

INTRODUÇÃO À HABITAÇÃO

1

Histórico do Crédito Imobiliário

- Linha do tempo

2

Nossa História

- CAIXA como Agente Financeiro
- CAIXA como Agente Operador

3

Plano Estratégico do Conglomerado CAIXA

- Conceito
- Composição

4

Conceitos Básicos do Crédito Imobiliário

- Sistemas Financeiros
- Tipos de Garantia
- Sistemas de Amortização

5

Legislação Básica

- Ementário

2

3

4

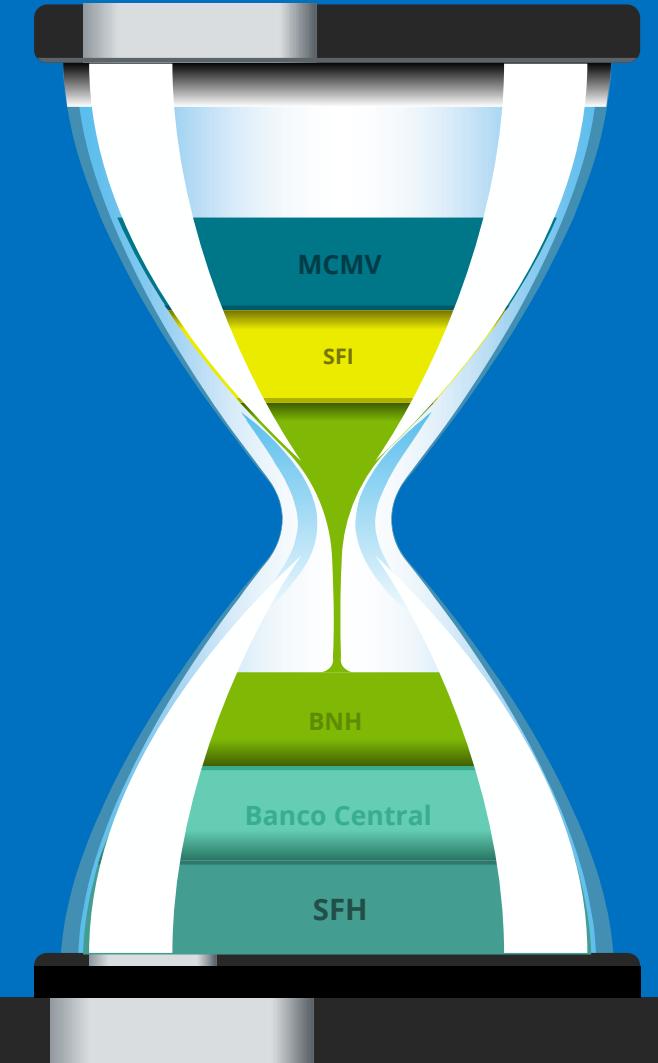
5

6

2

1

Histórico do Crédito Imobiliário



LINHA DO TEMPO

PES CP

Criado o PES-CP - Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional, define reajuste de prestações pelos aumentos salariais de cada categoria.

1984

+ PES

O BNH institui o PES - Plano de Equivalência Salarial para enfrentar os resíduos (diferenças entre reajustes de salários e de prestações e saldos devedores).

1969

RECORDE DE CONTRATAÇÃO

O SFH bate o seu primeiro recorde: 640 mil unidades financiadas.

+ FGTS*

Torna-se obrigatória a correção monetária no SFH e cria-se o FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço.

+ CRIAÇÃO DO SFH, BNH E BANCO CENTRAL*

Lei 4.380: Criação do SFH – Sistema Financeiro de Habitação e BNH - Banco Nacional da Habitação. Instituição da correção monetária facultativa nos contratos imobiliários

Lei 4.595: Criação do Banco Central.

1964

1966

1967

FCVS*

Resolução do BNH cria o FCVS - Fundo de Compensação de Variações Salariais para corrigir diferença entre reajuste dos saldos devedores (trimestral) e a correção monetária (anual).

1980

2

3

4

5

6

LINHA DO TEMPO

ROMBO FCVS

Lei 10.150, permite a troca do FCVS por títulos da dívida do FCVS durante 30 anos com agentes financeiros (novação de dívida), valendo até 2027.

