

COMANDO DA AERONÁUTICA
CAIXA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO DA AERONÁUTICA
DIRETORIA EXECUTIVA

	DATAS		DISTRIBUIÇÃO
	EMISSÃO	EFETIVAÇÃO	
NS Nº 022B/DE/2011	26/12/2011	26/12/2011	GERAL
ASSUNTO	COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEL RETOMADO E SUB-ROGAÇÃO		
ANEXO	Modelo de Termo de Desistência de Unidade Habitacional		

1 DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

1.1 FINALIDADE

Esta Norma de Serviço (NS) tem por finalidade estabelecer procedimentos básicos para a comercialização de imóvel devolvido voluntariamente pelo mutuário, ou retomado judicialmente, e a sub-rogação de imóvel a beneficiários da CFIAe.

1.2 OBJETIVO

Padronizar as rotinas a serem executadas.

1.3 ÂMBITO

A presente Norma de Serviço tem aplicação no âmbito da CFIAe.

1.4 LEGISLAÇÃO

Lei nº 6.715 de 12.11.79 – Criação da CFIAe;
Decreto nº 84.457 de 31.01.80 – Regulamentação da Lei de Criação da CFIAe; e
Portaria CFIAe nº 002 de 22.02.10 – Regimento Interno da CFIAe.

1.5 DEFINIÇÕES

IMÓVEL NOVO – aquele comercializado pela CFIAe ao mutuário inicial, ao término das obras, de acordo com os procedimentos estabelecidos no Regimento Interno e nas Normas de Serviço desta Autarquia.

IMÓVEL DEVOLVIDO – aquele devolvido à CFIAe pelo mutuário que desistiu da unidade habitacional e do financiamento imobiliário correspondente.

IMÓVEL RECUPERADO JUDICIALMENTE – aquele recuperado após sentença judicial transitada em julgado.

PREÇO DE TABELA – valor usado como referência para venda do imóvel novo, atualizado de acordo com os critérios de atualização utilizados pela CFIAe.

PREÇO DE AVALIAÇÃO – valor usado como referência para venda de imóveis devolvidos voluntariamente à CFIAe, ou recuperados judicialmente, obtido com base no Termo de Vistoria, Laudo de Avaliação e outros critérios adotados pela CFIAe.

DISTRATO – resolução amigável de contrato, mediante acordo entre as partes.

2 DISPOSIÇÕES GERAIS

2.1 O Diretor-Executivo deverá orientar, fiscalizar e homologar a realização da comercialização de unidades habitacionais prevista nesta NS.

2.2 Somente após a homologação do Diretor-Executivo, o processo de comercialização será submetido à apreciação e assinatura do Presidente.

2.3 O mutuário que adquiriu unidade habitacional financiada pela CFIAe e que deseja devolver voluntariamente o imóvel, poderá fazê-lo de acordo com as disposições desta NS e dispositivos legais aplicados à questão.

2.4 A CFIAe firmará distrato com o mutuário desistente através de Instrumento Particular, ou quando a Lei exigir, através de Instrumento Público, a fim de poder liberar o imóvel para a comercialização.

2.5 O imóvel a ser devolvido voluntariamente pelo mutuário deverá estar isento de taxas de condomínio em atraso, taxas de transferências e outros encargos, de responsabilidade do mutuário. Quaisquer outras taxas, impostos de transmissão e despesas cartorárias deverão ser pagas pelo comprador.

2.6 O Termo de Vistoria e o Laudo de Avaliação serão realizados por Comissão proposta pela Diretoria Técnica.

2.7 Em todas as situações de comercialização de que trata a presente NS, a AJUR deverá emitir parecer, antecipadamente.

2.8 O Termo de Vistoria, o Laudo de Avaliação, as Memórias de Cálculo, as Planilhas do SCCI e demais documentos relacionados à comercialização do imóvel devolvido voluntariamente ou retomado judicialmente, deverão ser assinados, com data, nome e função, pelos agentes que os produziram e, ainda, pelos Diretores Técnico e Executivo e pelo Presidente da CFIAe, antes da efetivação da comercialização.

2.9 A comercialização de imóvel, como regra geral na CFIAe, será realizada mediante assinatura de contrato e seu registro no cartório de imóveis.

2.10 Toda documentação deverá ser juntada, indexada e atuada à pasta do mutuário.

3 DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

3.1 Compete ao GADM:

I – encaminhar os requerimentos de desistência voluntária do imóvel e do financiamento, devidamente protocolados, à DCOM para as devidas providências; e

II – encaminhar à AJUR, diretamente, quaisquer documentos relacionados com a retomada judicial de imóveis promovida pela CFIAe.

3.2 Compete à DCOM:

I – encaminhar à AJUR a posição do imóvel devolvido, quanto ao saldo devedor, valor dos encargos, prazo restante do financiamento e outras dívidas contratuais;

II – excluir, no SCCI, o mutuário cujo imóvel foi devolvido voluntariamente ou retomado judicialmente e, posteriormente, implantar o novo mutuário, se for o caso;

III – providenciar, junto à seguradora, os registros de exclusão e inclusão resultantes da comercialização realizada;

IV – providenciar um aviso na página da CFIAe, com as seguintes informações:

a) a venda dos imóveis devolvidos voluntariamente ou retomados judicialmente será “à vista”;

b) o endereço, o valor de venda e outros dados do imóvel;

c) os beneficiários interessados na aquisição dos imóveis deverão providenciar as inscrições na página da CFIAe, através do link “cadastro”; e

d) a data limite para a inscrição.

