

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 aqui você encontra, 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 CAIXA, você tem várias modalidades de financiamentos para escolher.

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

SUMÁRIO

1. O QUE É O CRÉDITO IMOBILIÁRIO CAIXA	3
2. CONDIÇÕES DO PROPONENTE PARA OBTER O CRÉDITO IMOBILIÁRIO CAIXA.....	4
3. TERMOS QUE VOCÊ DEVE CONHECER	4
4. EVOLUÇÃO DO SALDO DEVEDOR	6
5. SISTEMAS DE AMORTIZAÇÃO	6
6. SEGURO HABITACIONAL.....	7
7. MODALIDADES DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO CAIXA.....	8
8. O PASSO A PASSO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO CAIXA	9
8.1 Simule seu financiamento	9
8.2 Entrega da documentação	9
8.3 Análise do crédito.....	9
8.4 Avaliação do imóvel	9
8.5 Assinatura do contrato	10
9. GARANTIA POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E ATRASO NO PAGAMENTO	10
DAS PRESTAÇÕES DO MEU FINANCIAMENTO	10
10. USO DO FGTS NO CRÉDITO IMOBILIÁRIO CAIXA	10
10.1 Regras para uso do FGTS.....	11
11. DICAS IMPORTANTES	12
PLANEJAMENTO FINANCEIRO	13
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	14

1. O QUE É O CRÉDITO IMOBILIÁRIO CAIXA

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

- aquisição de imóvel pronto ou em construção, • reforma ou ampliação do seu imóvel ou
- compra de 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 Programa Casa Verde e Amarela. As operações com recursos do FGTS observam, ainda, regulamentação própria.

O **SFI**, por sua vez, não possui regulamentação das condições de financiamento, sendo estas definidas pelo Agentes Financeiros.

Abaixo, inserimos as legislações que regem/regulamentam o crédito imobiliário:

LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO

SFH	Lei 4.380-21/08/1964 (e suas alterações) disponível no link https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4380.html
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
PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA	Medida Provisória nº 996 – 26/08/2020
FGTS	Lei 8.036-11/05/1990 (e suas alterações) Resolução CCFGTS 702 – 04/10/2012 (e suas alterações)

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 ou menor emancipado com 16 anos completos (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)

Atenção!! * Ao estrangeiro com cidadania portuguesa e beneficiário(a) do Estatuto de Igualdade, cuja informação deve estar expressa no documento de identidade, com o número da Portaria do Ministério da Justiça, o tratamento será idêntico ao dado para brasileiro nato ou naturalizado.

3. TERMOS QUE VOCÊ DEVE CONHECER

Amortização é o processo de redução de uma dívida. A **parcela de amortização** é o valor destinado ao pagamento de uma **dívida**, de forma periódica e de acordo com o sistema de amortização escolhido, no o prazo contratado.

Atualização monetária é o ajuste financeiro do valor da dívida, feito periodicamente, objetivando compensar a perda de valor da moeda no tempo.

Encargo mensal é o valor mensal a ser pago, composto pela:

- Parcela de amortização + juros;
- Tarifa de Administração mensal, se prevista;
- Prêmios de Seguro MIP e DFI.

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

Juros é a remuneração paga pelo capital que é emprestado. A **parcela de juros** do **encargo mensal** é resultado da multiplicação da **taxa de juros**, na forma mensal, sobre o **saldo devedor** atualizado.

Indexador é o índice a ser utilizado para atualização da dívida. O indexador padrão é a TR – Taxa Referencial, que também atualiza os depósitos de poupança e as contas vinculadas do FGTS. Para algumas modalidades de financiamento, a CAIXA oferece a opção de atualização pelo IPCA – Índice Nacional de Produtos ao Consumidor Amplo.

Prazo de amortização é o prazo acordado para pagamento da dívida, normalmente, expresso em meses.

Prêmio de Seguro é o valor mensal pago pela contratação do seguro com a emissão da apólice por parte da empresa seguradora.

DFI – Seguro contra Danos Físicos ao Imóvel – tem por finalidade assegurar o imóvel de eventuais danos como incêndios, alagamentos, inundação, destelhamento, entre outros, causados no período do financiamento.

MIP – Seguro por Morte ou Invalidez Permanente – O seguro de morte e invalidez permanente permite a liquidação da dívida (ou parte da dívida quando houver mais de um participante no contrato de financiamento) na hipótese de falecimento do mutuário por qualquer causa, seja por doença ou acidente.

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

Taxa de Juros é o valor, na forma percentual, que determina o a remuneração a ser paga pelo uso de um dinheiro emprestado. Os contratos da CAIXA trazem a taxa de juros na sua forma anual expressa nas formas nominal e efetiva. Para obter a taxa de juros mensal, basta dividir por 12 a taxa de juros nominal de seu contrato.

4. EVOLUÇÃO DO SALDO DEVEDOR

O saldo devedor é atualizado todos os meses na data escolhida para vencimento dos encargos pelo **indexador** contratado e, posteriormente, amortizado pelo valor da **parcela de amortização** apurada no pagamento do **encargo mensal**, independente do sistema de amortização escolhido.

