

CARTILHA DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO



Caro cidadão,

Esta cartilha quer auxiliar você a realizar o grande sonho da compra de sua casa própria. Para que tudo ocorra dentro do prazo e da melhor forma possível, é essencial que você conheça algumas características do Crédito Imobiliário CAIXA e tome certos cuidados ao adquirir seu imóvel.

Aqui você encontrará informações sobre o Crédito Imobiliário CAIXA, o processo de contratação, além da explicação de alguns termos utilizados nas transações imobiliárias.

Esperamos que você se familiarize com os principais termos da habitação e consiga esclarecer as dúvidas mais comuns rumo à concretização de mais esse sonho, a casa própria.

Lembramos que a CAIXA possui em seu site (internet), todas as informações sobre as operações imobiliárias, bem como os documentos e formulários relativos às operações e contratações de financiamento. Acesse o link.

Se preferir, você pode, também, procurar um Correspondente Imobiliário CAIXA Aqui ou uma Agência da CAIXA para obter todas as informações e realizar negócios.

Além de contar com a segurança e a tradição em crédito imobiliário da marca CAIXA, você terá várias modalidades de financiamentos para escolher.

Providenciar a documentação necessária pode agilizar o seu financiamento. Observe a lista de documentos no site da CAIXA e organize para não deixar pendências no momento de contratar seu crédito imobiliário.

SUMÁRIO

| | |
|--|----|
| 1. O QUE É O CRÉDITO IMOBILIÁRIO CAIXA..... | 3 |
| 1.1. CONHECENDO O SFH E O SFI..... | 3 |
| 2. CONDIÇÕES DO PROPONENTE PARA OBTER O CRÉDITO IMOBILIÁRIO CAIXA..... | 5 |
| 3. SISTEMAS DE AMORTIZAÇÃO..... | 5 |
| 4. SEGURO HABITACIONAL..... | 6 |
| 5. MODALIDADES DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO CAIXA..... | 7 |
| 6. O PASSO A PASSO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO CAIXA..... | 8 |
| 6.1. SIMULE SEU FINANCIAMENTO..... | 8 |
| 6.2. ENTREGA DA DOCUMENTAÇÃO..... | 8 |
| 6.3. ANÁLISE DO CRÉDITO..... | 8 |
| 6.4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL..... | 8 |
| 6.5. ASSINATURA DO CONTRATO..... | 8 |
| 8. USO DO FGTS NO CRÉDITO IMOBILIÁRIO CAIXA..... | 9 |
| 8.1. REGRAS PARA O USO DE FGTS..... | 10 |
| 9. TERMOS QUE VOCÊ DEVE CONHECER..... | 11 |
| 10. DICAS IMPORTANTES..... | 11 |
| 10.1. ANTES DE REALIZAR A COMPRA DE SUA MORADIA..... | 11 |
| 10.2. APÓS A CONTRATAÇÃO / AQUISIÇÃO DO IMÓVEL, FIQUE ATENTO..... | 12 |

1. O QUE É O CRÉDITO IMOBILIÁRIO CAIXA

O Crédito Imobiliário CAIXA constitui-se de linhas de financiamento que a CAIXA coloca à disposição de seus clientes, pessoas físicas e jurídicas, com a finalidade de viabilizar:

- aquisição de imóvel pronto ou em construção;
- reforma ou ampliação do seu imóvel;
- compra de um terreno (lote urbanizado).

1.1. CONHECENDO O SFH E O SFI:

Para começar a entender o crédito imobiliário temos que falar sobre o SFH – Sistema Financeiro de Habitação e o SFI – Sistema de Financiamento Imobiliário. Esses dois sistemas são os mais utilizados nas atuais concessões de financiamento imobiliários no País.

O **SFH** foi criado pela Lei 4.380/64 e tem como característica a regulamentação das condições de financiamento imobiliário, por exemplo, taxa de juros, quota, prazos. O Governo Federal pode intervir em qualquer um dos aspectos do financiamento. Nesse sistema estão incluídas as operações contratadas com recursos do SBPE e do FGTS, inclusive o PMCMV (Programa Minha Casa, Minha Vida). As operações com recursos do FGTS observam, ainda, regulamentação própria.