2000

+ Criação do SFI*

Lei 9.514 lança inovação estrutural no crédito imobiliário. Institui o SFI, a securitização de recebíveis imobiliários e a alienação fiduciária de bem imóvel. O SFI passa a conviver com o SFH.

PLANO REAL

Nascimento do Plano Real, programa brasileiro com o objetivo de estabilização e reformas econômicas.

1994

PLANOS BRESSER E VERÃO

Planos Bresser e Verão congelam temporariamente as prestações.

1987

+ EXTINÇÃO DO BNH*

O Plano Cruzado converte o valor das prestações pela média de até 12 meses anteriores e congela os reajustes pelos 12 meses posteriores. O valor das prestações cai 40%. Em NOV, o BNH é extinto e o Conselho Monetário Nacional passa a regular o SFH.

1986

2

3

4

5

6

PLANO COLLOR*

Plano Collor corrige saldos devedores pela inflação de março (84%), índice que remunera as contas vinculadas do FGTS e depósitos de poupança. Prestações dos contratos PES/CP são corrigidas em 41%.

Plano Collor II - suspende os reajustes das prestações referentes aos aumentos salariais do período de MAI a OUT.

LINHA DO TEMPO

PMCMV

O PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida foi criado pelo Governo Federal, por meio da Medida Provisória nº 459, de 25 MAR 2009, e convertida na Lei 11.977, de 07 JUL 2009, o qual tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais.

2009

2011

2020

PMCMV III

Lançamento da fase III do Programa MCMV pela Lei 13.274/16.

2016

NOVO PMCMV

Foi lançado o novo PMCMV por meio da Medida Provisória 1.162/23. A proposta é atender famílias com renda mensal de até R\$ 8 mil, na zona urbana, e anual de até R\$ 96 mil, na zona rural.

LEI 10.931

Promove segunda mudança estrutural no crédito imobiliário: cria o patrimônio de afetação e dá maior segurança a investidores e compradores finais.

2004

PMCMV II

Lançamento da fase II do Programa MCMV pela Lei 12.424/11.

PCVA

Instituição do PCVA - O Programa Casa Verde e Amarela pela Lei 14.118/21. O PCVA foi um conjunto de medidas propostas pelo Governo Federal destinadas a facilitar o acesso da população a uma moradia própria, garantindo mais qualidade de vida. Foi o sucessor do Minha Casa, Minha Vida.

X

1

2

2

Nossa História



NOSSA HISTÓRIA



No dia 12 de janeiro de 1861, Dom Pedro II assinou o Decreto nº 2.723, que fundou a Caixa Econômica da Corte. Desde então, a CAIXA caminha lado a lado com a trajetória do país, acompanhando seu crescimento e o de sua população.

A CAIXA sempre esteve presente em todas as principais transformações da história do país, como mudanças de regimes políticos, processos de urbanização e industrialização, apoiando e ajudando o Brasil.

NOSSA HISTÓRIA - CRÉDITO IMOBILIÁRIO



Com sua experiência acumulada, inaugurou, em 1931, operações de empréstimo por consignação para pessoas físicas; três anos depois, por determinação do governo federal, assumiu a exclusividade dos empréstimos sob penhor, o que extinguiu as casas de prego operadas por particulares.

No dia 1º de junho de 1931, foi assinada a primeira hipoteca para a aquisição de imóveis da Caixa do Rio de Janeiro.

1

NOSSA HISTÓRIA - ATUAÇÃO DA CAIXA

2



Em 1986, a CAIXA incorporou o BNH - Banco Nacional de Habitação e assumiu definitivamente a condição de maior agente nacional de financiamento da casa própria e de importante financiadora do desenvolvimento urbano, especialmente do saneamento básico. No mesmo ano, com a extinção do BNH, tornou-se o principal agente do SBPE - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo, administradora do FGTS e de outros fundos do SFH Sistema Financeiro de Habitação.

3

4

5

6

PAPEL DA CAIXA



● AGENTE FINANCEIRO

De modo geral, a CAIXA na qualidade de agente financeiro é habilitada (devidamente credenciada) para operar com recursos do FGTS e Fundos de Governo, obedecidas as diretrizes do Conselho Curador do FGTS e específicas de cada Fundo, cuja participação se dá, principalmente, como financiador ou endossante para execução dos programas de habitação popular, saneamento básico e infraestrutura urbana.

