



CARTILHA DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO CAIXA

Esta cartilha quer auxiliar você, cliente CAIXA, 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 o 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.



CARTILHA DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO CAIXA

ÍNDICE

1. Conhecendo o SFH e o SFI	3
2. O que é o Crédito Imobiliário CAIXA	3
3. Condições do proponente para obter o Crédito Imobiliário CAIXA.....	4
4. Sistemas de Amortização.....	4
5. Seguro Habitacional.....	5
6. Modalidades do Crédito Imobiliário CAIXA	5
7. O passo a passo do Crédito Imobiliário CAIXA.....	7
7.1 Simule seu financiamento	7
7.2 Entrega da documentação	7
7.3 Análise do crédito.....	7
7.4 Avaliação do imóvel	7
7.5 Assinatura do contrato	8
8. Uso do FGTS no Crédito Imobiliário CAIXA	8
8.1 Uso na aquisição ou construção de imóvel residencial urbano.....	9
8.2 Uso na amortização ou quitação do saldo devedor	10
8.3 Uso no pagamento de parte do valor das prestações mensais.....	10
9. Considerações finais	11

CARTILHA DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO CAIXA

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 financiamentos imobiliários no País.

Abaixo, inserimos um quadro para melhor identificar as diferenças entre os dois sistemas:

	SFH	SFI (fora do SFH)
Lei que Regulamenta	Lei 4.380-21/08/1964 (e suas alterações) disponível no Link: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4380.htm	Lei 9.514-20/11/1997 (e suas alterações) disponível no Link: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9514.htm
Juros	até 12% ao ano	De acordo com a Instituição Financeira
Prazo	até 420 meses (35 anos) – somente residencial	até 420 meses (35 anos) – residencial até 120 meses (10 anos) - comercial
Limite do Financiamento	R\$ 450.000,00 ¹	sem limites
Valor máximo do imóvel	R\$ 500.000,00 ¹	sem limites
¹ Conforme Resolução BACEN 3.932, de 16/12/2010 – em vigor desde 01/03/2011		
Permitido uso do FGTS ²	Desde que imóvel e proponente se enquadrem nas normas vigentes do FGTS.	Desde que imóvel e proponente se enquadrem nas normas vigentes do FGTS.
² FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (trabalhadores com carteira assinada e vinculados à Consolidação das Leis Trabalhistas-CLT)		
Garantia	Alienação Fiduciária	Alienação Fiduciária

2. O que é o Crédito Imobiliário CAIXA

O Crédito Imobiliário CAIXA constitui-se de linhas de financiamento imobiliário que a CAIXA coloca à disposição de seus clientes, pessoas físicas,



CARTILHA DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO CAIXA

com a finalidade de viabilizar a aquisição de imóvel residencial ou comercial pronto ou em construção, a reforma/ampliação do seu imóvel ou a compra de um terreno (lote urbanizado).

O dinheiro do Crédito Imobiliário CAIXA a ser concedido tem origem nas duas principais fontes de recurso: o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE e o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS.

3. 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, 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 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;

4. Sistemas de Amortização

Sistema de amortização é um plano que o banco disponibiliza para você, que vai contratar um Crédito Imobiliário CAIXA, pagar sua dívida (saldo devedor) de forma parcelada.

O principal sistema utilizado atualmente pela CAIXA é o **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, onde o valor mensal da parcela de amortização é constante pelo período de doze meses, sendo recalculada (divisão do saldo



CARTILHA DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO CAIXA

devedor pelo prazo restante do financiamento) sempre na data do aniversário do contrato. A parcela de juros também é recalculada mensalmente, de acordo com o saldo devedor atualizado e a taxa de juros contratada.

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.

5. Seguro Habitacional

Os contratos habitacionais da Caixa possuem seguros que propiciam tranquilidade caso ocorra algum imprevisto, resguardando a garantia do crédito concedido, o imóvel. Atualmente a CAIXA opera com duas seguradoras: Caixa Seguros e Sul América Seguros.

O seguro habitacional tem como coberturas básicas:

- ***Seguro de Morte e Invalidez Permanente (MIP):*** garante a cobertura do saldo devedor do financiamento, a qualquer momento durante a vigência do contrato, de acordo com a composição de renda nele prevista.
- ***Seguro 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.

