s) vendedor(s)**

- Concluído o registro do contrato de financiamento imobiliário/escritura no cartório de Registro Geral de Imóveis (RGI) pertinente, sanando-se todas as exigências porventura formuladas e, mediante apresentação da certidão de ônus reais original junto à Autarquia, será realizado o desbloqueio do valor a crédito em nome do vendedor, em domicílio bancário preferido pelo vendedor, de sua titularidade ou de seu procurador.

**PARA TODAS AS ETAPAS: PROCURAÇÃO** - A outorga de poderes ao procurador deverá ser criteriosa e suficiente para a condução da operação de financiamento imobiliário, não se responsabilizando a CFIAe por atos do procurador que exorbitem o interesse ou a vontade dos outorgantes.

**A solicitação de financiamento imobiliário assinada com a documentação necessária e a Declaração de Saúde devem ser entregues no protocolo ou enviados para a CFIAe (Avenida Marechal Câmara – Nº 233 – 11º ANDAR – CENTRO – RIO DE JANEIRO – RJ – CEP: 20020-080), para a aprovação e confecção do contrato.**

**Rio de Janeiro, 12 de março de 2024.**