● AGENTE OPERADOR – FUNDOS*



Como agente de políticas públicas, a CAIXA administra fundos e programas governamentais, com fins específicos, para atender às diversas necessidades da União, Estados, Distrito Federal e Municípios, em diversos segmentos como: fundos de financiamento e garantidores na área habitacional; fundos garantidores no setor naval e agrícola; fundos garantidores em parcerias público-privada (PPP); e, ainda, gestão do CADMUT - Cadastro Nacional de Mutuários e Cadastro do FNHIS – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social.

● AGENTE OPERADOR – FGTS*



Como Agente Operador do FGTS, cabe a ela centralizar todos os recolhimentos, manter e controlar as contas vinculadas dos trabalhadores e estabelecer procedimentos, tanto administrativos quanto operacionais, dos bancos depositários, dos agentes financeiros, dos empregadores e dos trabalhadores que integram o sistema FGTS. A CAIXA define, também, os procedimentos que serão necessários à execução dos programas de habitação popular, saneamento básico e infraestrutura urbana estabelecidos pelo Conselho Curador e financiados com recursos do FGTS.

1

2

3

4

5

6

3

Planejamento Estratégico do Conglomerado CAIXA



PEI - CONCEITO

Conforme Lei 13.303/16 que dispõe sobre o estatuto jurídico da empresa pública, da sociedade de economia mista e de suas subsidiárias, no âmbito da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, art. 23º, a **CAIXA** deve apresentar ao Conselho de Administração, estratégia de longo prazo atualizada para, no mínimo, os próximos 5 (cinco) anos.

Art. 23. § 1º Sem prejuízo do disposto no caput, a diretoria deverá apresentar, até a última reunião ordinária do Conselho de Administração do ano anterior, a quem compete sua aprovação:

I - plano de negócios para o exercício anual seguinte;

II - estratégia de longo prazo atualizada com análise de riscos e oportunidades para, no mínimo, os próximos 5 (cinco) anos.



COMPOSIÇÃO DO PEI

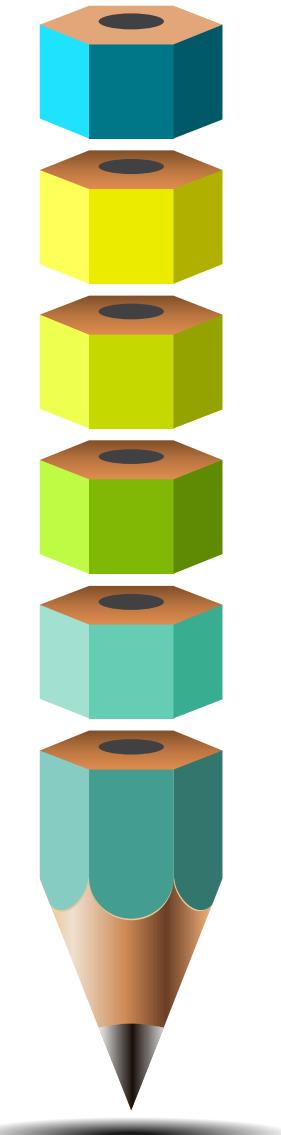
CULTURA ORGANIZACIONAL

Orientam a atuação individual dos empregados e colaboradores nas suas práticas cotidianas.

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

São informações qualitativas e fornecem o alvo ou situação concreta que se pretende alcançar em um horizonte temporal definido e que, uma vez alcançados, levam ao alcance da Visão de Futuro da CAIXA. Tem por finalidade:

- deixar claro quais são as prioridades da empresa;
- engajar as pessoas em busca de objetivos específicos e adequados ao seu papel na empresa;
- dar consistência à tomada de decisão entre os executivos;
- direcionar a empresa para o cumprimento do seu Propósito e Visão;
- viabilizar uma experiência adequada aos clientes e usuários de serviços da CAIXA;
- estimular o empenho e o foco das equipes em busca dos resultados esperados.



PROpósito

Expressa a razão de ser da instituição, o porquê a empresa existe, o que dá significado para as pessoas trabalharem na CAIXA.

Visão

Traduz uma ideia-síntese daquilo que a organização pretende ser em um horizonte de tempo, orienta as ações institucionais e funciona como um quadro de referência a ser alcançado, articulando e consolidando as expectativas e valores da organização, projetando-os no futuro.