O **SFI**, por sua vez, permite a livre negociação entre as partes, sem regulamentação das condições de financiamento.

Vale destacar que é também regulado pelo Banco Central do Brasil – BACEN, o direcionamento básico da poupança, aplicado às operações do SFH e SFI, conforme disposto abaixo:

Art. 1º - Os recursos captados em depósitos de poupança pelas entidades integrantes do Sistema

Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) devem ser aplicados de acordo com os seguintes

percentuais:

I - 65% (sessenta e cinco por cento), no mínimo, em operações de financiamento imobiliário, sendo:

a) 80% (oitenta por cento), no mínimo, do percentual acima em operações de financiamento habitacional **no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH); e**

b) o restante em operações de financiamento imobiliário contratadas a taxas de mercado;
II - 20% (vinte por cento) em encaixe obrigatório no Banco Central do Brasil;
III - os recursos remanescentes em disponibilidades financeiras e em outras operações admitidas nos termos da legislação e da regulamentação em vigor.

Parágrafo 1º - Os percentuais estabelecidos no inciso I do caput têm como base de cálculo o menor dos seguintes valores, utilizando-se o critério de dias úteis:

I - a média aritmética dos saldos diários dos depósitos de poupança nos doze meses antecedentes ao mês de referência; ou

II - a média aritmética dos saldos diários dos depósitos de poupança no mês de referência.” (grifo nosso). Resolução 3932/10.

Abaixo, inserimos um quadro para melhor identificar as legislações que regem/ regulamentam o crédito imobiliário:

LEI QUE REGULAMENTA

SFH - Lei 4.380-21/08/1964 (e suas alterações) disponível no link:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4380

SFI (fora do SFH) - Lei 9.514-20/11/1997 (e suas alterações) disponível no link:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9514.html

PMCMV - Lei 11.977-07/07/2009 (e suas alterações) disponível no link:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L11977.html

FGTS - Lei 8.036-11/05/1990 (e suas alterações) disponível no link:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8036consol.html

2. CONDIÇÕES DO PROPONENTE PARA OBTER O CRÉDITO IMOBILIÁRIO CAIXA

- Ser brasileiro nato ou naturalizado;
- Se estrangeiro, possuir visto permanente no País;
- Cadastro sem restrições. São exemplos de cadastros consultados: Serasa, SPC, BACEN e Receita Federal;
- Capacidade econômico-financeira para pagamento da prestação mensal;
- Capacidade civil e ser maior de 18 anos. Caso o proponente tenha entre 16 e 18 anos incompletos, deverá comprovar a emancipação por meio de certidão de

casamento, formação em curso superior, exercício efetivo em emprego público, possuir estabelecimento civil ou comercial oriundo de economia própria ou outra forma prevista na lei..

3. SISTEMAS DE AMORTIZAÇÃO

Sistema de amortização é um método que o banco disponibiliza para você, que vai contratar um Crédito Imobiliário CAIXA, pagar sua dívida (saldo devedor) de forma parcelada, tendo por finalidade liquidar a dívida ao término do prazo contratado.

Os principais sistemas utilizados atualmente pela CAIXA são:

a) Sistema de Amortização Constante – SAC. Nesse sistema de amortização as parcelas tendem a se reduzir ao longo do tempo. A prestação é composta das parcelas de amortização e juros, em que o valor mensal da parcela de amortização é constante pelo período de doze meses, sendo recalculada (divisão do saldo devedor pelo prazo restante do financiamento) sempre na data do aniversário do contrato. A parcela de juros é recalculada mensalmente, de acordo com o saldo devedor atualizado e a taxa de juros contratada.

b) Sistema Francês de Amortização ou TP (Tabela Price) - SFA/TP: sistema de amortização em que as prestações pagas são sempre iguais, a amortização aumenta a cada período e os juros diminuem a cada período.

O saldo devedor é atualizado mensalmente, no dia correspondente ao aniversário do contrato, pelo índice de remuneração básica aplicado aos depósitos da conta de poupança, se a origem do recurso for o SBPE ou pelo índice de remuneração aplicado ao FGTS, se a origem do recurso for o FGTS.

