

DECRETO RIO Nº 51811 DE 15 DE DEZEMBRO DE 2022

Dispõe sobre as regras de Programa Especial de Financiamento Imobiliário do Instituto de Previdência e Assistência do Município do Rio de Janeiro - PREVI-RIO.

O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela legislação em vigor, e

CONSIDERANDO a função da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro de indutora do crescimento e do desenvolvimento econômico e urbano;

CONSIDERANDO o esvaziamento econômico da área central na Cidade do Rio de Janeiro e a ociosidade da infraestrutura instalada;

CONSIDERANDO que, para o sucesso do plano de recuperação urbanística, cultural, social e econômica da região central do Rio de Janeiro, faz-se necessário atrair novos moradores para o Centro;

CONSIDERANDO a importância do aproveitamento das edificações existentes no Centro do Rio de Janeiro, por meio de "retrofit", reconvertendo-as para uso residencial multifamiliar, visando a ampliar a oferta de moradia e a revitalizar o espaço urbano;

CONSIDERANDO a previsão da Lei Municipal nº 3.606, de 18 de julho de 2003, e a importância dos programas assistenciais do PREVI-RIO para a melhoria da qualidade de vida do servidor municipal;

CONSIDERANDO os Chamamentos Públicos promovidos pela Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro - CDURP, atualmente denominada como Companhia Carioca de Parcerias e Investimentos - CCPar, sob a modalidade de credenciamento de interessados na apresentação de propostas de modernização ou reconversão de edificações ("retrofit") para uso residencial em área delimitada no Centro do Rio de Janeiro;

CONSIDERANDO o disposto no art. 10, inc. VI da Lei Municipal nº 3.344, de 28 de dezembro de 2001, com redação dada pela Lei Municipal nº 6.852, de 14 de abril de 2021,

DECRETA:

Art. 1º O Instituto de Previdência e Assistência do Município do Rio de Janeiro PREVI-RIO - fará publicar, em até 60 (sessenta) dias, Portaria e Edital de abertura de inscrições para concessão de financiamentos para aquisição, por seus segurados, de unidades habitacionais criadas por meio de modernização ou reconversão de edificações (retrofit) para uso residencial, localizadas na área delimitada no Anexo I, bairro Centro, dos Editais de Chamamento Público CP-CDURP n.º 001/2022 e 002/2022, ofertadas pelas pessoas físicas ou jurídicas, individualmente ou em grupo, credenciadas pela Companhia Carioca de Parcerias e Investimentos - CCPar, e cuja reserva dos recursos referentes ao empreendimento tenha sido previamente aprovada pela Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento- SMFP.

Art. 2º O PREVI-RIO regulamentará a concessão do financiamento imobiliário na forma da legislação aplicável, observados, dentre outros, os seguintes critérios e condições:

I - financiamento exclusivo de unidades habitacionais criadas por meio de modernização ou reconversão de edificações (retrofit) para uso residencial, localizadas na área delimitada no Anexo I, bairro Centro, dos Editais de Chamamento Público CP-CDURP n.º 001/2022 e 002/2022, ofertadas pelos credenciados pela CCPar;

II - valor máximo de financiamento do imóvel de R\$800.000,00 (oitocentos mil reais);

III - prazo de financiamento de até 360 (trezentos e sessenta) meses, isenção de taxa de juros e de taxa de administração;

IV - atualização monetária anual acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial (IPCA-E), publicado pelo IBGE;

V - inscrição no programa mediante procedimentos que dispensem o comparecimento pessoal do segurado ao PREVI-RIO;

VI - consignação das prestações em folha de pagamento;

VII - adoção do Sistema de Carta de Crédito, com inclusão de garantia na forma de alienação fiduciária, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997; e

VIII - soma da idade do segurado com o prazo inicial do financiamento na data da assinatura da escritura de promessa de compra e venda não poderá ultrapassar o limite de 80 (oitenta) anos.

§1º O atraso injustificado do cronograma da obra ensejará a interrupção da correção monetária prevista no inciso IV deste artigo, voltando a incidir tão somente quando de sua normalização, em consonância ao disposto no art. 5º, § 4º, deste Decreto.

§2º O financiamento através do Programa de Carta de Crédito será destinado a todos os segurados do PREVI-RIO, indistintamente, exceto àqueles que possuam débitos com o PREVI-RIO e/ou FUNPREVI.

§3º Somente poderá ser financiada uma unidade residencial por segurado.

§4º Especificamente para o programa de financiamento imobiliário estabelecido por meio deste Decreto, não se aplica a condição constante do art. 8º, alíneas g e h, da Portaria PREVI-Rio nº 1.028, de 1 de outubro de 2021.