VALORES EMPRESARIAIS

Representam o sistema de crenças da organização e constituem referenciais defendidos e praticados pelos que dela fazem parte nas relações com o ambiente externo e interno e são constituídos por princípios ou padrões éticos e comportamentais assumidos, orientando suas ações.

PLANO ESTRATÉGICO DO CONGLOMERADO CAIXA

2023-2028



PROpósito

Ser a instituição financeira pública que fomenta a inclusão e o desenvolvimento sustentável, transformando a vida das pessoas

VISÃO

Ser referência para a sociedade brasileira pelo relacionamento social e comercial, viabilizando cidadania financeira, desenvolvimento sustentável e excelência na execução de políticas públicas, com eficiência e rentabilidade

VALORES

Espírito Público – Integridade – Sustentabilidade – Inclusão

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

PESSOAS

Humanizar as relações de trabalho na CAIXA

CLIENTES

Fortalecer o relacionamento com o cliente ampliando a rentabilidade dos nossos negócios

HABITAÇÃO

Viabilizar o acesso à moradia digna aos brasileiros

PARCEIRO DO GOVERNO

Ser o principal parceiro da União, Estados e Municípios na execução de políticas públicas

GOVERNANÇA

Fortalecer a governança e a eficiência operacional

SUSTENTABILIDADE

Promover políticas de Sustentabilidade

TECNOLOGIA

Gerar valor nos relacionamentos ofertando soluções inovadoras em negócios, tecnologia e ambiente

#INTERNO.CONFIDENCIAL

Posicionamentos de Negócios



VAREJO



GOVERNO



HABITAÇÃO



ATACADO

Ser reconhecido pelo relacionamento, ofertando soluções digitais e adequadas a cada perfil de cliente para gerar fidelização e engajamento

Atuar como principal parceiro do Poder Público nos segmentos Federal, Estadual, Municipal, Judiciário e Regime Próprio de Previdência Social (RPPS), oferecendo atendimento integral e portfólio de produtos e serviços para apoiar o desenvolvimento e inclusão social na implementação e execução de políticas públicas

Viabilizar moradia digna aos brasileiros com eficiência, rentabilidade e modernização da jornada dos clientes

Fortalecer e ampliar o relacionamento com os clientes atuais e com os novos, elevando a competitividade por meio de portfólio diversificado de produtos e serviços, entregando valor, trazendo visão integrada, diferenciada e sustentável para os negócios

1

2

3

4

5

4

Conceitos Básicos



6

17

SISTEMAS FINANCEIROS

	SFH Sistema Financeiro da Habitação	SFI Sistema de Financiamento Imobiliário
OBJETIVO	Destina-se a facilitar e promover a construção e à aquisição da casa própria, especialmente pelas classes de menor renda da população.	Tem por finalidade promover o financiamento imobiliário em geral, sendo as condições livremente pactuadas.
REGULAMENTAÇÃO	Lei nº 4.380 de 1964	Lei nº 9.514 de 1997
TIPO DE IMÓVEL	Residencial	Sem restrição
TIPO DE GARANTIA	Alienação Fiduciária ou Hipoteca	Alienação Fiduciária
TAXA DE JUROS	Até 12% a.a.	Livre
VALOR DO IMÓVEL	Até 1,5 mm	Sem limite
USO DO FGTS	Sim, desde que atenda as condições de uso	Não é possível

X

1

TIPO DE GARANTIA

2

Nos contratos de crédito imobiliário PF, são usados Hipoteca e Alienação Fiduciária como Garantia Real dos financiamentos/empréstimos.

3

REGULAMENTAÇÃO

HIPOTECA

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Código Civil

Lei nº 9.514 de 1997

4

PROPRIEDADE

Na garantia hipotecária o devedor não transfere ao credor o bem dado em garantia. Assim, a posse e a propriedade do imóvel permanecem com o devedor hipotecário.

5

TIPO DE EXECUÇÃO

Judicial ou Extra-judicial

É o contrato pelo qual o devedor transfere, temporariamente, a propriedade do bem imóvel ao credor em garantia ao financiamento. Assim, o comprador conserva a posse direta do bem alienado até a liquidação da dívida, quando, então, pela quitação, adquire o direito de propriedade do imóvel.