4. SEGURO HABITACIONAL

O seguro habitacional é uma garantia fundamental e obrigatória para o crédito imobiliário, com benefícios para todas as partes envolvidas. Garante, por exemplo, que a família permaneça com o imóvel se houver morte ou invalidez total e permanente da(s) pessoa(s) que compôs (compuseram) renda para o financiamento, por meio da quitação total ou parcial da dívida junto ao agente financeiro, dependendo do percentual de participação de cada um na composição da renda. Também garante a indenização ou a reconstrução do imóvel, caso ocorra dano físico causado por riscos cobertos pela seguradora, de acordo com a apólice contratada.

O seguro habitacional tem como coberturas básicas:

- No caso de Danos Físicos do Imóvel (DFI): restitui as condições de moradia do imóvel, em caso de:
 - Incêndio e explosão;
 - Inundação e alagamento;
 - Desmoronamento e ameaça de desmoronamento;
 - Destelhamento.
- **Fundo Garantidor da Habitação Popular (FGHab).**

5. MODALIDADES DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO CAIXA

Conheça aqui as modalidades de financiamento que a CAIXA oferece para você:

- **Aquisição de Imóvel novo ou usado:** financiamento para a compra de imóvel.;
- **Aquisição de Lote Urbanizado:** financiamento para compra de um lote urbanizado (terreno dotado de infraestrutura, vias de acesso, soluções para abastecimento de água, energia elétrica, esgoto pluvial e sanitário);
- **Aquisição de Terreno e Construção:** financiamento para compra de terreno (lote urbanizado) conjuntamente com a construção de imóvel;
- **Construção em Terreno Próprio:** financiamento para construção de imóvel para clientes que já possuam a escritura definitiva do terreno (lote urbanizado);
- **Reforma e/ou Ampliação:** financiamento de obra ou serviços que resultem na melhoria e/ou aumento da área construída do imóvel, para clientes com escritura definitiva do imóvel.

Para saber qual a melhor linha de financiamento para você, acesse o simulador habitacional.

6. O PASSO A PASSO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO CAIXA

6.1 SIMULE SEU FINANCIAMENTO

Acesse o Simulador habitacional CAIXA e, de forma rápida e prática, informe os dados, conferindo o tipo de financiamento que mais se enquadra em suas necessidades.

6.2 ENTREGA DA DOCUMENTAÇÃO

A lista de documentos pode ser obtida na página da habitação no site da CAIXA, em “Documentação”. Com a documentação em mãos, procure um Correspondente CAIXA Aqui imobiliário ou vá a uma das agências da CAIXA.

6.3 ANÁLISE DO CRÉDITO

A CAIXA verifica e aprova o cadastro, bem como avalia e determina o valor do financiamento a conceder, mediante a avaliação da capacidade de pagamento das prestações dos clientes que irão compor renda.

Caso você já tenha conhecimento de que possui alguma restrição em seu nome, que comprometa a aquisição do crédito, providencie a regularização antes, a fim de evitar atrasos e despesas desnecessárias.

6.4 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A avaliação do imóvel a ser financiado é feita por engenheiros credenciados pela CAIXA, com agendamento prévio para a vistoria do imóvel. Essa avaliação é necessária para que a CAIXA verifique se o imóvel atende às condições de enquadramento e garantia da operação.

6.5 ASSINATURA DO CONTRATO

Concluídas as fases de análise de crédito e avaliação do imóvel, comprador(es) e vendedor(es) devem comparecer à Agência da CAIXA para assinar o contrato. Após isso, o comprador deverá providenciar o registro do contrato no Cartório de Registro de Imóveis.

Alertamos que os Cartórios de Registro de Imóveis comumente exigem o comprovante de pagamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), documento emitido pela Prefeitura Municipal ou órgão competente.

O comprador deverá entregar na Agência da CAIXA onde o financiamento foi concedido uma via do contrato de financiamento, devidamente registrado, juntamente com a certidão do cartório que atesta a alienação do imóvel à CAIXA e a utilização do FGTS, se houver.

O dinheiro somente será liberado para o vendedor após a conferência das informações

relativas aos valores de financiamento, FGTS (se houver), dados de comprador(es) e vendedor(es) e do imóvel.

