

### Antena e telefones

Na sala, foram instalados pontos para a antena de televisão e o telefone.

### Aquecedor solar

Caso sua moradia seja dotada de aquecimento solar, é necessário que, antes de utilizá-lo, você leia com a devida atenção o manual de instruções fornecido pelo fabricante do produto.



## PERGUNTAS E RESPOSTAS

### O QUE ACONTECE SE EU DEIXAR DE PAGAR AS PRESTAÇÕES?

Trata-se de uma quebra de contrato e a COHAB-MG, após tentativas de renegociação do débito através de avisos de cobranças e notificações, poderá buscar na Justiça a reintegração de posse da moradia.

### NÃO TENHO COMO PAGAR DE UMA VEZ AS PRESTAÇÕES DO MEU FINANCIAMENTO. A COHAB-MG O RENEGOCIA?

Sim. A COHAB-MG refinancia o débito em atraso, promovendo uma Confissão de Dívida e o seu parcelamento. É necessária, porém, a apresentação de documentação, como comprovação de renda mínima.

### COM QUANTAS PRESTAÇÕES ATRASADAS EU CORRO O RISCO DE SER ACIONADO NA JUSTIÇA?

Após a terceira prestação em atraso.

### A COHAB-MG PERMITE QUE EU SUSPENDA, POR DETERMINADO PERÍODO, O PAGAMENTO DAS MINHAS PRESTAÇÕES QUANDO ESTIVER DESEMPREGADO?

Infelizmente, a COHAB-MG não tem como isentá-lo do pagamento das prestações. O que pode ser feito é a análise de um pedido de parcelamento do débito.

### ESTOU COM ALGUMAS PRESTAÇÕES EM ATRASO. COMO POSSO REGULARIZAR A SITUAÇÃO?

O débito poderá ser parcelado, renegociado ou incorporado, ou pode ser feita, ainda, a Confissão de Dívida, mediante solicitação apresentada na sede da COHAB-MG, em Belo Horizonte e em todos os escritórios regionais. A solicitação pode ser feita também pelos telefones (31) 3299.8503/8505/8515/8687 ou pelo e-mail [gca@cohab.mg.br](mailto:gca@cohab.mg.br). Os carnês de prestações normais da COHAB-MG têm validade de 30 dias e os de acordo de parcelamento têm validade de 10 dias.

### ONDE POSSO PAGAR AS PRESTAÇÕES DA COHAB-MG?

Nas agências dos Bancos Itaú, Bradesco, Caixa Econômica, nos Correios e Coisas Mil.

### POR QUE OS MEUS VIZINHOS PAGAM PRESTAÇÕES BEM MENORES QUE

### AS MINHAS?

Apesar dos imóveis serem iguais, os contratos são diferenciados pela categoria profissional, idade do mutuário, incorporações ou renegociações de débitos, data da assinatura do contrato e prazo do financiamento. Isso resulta em prestações de valores diferentes.

### POSSO UTILIZAR MEU FGTS PARA PAGAR AS PRESTAÇÕES EM ATRASO?

Não. O uso do FGTS é facultado apenas para a quitação de prestações que irão vencer. Isso, no caso de pagamento do saldo devedor ou amortização em até 80% do valor das prestações. Mesmo assim, a conta do FGTS para esse fim tem que ser do próprio mutuário ou do cônjuge, quando ele for casado no regime de comunhão de bens.

### A COHAB-MG ESTÁ DANDO A QUITAÇÃO DOS IMÓVEIS? ESTÁ PERDOANDO A DÍVIDA?

Por enquanto, não. A Lei 10.150/2000 proporciona aos mutuários com contratos assinados até 31 de dezembro de 1987, com cobertura do FCVS, a possibilidade de quitação de 100% de seu saldo devedor vencendo. Mas é importante ressaltar que, no momento, a COHAB está preparando a habilitação de créditos perante a Caixa Econômica Federal (CEF), visando atender às exigências estabelecidas pela Lei. Isso requer análise detalhada de documentação da COHAB-MG pela CEF e outras esferas do Governo Federal. Quando toda essa documentação estiver aprovada e for iniciado o processo de quitação, a COHAB-MG vai comunicar ao mutuário. Mas, desde

já, é essencial destacar que, quando vier a ocorrer a quitação, ela será efetuada apenas para as parcelas do financiamento que ainda estão por vencer.

#### TENHO VÁRIAS PRESTAÇÕES EM ATRASO. POSSO PERDER O MEU IMÓVEL?

Sim. O mutuário inadimplente está sujeito à Ação de Reintegração de Posse e conseqüente despejo por falta de pagamento.