Judicial ou Extra-judicial

6

X

1

2

3

4

5

SISTEMAS DE AMORTIZAÇÃO

O sistema de amortização define a maneira como os valores pagos na prestação amortizam o saldo devedor, sendo que nos dois sistemas ocorre, em proporções diferentes, a redução gradual do valor da dívida, conforme são pagas as prestações mensais.

SAC – Sistema de
Amortização Constante

AMORTIZAÇÃO

Constante

SFA – Sistema Francês de
Amortização ou Tabela PRICE

Crescente

MONTANTE DE JUROS

Menor ao final do prazo

Maior ao final do prazo

PRESTAÇÃO

Decrescente

Constante

1ª PRESTAÇÃO

Mais alta

Mais baixa

ÚLTIMA PRESTAÇÃO

Mais baixa

Mais alta

SALDO DEVEDOR

Decréscimo linear

Decréscimo mais lento

6

20

Financiamento: 250.000,00

Taxa de juros efetiva: 9,5% a.a.

Prazo: 220 meses

Modalidade: Taxa préfixada

EXEMPLO DE EVOLUÇÃO

SAC

Data Prest.	Nº Prest	Amortização	Juros	Prestação	Saldo Devedor
	0				R\$ 250.000,00
08/02/2021	1	R\$ 1.136,36	R\$ 1.875,00	R\$ 3.011,36	R\$ 248.863,64
08/03/2021	2	R\$ 1.136,36	R\$ 1.866,48	R\$ 3.002,84	R\$ 247.727,27
08/04/2021	3	R\$ 1.136,36	R\$ 1.857,95	R\$ 2.994,32	R\$ 246.590,91
08/05/2021	4	R\$ 1.136,36	R\$ 1.849,43	R\$ 2.985,80	R\$ 245.454,55
08/06/2021	5	R\$ 1.136,36	R\$ 1.840,91	R\$ 2.977,27	R\$ 244.318,18
08/07/2021	6	R\$ 1.136,36	R\$ 1.832,39	R\$ 2.968,75	R\$ 243.181,82
08/08/2021	7	R\$ 1.136,36	R\$ 1.823,86	R\$ 2.960,23	R\$ 242.045,45
08/09/2021	8	R\$ 1.136,36	R\$ 1.815,34	R\$ 2.951,70	R\$ 240.909,09
08/10/2021	9	R\$ 1.136,36	R\$ 1.806,82	R\$ 2.943,18	R\$ 239.772,73
08/11/2021	10	R\$ 1.136,36	R\$ 1.798,30	R\$ 2.934,66	R\$ 238.636,36
08/12/2021	11	R\$ 1.136,36	R\$ 1.789,77	R\$ 2.926,14	R\$ 237.500,00
08/01/2022	12	R\$ 1.136,36	R\$ 1.781,25	R\$ 2.917,61	R\$ 236.363,64
08/02/2022	13	R\$ 1.136,36	R\$ 1.772,73	R\$ 2.909,09	R\$ 235.227,27
08/03/2022	14	R\$ 1.136,36	R\$ 1.764,20	R\$ 2.900,57	R\$ 234.090,91
08/04/2022	15	R\$ 1.136,36	R\$ 1.755,68	R\$ 2.892,05	R\$ 232.954,55
08/05/2022	16	R\$ 1.136,36	R\$ 1.747,16	R\$ 2.883,52	R\$ 231.818,18
08/06/2022	17	R\$ 1.136,36	R\$ 1.738,64	R\$ 2.875,00	R\$ 230.681,82
08/07/2022	18	R\$ 1.136,36	R\$ 1.730,11	R\$ 2.866,48	R\$ 229.545,45
08/08/2022	19	R\$ 1.136,36	R\$ 1.721,59	R\$ 2.857,95	R\$ 228.409,09
08/09/2022	20	R\$ 1.136,36	R\$ 1.713,07	R\$ 2.849,43	R\$ 227.272,73
08/10/2022	21	R\$ 1.136,36	R\$ 1.704,55	R\$ 2.840,91	R\$ 226.136,36
08/11/2022	22	R\$ 1.136,36	R\$ 1.696,02	R\$ 2.832,39	R\$ 225.000,00
08/12/2022	23	R\$ 1.136,36	R\$ 1.687,50	R\$ 2.823,86	R\$ 223.863,64
08/01/2023	24	R\$ 1.136,36	R\$ 1.678,98	R\$ 2.815,34	R\$ 222.727,27
08/02/2023	25	R\$ 1.136,36	R\$ 1.670,45	R\$ 2.806,82	R\$ 221.590,91
08/03/2023	26	R\$ 1.136,36	R\$ 1.661,93	R\$ 2.798,30	R\$ 220.454,55