7. GARANTIA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E ATRASO NO PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES DO MEU FINANCIAMENTO

Alienação Fiduciária é uma garantia que a CAIXA, assim como todo banco, precisa. Até que a dívida do seu empréstimo seja paga, o banco fica como proprietário do imóvel, mas você tem a posse. Quando a dívida é quitada, você passa a ser proprietário. Mas se a dívida não é paga o banco tem o direito de ficar com o imóvel e vendê-lo para outra pessoa.

8. USO DO FGTS NO CRÉDITO IMOBILIÁRIO CAIXA

Existem três opções em que é permitido o uso dos recursos do FGTS no contrato dentro do SFH:

- Na aquisição ou construção de imóvel residencial urbano;
- Na amortização ou quitação/liquidação do saldo devedor do financiamento;
- No pagamento de parte do valor das prestações do financiamento.

A utilização dos recursos da conta do FGTS segue as regras definidas pelo Conselho Curador do FGTS, comuns para todos os agentes financeiros que trabalham com o crédito imobiliário.

Abaixo, relacionamos as regras básicas para quem for usar os recursos da sua conta do FGTS.

8.1 REGRAS PARA USO DO FGTS

Condições do proponente:

- Deve possuir três anos de trabalho sob o regime do FGTS, somando-se os períodos trabalhados, consecutivos ou não, na mesma ou em diferentes empresas;
- Não ser detentor de financiamento ativo no SFH firmado em qualquer parte do País;
- Não ser proprietário, promitente comprador, usufrutuário, ou cessionário de outro imóvel residencial urbano, concluído ou em construção localizado.
 - a) no mesmo município do exercício de sua ocupação laboral, incluindo os municípios limítrofes e integrantes da mesma Região Metropolitana; e
 - b) no município de sua atual residência, incluindo os municípios limítrofes e integrantes da mesma Região Metropolitana.

Condições do imóvel:

- Ser de uso residencial urbano;
- Estar registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente;
- Não pode ter sido negociado com uso do FGTS em sua aquisição ou construção, há menos de 03 (três) anos;
- O valor do imóvel deve ser obrigatoriamente enquadrado nas normas do SFH;
- Deve ser localizado no mesmo município onde o trabalhador exerça sua ocupação principal, incluindo os municípios limítrofes ou integrantes da mesma Região Metropolitana ou no município onde o trabalhador comprove residir pelo período mínimo de 01 (um) ano.

9. TERMOS QUE VOCÊ DEVE CONHECER

Amortização é a parcela paga na prestação, calculada de acordo com o sistema de amortização escolhido, para reduzir o valor do financiamento.

Atualização monetária é a correção incidente sobre o valor do financiamento para atualização do capital financiado.

Encargo mensal é o valor mensal a ser pago pelo cliente em decorrência do financiamento contraído, composto pela:

- Parcela de prestação de amortização + juros;
- Taxa de Administração, se prevista;
- Seguros MIP e DFI ou FGHab.

Financiamento é o valor emprestado pelo Banco para ajudá-lo a adquirir o seu imóvel.

Juros é o custo do financiamento cuja parcela é paga na prestação.

Prazo de amortização é o prazo definido para pagamento do financiamento.

Prestação de amortização e juros (a+j) é a soma mensal dos valores pagos como juros e amortização do saldo devedor.

Saldo devedor é a diferença entre o valor financiado reajustado e o valor total do que já foi amortizado até o momento. É também o valor base para cálculo dos juros, amortização, seguros e eventual liquidação do financiamento.

10. DICAS IMPORTANTES

10.1 ANTES DE REALIZAR A COMPRA DE SUA MORADIA:

Amortização é a parcela paga na prestação, calculada de acordo com o sistema de amortização escolhido, para reduzir o valor do financiamento.

