

ORIENTAÇÕES IMPORTANTES PARA DAR ENTRADA EM PROPOSTA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CARO PROPONENTE,

Este documento contém instruções gerais para dar início ao seu processo de solicitação de crédito imobiliário pela Associação de Poupança e Empréstimo (POUPEX), bem como a relação de documentos necessários que devem ser providenciados para essa primeira fase, a qual consiste na análise socioeconômica dos proponentes, sob o ponto de vista da capacidade de pagamento dos encargos mensais decorrentes do crédito a ser concedido e do enquadramento nos regulamentos e normativos vigentes.

Com o intuito de facilitar o acesso à casa própria, a POUPEX possui linhas de crédito destinadas aos seus associados - detentores da Poupança POUPEX - para Aquisição de Imóvel Residencial, Aquisição de Imóvel Comercial, Aquisição de Terreno, Construção Individual da Casa Própria, além das operações de Portabilidade e Empréstimo com Garantia Imobiliária.

A comprovação de abertura da Poupança POUPEX deve ocorrer até a data da contratação da operação.

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

1. Formulário de Proposta de Financiamento Imobiliário

Após fornecer os dados cadastrais necessários ao atendente do Ponto de Atendimento, é imprescindível que o Formulário de Proposta gerado seja conferido e assinado pelos proponentes.

Caso exista a participação de Captador, favor atentar para o preenchimento correto do campo Proposta Captada por Imobiliária/Corretor Autônomo com CNPJ.

Quando se tratar de transferência de saldo devedor, o vendedor (mutuário atual) deve autorizar o fornecimento dos dados referentes ao financiamento em questão ao comprador do imóvel (proponente), mediante assinatura em campo específico do Formulário de Proposta. No caso do proponente já ser proprietário do imóvel mediante procuração e/ou instrumento lavrado em cartório de notas, a autorização para fornecimento dos dados por parte do atual mutuário não é necessária, mas o proprietário (proponente) deve apresentar a cópia do instrumento e/ou da procuração aos documentos exigidos para análise da proposta.

2. Cópia dos três últimos comprovantes de renda (de todos que forem participar com renda na operação)

Para as operações com pagamento mediante consignação, é imprescindível que o contracheque apresentado permita a consulta da margem consignável disponível.

Quando se tratar de proponente(s) autônomo(s), empresário(s) e/ou assemelhado(s), informamos que a DECORE é o único documento de comprovação de renda para fins de concessão de crédito imobiliário aceita por nossa Instituição. Alertamos, ainda, que os rendimentos informados na DECORE devem estar compatíveis com os declarados à Receita Federal.

a) Quando se tratar de DECORE, os seguintes documentos devem ser apresentados:

ORIENTAÇÕES IMPORTANTES PARA DAR ENTRADA EM PROPOSTA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

- Declaração Comprobatória de Percepção de Rendimentos - DECORE original, com renda dos três últimos meses, obtida com profissional de Contabilidade, devidamente assinada pelo beneficiário e pelo declarante.
- Cópia da Carteira de Identidade Profissional do Conselho Regional de Contabilidade pelo profissional de Contabilidade.
- Declaração de Despesas Mensais referente aos três últimos meses.

Quando os rendimentos forem provenientes de "distribuição de lucros", a DECORE deve ser firmada pelo contador responsável pelas contas da empresa e, além dos documentos acima, deve ser encaminhada cópia do contrato social da firma e de todas as suas alterações (se houver), além de cópia do contrato de prestação de serviços firmado com o contador.

3. Cópia legível das páginas de identificação do trabalhador, da qualificação civil, de todas as contratações do empregado e da opção pelo FGTS (constantes na Carteira de Trabalho e Previdência Social - CTPS)

Documento necessário somente quando o(s) proponente(s) trabalhar(em) em empresa regida pela Consolidação das Leis Trabalhistas (CLT), comprovando, assim, o vínculo empregatício. Caso queira utilizar os recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) na operação, a cópia das páginas mencionadas devem ser autenticadas pelo cartório ou pelo Ponto de Atendimento, mediante carimbo de "confere com o original".

4. Cópia completa e atualizada da Declaração do Imposto de Renda Pessoa Física (dos proponentes), acompanhada do Recibo de Envio e Confirmação de Recebimento pela Receita Federal

Se houver retificação da DIRPF, além da original anteriormente enviada à Receita Federal, deve ser encaminhada cópia de todas as Declarações Retificadoras, com seus respectivos Recibos de Envio.

Nos casos em que o proponente e/ou cônjuge for(em) isento(s) de declarar Imposto de Renda junto à Receita Federal, deve(m) encaminhar formalização de tal isenção de próprio punho, com firma reconhecida.

5. Declaração Pessoal de Saúde (DPS)

Caso o(s) proponente(s) apresente(m) algum problema de saúde, além da DPS preenchida e assinada, deve(m) anexar Laudo Médico a fim de subsidiar a análise da Seguradora quanto à cobertura de MIP - Morte e Invalidez Permanente.

6. Simulação de Concessão de Crédito Imobiliário

É importante verificar se a simulação está de acordo com as condições escolhidas. Caso esteja, deve ser datada e assinada pelo(s) proponente(s).

7. Cópia do Comprovante de Pagamento da Tarifa de Confecção de Cadastro para Início de Relacionamento (TCCIR)

O boleto é emitido por nosso Ponto de Atendimento.