Constante

AMORTIZAÇÃO

PRICE

Data Prest.	Nº Prest	Amortização	Juros	Prestação	Saldo Devedor
	0				R\$ 250.000,00
08/02/2021	1	R\$ 449,10	R\$ 1.875,00	R\$ 2.324,10	R\$ 249.550,90
08/03/2021	2	R\$ 452,47	R\$ 1.871,63	R\$ 2.324,10	R\$ 249.098,43
08/04/2021	3	R\$ 455,86	R\$ 1.868,24	R\$ 2.324,10	R\$ 248.642,57
08/05/2021	4	R\$ 459,28	R\$ 1.864,82	R\$ 2.324,10	R\$ 248.183,29
08/06/2021	5	R\$ 462,72	R\$ 1.861,37	R\$ 2.324,10	R\$ 247.720,57
08/07/2021	6	R\$ 466,20	R\$ 1.857,90	R\$ 2.324,10	R\$ 247.254,37
08/08/2021	7	R\$ 469,69	R\$ 1.854,41	R\$ 2.324,10	R\$ 246.784,68
08/09/2021	8	R\$ 473,21	R\$ 1.850,89	R\$ 2.324,10	R\$ 246.311,46
08/10/2021	9	R\$ 476,76	R\$ 1.847,34	R\$ 2.324,10	R\$ 245.834,70
08/11/2021	10	R\$ 480,34	R\$ 1.843,76	R\$ 2.324,10	R\$ 245.354,36
08/12/2021	11	R\$ 483,94	R\$ 1.840,16	R\$ 2.324,10	R\$ 244.870,42
08/01/2022	12	R\$ 487,57	R\$ 1.836,53	R\$ 2.324,10	R\$ 244.382,85
08/02/2022	13	R\$ 491,23	R\$ 1.832,87	R\$ 2.324,10	R\$ 243.891,62
08/03/2022	14	R\$ 494,91	R\$ 1.829,19	R\$ 2.324,10	R\$ 243.396,71
08/04/2022	15	R\$ 498,62	R\$ 1.825,48	R\$ 2.324,10	R\$ 242.898,08
08/05/2022	16	R\$ 502,36	R\$ 1.821,74	R\$ 2.324,10	R\$ 242.395,72
08/06/2022	17	R\$ 506,13	R\$ 1.817,97	R\$ 2.324,10	R\$ 241.889,59
08/07/2022	18	R\$ 509,93	R\$ 1.814,17	R\$ 2.324,10	R\$ 241.379,66
08/08/2022	19	R\$ 513,75	R\$ 1.810,35	R\$ 2.324,10	R\$ 240.865,91
08/09/2022	20	R\$ 517,61	R\$ 1.806,49	R\$ 2.324,10	R\$ 240.348,30
08/10/2022	21	R\$ 521,49	R\$ 1.802,61	R\$ 2.324,10	R\$ 239.826,81
08/11/2022	22	R\$ 525,40	R\$ 1.798,70	R\$ 2.324,10	R\$ 239.301,42
08/12/2022	23	R\$ 529,34	R\$ 1.794,76	R\$ 2.324,10	R\$ 238.772,08
08/01/2023	24	R\$ 533,31	R\$ 1.790,79	R\$ 2.324,10	R\$ 238.238,77
08/02/2023	25	R\$ 537,31	R\$ 1.786,79	R\$ 2.324,10	R\$ 237.701,46
08/03/2023	26	R\$ 541,34	R\$ 1.782,76	R\$ 2.324,10	R\$ 237.160,12

Crescente

Financiamento: 250.000,00

Taxa de juros efetiva: 9,5% a.a.