V – manter atualizado um cadastro de pretendentes inscritos para a aquisição dos imóveis devolvidos voluntariamente ou retomados judicialmente. Os pretendentes inscritos comporão uma lista única por ordem de pontuação, com o critério de contagem de pontos, considerando os seguintes fatores, em ordem de prioridade:

- a) NÃO POSSUIR IMÓVEL RESIDENCIAL PRÓPRIO – 100 pontos;
- b) NÚMERO DE DEPENDENTES – 3 pontos por dependente;
- c) TEMPO DE SERVIÇO – 1 ponto para cada ano de serviço; e
- d) TEMPO DE INSCRIÇÃO NA CFIAe – 2 pontos para cada ano.

VI – iniciar o processo de revenda, depois de efetivada a desistência do imóvel voluntariamente ou o registro em Cartório da respectiva Carta de Adjudicação, complementados com cópias autenticadas dos documentos do comprador, a seguir:

- a) carteira de Identidade (inclusive do cônjuge);
- b) CPF (inclusive do cônjuge); e
- c) certidão de casamento ou nascimento;

VII – confeccionar a declaração de quitação para o comprador providenciar a lavratura da Escritura Pública e seu respectivo registro em cartório; e

VIII – entregar as chaves do imóvel comercializado somente após o pagamento “à vista” do valor do imóvel.

3.3 Compete à AJUR:

I – solicitar à DCOM, quando não for informada, a posição do mutuário que deseja devolver o imóvel, quanto ao saldo devedor, valor dos encargos e outras dívidas contratuais e emitir parecer sobre a regularidade e legalidade do processo, como um todo; e

II – informar à DE sobre os imóveis retomados judicialmente para que sejam tomadas as providências, junto à DCOM, visando a sua liberação para venda.

3.4 Compete à Diretoria Técnica:

I – elaborar Parecer Técnico e Laudo de Vistoria sobre as condições dos imóveis recuperados judicialmente, ou devolvidos voluntariamente à CFIAe, por solicitação da Diretoria Executiva, informando, estimativamente, os custos de reforma, se for o caso, ou das eventuais benfeitorias realizadas que foram incorporadas ao imóvel, mediante a utilização de planilha, detalhando os serviços realizados ou a realizar; e

II – elaborar a avaliação do imóvel, de acordo com as normas da CFIAe, devendo adotar como parâmetros complementares a Tabela de Preços, o Parecer Técnico e o Termo de Vistoria.

4 TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL POR SUB-ROGAÇÃO

4.1 A transferência de unidade habitacional, mediante sub-rogação, poderá ser feita, prioritariamente, a beneficiários da CFIAe, elementos das demais Forças Armadas e das Forças Auxiliares e servidores públicos federais, estaduais e municipais.

4.2 Para que seja feita a transferência da unidade habitacional, por sub-rogação, o mutuário deverá estar com o pagamento de suas parcelas em dia, e ainda, os demais encargos relacionados ao imóvel, tais como taxas e impostos.

4.3 Compete à AJUR emitir parecer sobre a regularidade e legalidade do processo, como um todo.

4.4 Compete à DCOM elaborar o documento de sub-rogação para a transferência da unidade habitacional, na forma prevista nesta NS, devendo obter as informações necessárias a realização da operação.

5 DISPOSIÇÕES FINAIS

5.1 Esta NS entra em vigor na data de sua efetivação e revoga a NS n.º 22A/DE/2011, publicada no Boletim Interno n.º 019, de 22 de agosto de 2011.

5.2 Os casos não previstos serão resolvidos pelo Sr Presidente desta Autarquia.

ELCIO PICCHI
Diretor Executivo

APROVO:

PAULO HORTÊNSIO ALBUQUERQUE E SILVA
Presidente da CFIAe

Anexo – Modelo de Termo de Desistência de Unidade Habitacional



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CAIXA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO DA AERONÁUTICA
TERMO DE DESISTÊNCIA DE UNIDADE HABITACIONAL E DE SEU
FINANCIAMENTO CORRESPONDENTE

O ABAIXO ASSINADO:

1 _____
(Beneficiário, nome, estado civil, profissão)

Cart. de Ident. nº _____ Expedida por _____

Cic nº _____ Residente _____

2 Cônjuge _____
Declaram por meio do presente Termo, que desistem do imóvel e do
financiamento referente ao imóvel pertencente ao Empreendimento _____
situado na _____

Rio de Janeiro,

.....
(Beneficiário)

.....
(Cônjuge)

Banco Nome: _____ Nº _____
Agência Nome: _____ Nº _____
Conta Corrente: _____

NOTA: 1 – Anexar ao Termo fotocópias da identidade e CPF do beneficiário e do cônjuge.

2 – Anexar cópia da Certidão de Casamento do beneficiário, caso ela não exista na pasta do mutuário.