Art. 3º Os credenciados pela CCPar terão de destinar, no mínimo, 60% (sessenta por cento) das unidades residenciais à aquisição pelos segurados do PREVI-RIO.

Art. 4º Os pagamentos a cargo do PREVI-RIO aos credenciados, responsáveis pela comercialização das unidades adquiridas pelos segurados, e os descontos mensais das prestações do financiamento imobiliário em contracheque estarão condicionados ao início da execução das obras do projeto de retrofit e à comprovação da constituição de garantia fiduciária em favor do PREVI-RIO.

Art. 5º O fluxo de pagamento dos valores devidos aos credenciados ocorrerá na seguinte proporção:

I - durante a obra:

a) 10% (dez por cento) do valor da unidade financiada após a assinatura do compromisso de compra e venda, observada a condição prevista no art. 4º e desde que comprovada à constituição de garantia fiduciária em favor do PREVI-RIO;

b) 80% (oitenta por cento) do valor da unidade financiada em parcelas sucessivas, condicionadas à comprovação da finalização das etapas previstas no cronograma de execução a ser estabelecido pelo PREVI-RIO e pela CCPar;

II - 10% (dez por cento) do valor da unidade financiada após o registro da escritura de compra e venda.

§1º Caberá à CCPar fiscalizar e atestar o cumprimento do cronograma físico-financeiro do projeto previsto no inciso I, alínea b, deste artigo.

§2º Inadimplido o cronograma físico-financeiro previsto no inciso I, alínea b, após análise e opinamento da CCPar, o PREVI-RIO poderá, a seu critério, mediante justificativa do credenciado responsável pela obra e desde que atendidos os demais requisitos legais e regulamentares, proceder à liberação da parcela correspondente, podendo ainda manter valor parcialmente bloqueado em montante equivalente ao(s) item(itens) inadimplido(s), hipótese em que o bloqueio poderá perdurar até a comprovação do cumprimento da obrigação pelo credenciado.

§3º As parcelas devidas ao credenciado estarão sujeitas à correção monetária anual pelo Índice Nacional de Custo de Construção (INCC), publicado pela FGV, durante a execução das obras e, se for o caso, pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial (IPCA-E), publicado pelo IBGE, após a entrega das chaves da unidade ao segurado.

§4º O atraso injustificado do cronograma de execução da obra ensejará a interrupção da correção monetária do saldo devido ao credenciado, na forma prevista no § 3º deste artigo, voltando a incidir tão somente quando de sua normalização.

Art. 6º São aplicáveis às unidades financiadas pelo presente Programa da Carta de Crédito os benefícios fiscais previstos na Lei n.º 6.999, de 14 de julho de 2021, em especial:

I - redução da alíquota do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, obedecidas as seguintes condições:

a) isenção total durante o período da obra;

b) redução de cinquenta por cento da alíquota por cinco anos a partir do exercício seguinte à emissão da certidão de aceitação de obras;

II - redução do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos, Realizada Inter Vivos, por Ato Oneroso - ITBI, para os primeiros adquirentes após a reconversão da edificação ou transformação de uso da unidade - primeira compra -, nas seguintes condições:

a) alíquota de um por cento para adquirentes com renda mensal bruta familiar até três salários-mínimos;

b) alíquota de dois por cento para adquirentes com renda mensal bruta familiar de três a seis salários-mínimos.

Art. 7º A conclusão das obras relativas às unidades habitacionais previstas neste Decreto deverá se dar até a data estabelecida em contrato específico para cada empreendimento com o respectivo credenciado por força dos Chamamentos Públicos CP-CDURP n.º 001/2022 e 002/2022, sob pena de interrupção da incidência da correção monetária sobre o saldo devido, e de aplicação de multa correspondente a 1% (um por cento), ao mês, do saldo a ser repassado pelo PREVI-RIO aos credenciados.

Art. 8º Caberá à Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento - SMFP a alocação e disponibilização de todos os recursos orçamentários e financeiros necessários à execução do Programa de Carta de Crédito.

Art. 9º A SMFP, a CCPar e o PREVI-RIO publicarão, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, resolução conjunta destinada a regulamentar os procedimentos administrativos relativos às competências, ao fluxo e às condições de pagamento, assim como os deveres dos credenciados, responsáveis pela comercialização das unidades habitacionais adquiridas no âmbito do programa instituído por este Decreto.

Art. 10. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Rio de Janeiro, 15 de dezembro de 2022; 458º ano da fundação da Cidade.

EDUARDO PAES