#### SE EU TRANSFERIR A CASA PARA O MEU NOME, A PRESTAÇÃO VAI AUMENTAR MUITO?

Existem dois tipos de transferência, que dependem da data de assinatura do contrato:

- a) Transferência por Sub-Rogação: são mantidas as bases do contrato anterior como prazo, taxa de juros e outros encargos. Nesse caso, a prestação sofre uma variação em até 20%.
- b) Transferência por Refinanciamento de Saldo: é feito um novo contrato com o prazo restante do contrato anterior e a prestação vai ser calculada de acordo com o valor do saldo devedor na época da transferência e outros itens, como idade.

#### SE EU TRANSFERIR A CASA PARA O MEU NOME, VOU PAGAR A CASA TODA DE NOVO?

Não. A partir do momento em que se faz a transferência, assume-se o pagamento do saldo devedor atual. O que já foi pago foi amortizado do saldo devedor.

### O QUE EU PAGO PARA TRANSFERIR O IMÓVEL PARA O MEU NOME?

A Taxa de Transferência é calculada a partir do valor de tabela da região do imóvel em UPFs (Unidade Padrão Fiscal), e mais 1% do saldo devedor no momento da transferência. Esse valor poderá ser dividido em até duas vezes, devendo a primeira parcela ser paga após análise da documentação e a segunda, na época da assinatura do novo contrato.

### POR QUE EU VENHO PAGANDO AS PRESTAÇÕES DURANTE TANTOS ANOS E MEU SALDO DEVEDOR AINDA ESTÁ TÃO ALTO?

Essa situação ocorre nos contratos de financiamento com base na equivalência salarial, pela qual as prestações sofrem aumento anual (data-base da categoria profissional do mutuário), e o saldo devedor tem um reajuste mensal, de acordo com o índice de correção estipulado no contrato (prestação baixa = saldo devedor maior; prestação alta = saldo devedor menor). Esses contratos, geralmente, têm a cobertura do FCVS - Fundo de Compensação de Variação Salarial. Ou seja, quando o imóvel é quitado por término de prazo, o saldo residual é pago pelo mesmo e não pelo mutuário.

### POSSO MULTIPLICAR O VALOR DAS PRESTAÇÕES ATUAIS PELO TEMPO QUE FALTA, PARA EU SABER O VALOR DO MEU SALDO DEVEDOR?

Não. O valor do saldo devedor é o resultado da evolução do financiamento desde o início do contrato. Ele é alterado mensalmente em função dos juros, amortizações e reajustes.

### POR QUE O VALOR DE AVALIAÇÃO, NO MERCADO, DA MINHA CASA PODE SER

### INFERIOR AO QUE JÁ PAGUEI OU AO MEU SALDO DEVEDOR?

O valor do saldo devedor é calculado em cima do valor do financiamento e não em valor de mercado, que é flutuante. São duas relações comerciais diferentes.

### APOSENTEI-ME POR TEMPO DE SERVIÇO. O SEGURO QUITA MEU IMÓVEL?

Não. A aposentadoria por tempo de serviço ou por idade não dá direito ao Seguro. O imóvel só será quitado pela Seguradora por ocasião da aposentadoria por invalidez ou morte, desde que a doença tenha sido adquirida após a assinatura do contrato.

### EXISTE ALGUMA TAXA A SER PAGA PELA ESCRITURA?

Sim. A COHAB-MG cobra uma taxa de R\$ 16,00 referente à recuperação de despesas e eventuais reconhecimento de firma da Diretoria e da Gerência da Caixa Econômica Federal.

Para fornecimento de 2ª via da escritura e da Carta e Liberação de Hipoteca, serão cobradas uma taxa de R\$100,00 e outra de R\$15,00, respectivamente.

### QUAIS OS PROCEDIMENTOS PARA QUE EU CONSIGA A ESCRITURA DE MEU IMÓVEL?

Inicialmente, devem ser enviados os documentos básicos solicitados pelo setor responsável da COHAB-MG (GFI), a saber:

- Xerox do contrato original.
- Xerox das cinco últimas prestações quitadas.

- Cópia simples do RG e CPF do mutuário (e do cônjuge, se casado).
- Cópia da certidão de registro civil atualizada.

Alguns documentos variam de acordo com a forma como foi quitado o imóvel. Depois de concluído o procedimento administrativo, confirmada a quitação e obtida a Carta de Liberação de Hipoteca, o processo é enviado ao setor de escrituras da COHAB-MG para conferência da documentação e emissão da escritura definitiva.

#### QUANTO TEMPO É NECESSÁRIO PARA MINHA ESCRITURA FICAR PRONTA?

A agilidade no prazo de atendimento dependerá da forma de quitação do financiamento: se por término de prazo, sinistro por morte ou invalidez ou se por liquidação antecipada.

O prazo depende também de que os documentos solicitados estejam corretos e completos. Nos casos de sinistro por morte, o tempo de conclusão do processo de elaboração de escritura geralmente é maior, pois dependerá da abertura do processo de inventário pelos herdeiros do mutuário e da entrega do formal de partilha com toda a documentação exigida dos mesmos.