Quando se tratar de operação de exclusão de coadquirente de contrato de financiamento imobiliário, com aquisição de quota-parte, a operação é considerada uma compra e venda normal. Ou seja, deve ser apresentada toda a

ORIENTAÇÕES IMPORTANTES PARA DAR ENTRADA EM PROPOSTA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

documentação atualizada das partes envolvidas na operação. A concretização da operação somente é possível se o mutuário que for permanecer no financiamento possuir condições e renda para assumir 100% do saldo devedor.

PORTABILIDADE

O financiamento é portado com as mesmas condições contratadas na Instituição Credora Original, com mudanças permitidas apenas na taxa de juros e nos prêmios de seguros, conforme prevê a Resolução 4.292/13, do Banco Central do Brasil. Diante disso, além dos documentos necessários listados acima, para as operações de Portabilidade, a documentação a seguir também deve ser apresentada.

a) Documentos do Contrato de Financiamento com a Instituição Credora:

- Planilha de portabilidade fornecida pela Instituição Credora Original;
- Contrato de financiamento mantido com a instituição credora original, assinado e registrado;
- Documento que comprove o tipo de taxa de juros aplicado ao contrato de financiamento mantido com a instituição credora original (pré ou pós - fixada);
- Ficha de matrícula do imóvel;
- Extrato do financiamento, com valor atualizado do saldo devedor e com prazo remanescente do contrato a ser portado.

b) A POUPEX não porta créditos nos seguintes casos:

- se o contrato for oriundo de programas sociais do governo, como o Programa Minha Casa, Minha Vida ou de funding com utilização de recursos provenientes do FGTS;
- se o contrato estiver inadimplente, com pendências financeiras (acertos) e/ou documentais ou, ainda, se houver processo judicial em execução contra a instituição credora original, em relação ao crédito que será portado;
- se os recursos do FGTS estiverem sendo utilizados no contrato de financiamento para abater a prestação (DAMP tipo III), amortizar ou quitar o saldo devedor (DAMP tipo II), enquanto não houver regulamentação, pelo Conselho Curador do FGTS, para utilização de tais recursos na portabilidade, o que está previsto para data futura;
- se o contrato for referente à construção de imóvel (na fase de construção ou sem o habite-se, na fase de retorno); aquisição de material de construção; plano empresário, na fase de construção; contrato com carência para pagamento de prestação; contrato de arrendamento mercantil; contrato de empréstimo com garantia que não seja imobiliária; contratos desequilibrados; contratos com cobertura do FCVS; imóvel comercial e terreno.

ORIENTAÇÕES IMPORTANTES PARA DAR ENTRADA EM PROPOSTA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

INFORMAÇÕES GERAIS

Uso do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS)

Os recursos do FGTS somente podem ser utilizados para Aquisição de Imóvel com destinação residencial, desde que o proponente, o imóvel e a operação estejam devidamente enquadrados na Legislação que regulamenta a utilização de tais recursos.

Pessoa Exposta Politicamente (PEP):

Conforme Circulares do Banco Central do Brasil (BACEN) nº 3.461/2009 e nº 3.654/2013, consideram-se pessoas expostas politicamente os agentes públicos brasileiros que desempenham ou tenham desempenhado, nos últimos cinco anos, no Brasil ou em países, territórios e dependências estrangeiros, cargos, empregos ou funções públicas relevantes, assim como seus representantes, familiares e outras pessoas de seu relacionamento próximo, conforme a relação abaixo:

- Detentores de mandatos eletivos dos Poderes Executivo e Legislativo da União;
- Ocupantes de cargo, no Poder Executivo da União de:
 - Ministro de estado ou equiparado;
 - Natureza especial ou equivalente;
 - Presidente, vice-presidente e diretor (ou equivalentes) de autarquias, fundações ou empresas públicas, ou sociedades de economia mista;
 - Grupo Direção e Assessoramento Superiores - DAS, nível 6, ou equivalentes.
- Membros do Conselho Nacional de Justiça, do Supremo Tribunal Federal, tribunais superiores, dos tribunais regionais federais, do trabalho e eleitorais, do Conselho Superior da Justiça do Trabalho e do Conselho da Justiça Federal;
- Membros do Conselho Nacional do Ministério Público, o Procurador-Geral da República, o Vice-Procurador-Geral da República, o Procurador-Geral do Trabalho, o Procurador-Geral da Justiça Militar, os Sub-Procuradores-Gerais da República e os Procuradores-Gerais de Justiça dos Estados e do Distrito Federal;
- Membros do Tribunal de Contas da União e o Procurador-Geral do Ministério Público junto ao Tribunal de Contas da União;
- Governadores de Estado e do Distrito Federal, os presidentes de tribunal de justiça, de assembleia e câmara legislativa, os presidentes de tribunal de contas de Estado, do Distrito Federal e de Município e de conselho de contas dos Municípios;
- Prefeitos e presidentes de Câmara Municipal das capitais de Estado.

Conclusão da Análise da Documentação

Após análise da documentação entregue, caso não haja óbice, o Ponto de Atendimento emite carta de deferimento prévio e cartilha contendo a relação dos documentos que devem ser providenciados para a composição do seu processo.

A documentação aqui relacionada não exclui a possibilidade de solicitação de outros documentos, em função das peculiaridades de cada caso. A não observância das condições e prazos estabelecidos, bem como das legislações e normativos vigentes, acarreta o cancelamento da operação, sem direito a quaisquer indenizações/ressarcimento pelas despesas efetuadas.