No gráfico abaixo temos a evolução teórica do saldo devedor, considerando um cenário de cumprimento das metas de inflação e de taxa referencial de juros

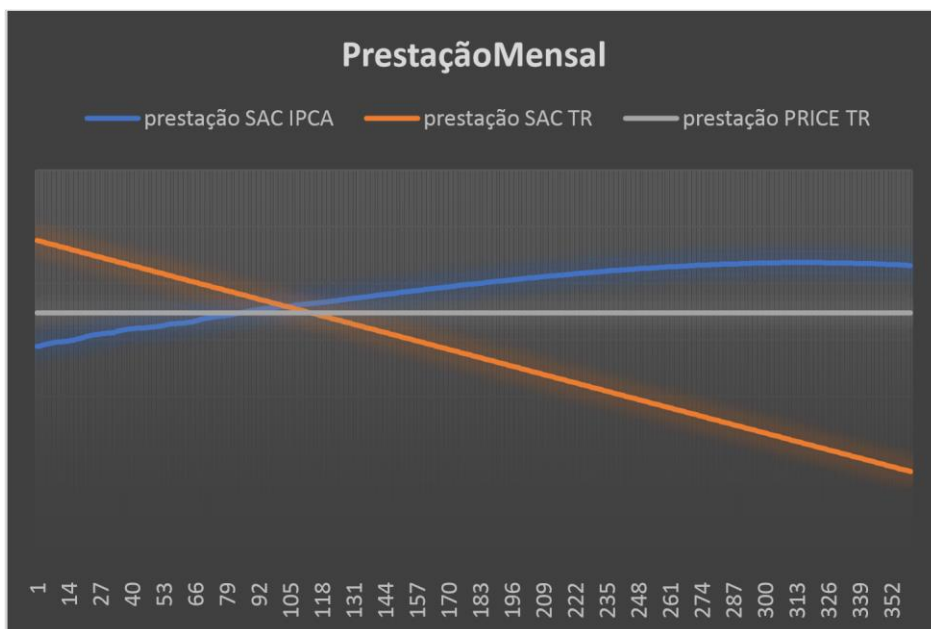


5. SISTEMAS DE AMORTIZAÇÃO

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 sistemas utilizados, atualmente, pela CAIXA são:

- a) **Sistema de Amortização Constante – SAC.** A prestação é composta das parcelas de amortização e juros, em que o valor mensal da parcela de amortização é constante, atualizada pelo mesmo índice de atualização do saldo devedor, sendo recalculada pela divisão do saldo devedor pelo prazo remanescente do financiamento. A parcela de juros é recalculada, mensalmente, pela aplicação da taxa de juros contratada incidindo sobre o saldo devedor.
- b) **Sistema Francês de Amortização ou TP (Tabela Price) - SFA/TP:** sistema de amortização em que as prestações são sempre iguais, atualizadas pelo mesmo índice de atualização do saldo devedor. A cada período, a parcela de amortização aumenta e a parcela de juros diminui.



6. 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, a depender 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:

- **Incêndio e explosão;**
- **Inundação e alagamento;**
- **Desmoronamento e ameaça de desmoronamento;**
- **Destelramento.**

7. 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 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.

8. O PASSO A PASSO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO CAIXA

8.1 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.

8.2 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.

8.3 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 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, a fim de evitar atrasos e despesas desnecessárias.

8.4 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.

Atenção!! Verificar o valor da tarifa cobrada em Tabela de Tarifas na página da CAIXA. É cobrada tarifa na entrega da documentação, com pagamento por meio de boleto de cobrança. O valor remanescente da tarifa, se houver, é cobrado na data de assinatura do contrato.

8.5 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. Agora o comprador deve 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 entrega do contrato registrado e a conferência das informações relativas aos valores de financiamento, FGTS (se houver), dados de comprador(es) e vendedor(es) e do imóvel.

9. GARANTIA POR 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.

10. 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.

10.1 Regras para uso do FGTS

Condições do trabalhador:

- 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 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, nos últimos 03 (três) anos;
- O valor do imóvel deve obrigatoriamente enquadrado nas normas do SFH;
- Deve estar 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.

11. DICAS IMPORTANTES

11.1 Antes de realizar a compra de sua moradia:

- 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.

11.2 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 - Recursos FGTS)

- Residir no imóvel (contratos SFH - Recursos FGTS);
- 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.

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;
- Contatar diretamente a construtora/responsável pela obra no caso de danos físicos resultantes de vícios de construção no imóvel;
- Sempre ler as cláusulas do seu contrato antes de tomar qualquer decisão.

A CAIXA ainda recomenda:

Acessar a internet, qualquer hora do dia, você pode obter informação referente ao seu contrato, 2ª via de boleto, possibilidade de utilização de seu FGTS para pagamento de parte das prestações, amortização ou liquidação de seu contrato, e ainda se informar sobre produtos e serviços da CAIXA. Tudo direto do seu computador, com segurança e praticidade.

Pensando em sua comodidade, a CAIXA dispõe de várias opções de atendimento telefônico. Ligue sempre que quiser ou precisar, independentemente de onde você estiver.

- **SAC CAIXA - 0800 726 0101**
Informações, reclamações, sugestões e elogios, pedidos de cancelamento
Atendimento 24 horas, todos os dias da semana
- **Para pessoas com deficiência auditiva ou de fala: 0800 726 2492**
Esclarecimento de dúvidas sobre produtos e serviços CAIXA, suporte tecnológico, informações, reclamações, sugestões e elogios. Atendimento 24 horas por dia, 7 dias por semana.
- **De Olho na Qualidade (Programa Casa Verde e Amarela e Minha Casa, Minha Vida): 0800 721 6268**
- **Ouvidoria: 0800 725 7474**
Para denúncias e reclamações não solucionadas, utilize a Ouvidoria CAIXA.
Atendimento em dias úteis, das 08h às 18h

CONSIDERAÇÕES FINAIS

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.