6. Modalidades do Crédito Imobiliário CAIXA

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



CARTILHA DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO CAIXA

- **Aquisição de Imóvel novo ou usado:** financiamento para a compra de imóvel residencial ou comercial.
- **Aquisição de Lote Urbanizado:** financiamento para compra de um lote urbanizado (terreno dotado de infra-estrutura, 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 residencial ou comercial.
- **Construção em Terreno Próprio:** financiamento para construção de imóvel residencial ou comercial 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 residencial ou comercial.

Para essas modalidades, o Crédito Imobiliário CAIXA possui taxas de juros que são definidas de acordo com o relacionamento do cliente.

Para quem já tem relacionamento com a CAIXA, ou seja, possui cheque especial, cartão de crédito e débito da prestação habitacional em conta, há descontos nas taxas de juros do financiamento. Quem recebe salário na CAIXA pode ter ainda mais vantagens.

A CAIXA também oferece vantagens para quem é do setor público e opta pelo pacote de produtos (cheque especial, cartão de crédito, conta salário e débito em conta da prestação habitacional).

Para saber qual a melhor linha de financiamento para você, acesse o [simulador habitacional](#).



CARTILHA DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO CAIXA

7. O passo a passo do Crédito Imobiliário CAIXA

7.1 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.

Na CAIXA você pode escolher imóveis já avaliados, reduzindo ainda mais o tempo de contratação de seu financiamento. Estes imóveis estão disponíveis para consulta no site do [Feirão CAIXA](#),

7.2 Entrega da documentação

A lista de documentos pode ser obtida na página da habitação no site da CAIXA, em "[Documentos necessários](#)". Com a documentação em mãos, vá a uma das agências da CAIXA, converse com um de nossos gerentes, ou procure um Correspondente CAIXA Aqui imobiliário.

7.3 Análise do crédito

A CAIXA verificará a existência de restrições impeditivas à liberação do financiamento e a capacidade de pagamento das prestações do financiamento escolhido.

7.4 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 averigue se o imóvel preenche condições de financiamento, enquadramento e garantia necessários à operação.



CARTILHA DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO CAIXA

Os imóveis anunciados no site do [Feirão CAIXA](#) já foram avaliados pela engenharia, o que, agiliza todo o processo de concessão do crédito.

7.5 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. Em algumas regiões o ITBI é substituído pelo “LAUDÊMIO”, indicando que a área onde está localizada o imóvel objeto da venda pertence à União, a exemplo dos imóveis construídos em terrenos da marinha.

O comprador deverá entregar na Agência da CAIXA onde o financiamento foi concedido uma via do contrato 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.

8. Uso do FGTS no Crédito Imobiliário CAIXA

Existem três opções em que é permitido o uso dos recursos do FGTS:

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



CARTILHA DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO CAIXA

Entretanto, 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 Uso na aquisição ou construção de imóvel residencial urbano

Condições para o 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 para o 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;

CARTILHA DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO CAIXA

- 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.

8.2 Uso na amortização ou quitação do saldo devedor

- O proponente deve ter três anos de trabalho sob o regime do FGTS, somados os períodos trabalhados, consecutivos ou não;
- O proponente deve participar como titular ou coobrigado do contrato;
- O proponente deve atender os requisitos do SFH, quanto à titularidade de financiamento ou propriedade de outro imóvel residencial, na data da amortização ou liquidação do contrato;

8.3 Uso no pagamento de parte do valor das prestações mensais

- O proponente deve ter três anos de trabalho sob o regime do FGTS, somados os períodos trabalhados, consecutivos ou não;
- O proponente deve participar como titular ou coobrigado do contrato;
- O proponente deve atender os requisitos do SFH, quanto à titularidade de financiamento ou propriedade de outro imóvel residencial, na data da amortização ou liquidação do contrato;
- O FGTS pode ser usado em 12 parcelas mensais e consecutivas, limitado a no máximo 80% do valor da prestação.

Para outras informações sobre o uso do FGTS na moradia própria, consulte a página da CAIXA na Internet: CAIXA/FGTS.



CARTILHA DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO CAIXA

9. 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, afinal A VIDA PEDE MAIS QUE UM BANCO.

Para conhecer mais sobre o Crédito Imobiliário CAIXA acesse o portal da habitação no site da CAIXA – www.caixa.gov.br.