- Visite o imóvel em horários diferentes. Verifique se ele é bem iluminado, ventilado e quais são a infraestrutura e serviços existentes na região;
- Verifique se o terreno está limpo, se tem local para escoamento de água e se tem barrancos que precisam da construção de muros de arrimo;
- Veja se os muros de arrimos estão trincados, estufados ou manchados;
- Observe o entorno da casa ou do prédio para ver se existem rachaduras ou trincas nas calçadas;
- Verifique os pontos de lançamento de esgoto e águas de chuva;
- Veja se existem problemas no acabamento, como: pintura descascada, manchada ou cheia de bolhas; azulejos e cerâmicas quebrados ou soltos; trincas, rachadura, infiltrações e mofo na construção;
- Confirme o bom funcionamento de todas as instalações, como: água, energia, esgoto;
- Em caso de necessidade, exija do vendedor que realize o conserto de todos os defeitos identificados, antes de comprar o imóvel;
- Caso ocorra algum problema causado por má construção, mesmo após a compra e ainda que o imóvel tenha sido financiado, o vendedor deverá fazer todos os reparos necessários.

10.2 APÓS A CONTRATAÇÃO / AQUISIÇÃO DO IMÓVEL, FIQUE ATENTO:

As regras contratuais assinadas devem ser observadas, pois nelas estão todas as condições para manutenção de seus direitos e obrigações. Citamos algumas:

- Ocupar o imóvel até 30 dias após a formalização do contrato de venda e compra (contratos do SFH / PMCMV);
- Residir no imóvel (contratos do SFH / PMCMV);
- Não dar destinação comercial ao imóvel residencial;
- Pagar regularmente o encargo mensal;
- Manter o imóvel em condições de habitabilidade e conservação;

PLANEJAMENTO FINANCEIRO

O essencial para um bom planejamento financeiro é acompanhar no mínimo mensalmente as suas receitas (ganhos) e despesas (gastos). Não se esqueça de anotá-las, mesmo aquela que você compra com dinheiro quando está na rua. Pequenos valores podem influenciar no resultado final.

É de grande importância comparar preços dos produtos e serviços, aprender a pedir descontos. Sempre antes de comprar algo, verifique em várias lojas. É possível pesquisar pela internet também.

Outras dicas interessantes: pagar à vista, controlar despesas desnecessárias, comprar somente o que necessita, criar o hábito de listas de compras, evitar a utilização do cartão de crédito, a não ser quando proporcionar vantagens, como compras parceladas sem juros para lojas que não dão descontos a vista.

- Assumir todas as despesas incidentes sobre o imóvel, a partir da contratação – IPTU, energia elétrica, água, taxas de condomínio, limpeza urbana e outras, arbitradas pelo
- Poder Público;
- Observar a proibição de efetuar remembramento dos lotes objeto do Programa Minha Casa, Minha Vida;
- Contatar diretamente a construtora/responsável pela obra no caso de danos físicos resultantes de vícios de construção no imóvel/empreendimento;
- Observar as demais cláusulas do contratual.

A CAIXA AINDA RECOMENDA:

Pela internet, a qualquer hora do dia, você pode se informar sobre produtos e serviços da CAIXA. Tudo direto no seu computador, com segurança e praticidade.

Para sua comodidade, existem várias opções de atendimento telefônico. Ligue sempre que precisar, independentemente de onde você estiver

- **SAC CAIXA - 0800 726 0101**
Para reclamações, sugestões, elogios, pedidos de cancelamento, informações sobre o PIS, Bolsas e Programas Sociais, FGTS, Seguro-Desemprego, Habitação, produtos e serviços da CAIXA. O atendimento ocorre 7 dias por semana, 24 horas por dia.
- **Ouvidoria CAIXA - 0800 725 7474**
Para denúncias e reclamações não solucionadas, utilize a Ouvidoria CAIXA. O

atendimento ocorre em dias úteis, das 08h às 18h.

- **Deficiente Auditivo - 0800 726 2492**

Para esclarecer suas dúvidas sobre produtos e serviços, suporte tecnológico, informações, reclamações, sugestões e elogios. O atendimento ocorre 24 horas por dia, 7 dias por semana.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esperamos que as informações disponíveis nesta cartilha ajudem você a realizar o sonho da Casa própria.

O crédito imobiliário CAIXA oferece as melhores condições do mercado para você adquirir de modo rápido, ágil e seguro sua nova moradia. Para conhecer mais sobre o Crédito Imobiliário CAIXA acesse o portal da habitação no site da CAIXA.