#### POR QUE É NECESSÁRIA A CERTIDÃO DE ESTADO CIVIL (NASCIMENTO OU CASAMENTO) ATUALIZADA?

Essa exigência é para segurança do próprio mutuário e da COHAB-MG.

A elaboração da escritura precisa da certidão atualizada para evitar que seja emitida indevidamente.

São inúmeros os casos em que o imóvel, por ordem judicial, não pode ser transferido

ao mutuário. Por exemplo: no caso de separação judicial, a escritura pode ser emitida apenas para um dos cônjuges ou para os filhos do casal. Além disso, o cartório exige que a qualificação do mutuário esteja correta. É necessário que o mutuário confirme o seu real estado civil: se solteiro, casado ou divorciado.

#### TENHO PROCURAÇÃO PÚBLICA QUE ME DÁ PODERES PARA TRANSFERIR O IMÓVEL EM MEU NOME. A ESCRITURA JÁ SAIRÁ EM MEU NOME?

Não. A procuração apenas dá poderes para que o procurador represente o mutuário promitente-comprador e possa receber e assinar a escritura.

Isso não significa que a escritura do imóvel sairá diretamente em nome do procurador. Ele pode fazer a transferência somente após o 1º registro da escritura em nome do mutuário original.

Obs.: para evitar tal situação, deve-se formalizar junto à COHAB-MG, antes da quitação, a transferência por meio de cessão de direitos.

#### ENTÃO, EM QUAL HIPÓTESE O PROCURADOR PODE TIRAR A ESCRITURA EM SEU PRÓPRIO NOME?

Somente em caso de Alvará Judicial que autorize esse procedimento.

#### DEPOIS QUE EU RECEBER A ESCRITURA, QUAL PROCEDIMENTO DEVO TOMAR?

Após a entrega da escritura, é necessário que se faça o seu registro no cartório competente, pois “só é dono quem registra”.

Não ocorrendo o registro e caso aconteça alguma alteração no estado

civil ou óbito do promitente-comprador, será necessária a elaboração de nova escritura. Neste caso, será cobrada taxa de 2ª via e serão solicitados novos documentos. Mais informações sobre Escrituras pelos telefones (31) 3299-8512 / 3299-8550 ou pelo Fale Conosco do site [www.cohab.mg.gov.br](http://www.cohab.mg.gov.br).

### QUEM PODE ADQUIRIR IMÓVEL DA COHAB-MG?

Para se habilitar a ser nosso parceiro, você tem que ficar atento às condições definidas em nossos programas de construção de moradias e combate ao déficit habitacional. No caso do Lares Geraes – Habitação Popular, você tem que ganhar até três salários mínimos, público-alvo das ações da Companhia. Além disso, é preciso que você:

- não tenha restrição cadastral;
- tenha renda compatível com o valor do imóvel, no caso de financiamento;
- esteja devidamente cadastrado na sua prefeitura;
- não seja promitente-comprador ou proprietário de imóvel residencial em qualquer parte do país;
- não ultrapasse a soma de 80 anos e seis meses ao adicionar sua idade com o prazo do financiamento.

### QUAIS TIPOS DE IMÓVEIS ESTÃO À VENDA?

Casas, apartamentos, lotes urbanizados, áreas remanescentes e lojas comerciais.

### EM QUAIS MUNICÍPIOS A COHAB-MG TEM IMÓVEIS DISPONÍVEIS PARA

### COMERCIALIZAR?

Você poderá consultar a COHAB-MG pelos telefones (31) 3299-8687 / 8569 / 8508 / 8625 / 8657 / 8673, ou pelo fax (31) 3299-8524, ou ainda pelo seguinte endereço eletrônico: [comercializacao@cohab.mg.gov.br](mailto:comercializacao@cohab.mg.gov.br).

### COMO FAÇO PARA SER MUTUÁRIO COHAB-MG?

No caso de imóvel novo, você tem que ficar atento se a prefeitura municipal de sua cidade está participando de programas habitacionais da COHAB-MG. Faça sua inscrição junto aos órgãos dessa prefeitura e aguarde ser atendido após análise de suas informações cadastrais.

### COMO DEVO PROCEDER PARA SABER AS MEDIDAS OFICIAIS DO MEU LOTE, DA MINHA CASA OU PROJETO E OBTER AS PLANTAS DA MINHA MORADIA E DO MEU CONJUNTO HABITACIONAL?

Entre em contato com a Gerência de Patrimônio Imobiliário pelos telefones (31) 3299-8630, 3299-8631 e 3299-8647. Detalhe o seu problema e iremos atendê-lo com a maior brevidade possível. Informe número do contrato, endereço, nome do mutuário e nome do Conjunto Habitacional.