Prazo: 220 meses

Modalidade: Taxa préfixada

EXEMPLO DE EVOLUÇÃO

SAC

Data Prest.	Nº Prest	Amortização	Juros	Prestação	Saldo Devedor
	0				R\$ 250.000,00
08/02/2021	1	R\$ 1.136,36	R\$ 1.875,00	R\$ 3.011,36	R\$ 248.863,64
08/03/2021	2	R\$ 1.136,36	R\$ 1.866,48	R\$ 3.002,84	R\$ 247.727,27
08/04/2021	3	R\$ 1.136,36	R\$ 1.857,95	R\$ 2.994,32	R\$ 246.590,91
08/05/2021	4	R\$ 1.136,36	R\$ 1.849,43	R\$ 2.985,80	R\$ 245.454,55
08/06/2021	5	R\$ 1.136,36	R\$ 1.840,91	R\$ 2.977,27	R\$ 244.318,18
08/07/2021	6	R\$ 1.136,36	R\$ 1.832,39	R\$ 2.968,75	R\$ 243.181,82
08/08/2021	7	R\$ 1.136,36	R\$ 1.823,86	R\$ 2.960,23	R\$ 242.045,45
08/09/2021	8	R\$ 1.136,36	R\$ 1.815,34	R\$ 2.951,70	R\$ 240.909,09
08/10/2021	9	R\$ 1.136,36	R\$ 1.806,82	R\$ 2.943,18	R\$ 239.772,73
08/11/2021	10	R\$ 1.136,36	R\$ 1.798,30	R\$ 2.934,66	R\$ 238.636,36
08/12/2021	11	R\$ 1.136,36	R\$ 1.789,77	R\$ 2.926,14	R\$ 237.500,00
08/01/2022	12	R\$ 1.136,36	R\$ 1.781,25	R\$ 2.917,61	R\$ 236.363,64
08/02/2022	13	R\$ 1.136,36	R\$ 1.772,73	R\$ 2.909,09	R\$ 235.227,27
08/03/2022	14	R\$ 1.136,36	R\$ 1.764,20	R\$ 2.900,57	R\$ 234.090,91
08/04/2022	15	R\$ 1.136,36	R\$ 1.755,68	R\$ 2.892,05	R\$ 232.954,55
08/05/2022	16	R\$ 1.136,36	R\$ 1.747,16	R\$ 2.883,52	R\$ 231.818,18
08/06/2022	17	R\$ 1.136,36	R\$ 1.738,64	R\$ 2.875,00	R\$ 230.681,82
08/07/2022	18	R\$ 1.136,36	R\$ 1.730,11	R\$ 2.866,48	R\$ 229.545,45
08/08/2022	19	R\$ 1.136,36	R\$ 1.721,59	R\$ 2.857,95	R\$ 228.409,09
08/09/2022	20	R\$ 1.136,36	R\$ 1.713,07	R\$ 2.849,43	R\$ 227.272,73
08/10/2022	21	R\$ 1.136,36	R\$ 1.704,55	R\$ 2.840,91	R\$ 226.136,36
08/11/2022	22	R\$ 1.136,36	R\$ 1.696,02	R\$ 2.832,39	R\$ 225.000,00
08/12/2022	23	R\$ 1.136,36	R\$ 1.687,50	R\$ 2.823,86	R\$ 223.863,64
08/01/2023	24	R\$ 1.136,36	R\$ 1.678,98	R\$ 2.815,34	R\$ 222.727,27
08/02/2023	25	R\$ 1.136,36	R\$ 1.670,45	R\$ 2.806,82	R\$ 221.590,91
08/03/2023	26	R\$ 1.136,36	R\$ 1.661,93	R\$ 2.798,30	R\$ 220.454,55

Decrescente

PRESTAÇÃO

PRICE

Data Prest.	Nº Prest	Amortização	Juros	Prestação	Saldo Devedor
	0				R\$ 250.000,00
08/02/2021	1	R\$ 449,10	R\$ 1.875,00	R\$ 2.324,10	R\$ 249.550,90
08/03/2021	2	R\$ 452,47	R\$ 1.871,63	R\$ 2.324,10	R\$ 249.098,43
08/04/2021	3	R\$ 455,86	R\$ 1.868,24	R\$ 2.324,10	R\$ 248.642,57
08/05/2021	4	R\$ 459,28	R\$ 1.864,82	R\$ 2.324,10	R\$ 248.183,29
08/06/2021	5	R\$ 462,72	R\$ 1.861,37	R\$ 2.324,10	R\$ 247.720,57
08/07/2021	6	R\$ 466,20	R\$ 1.857,90	R\$ 2.324,10	R\$ 247.254,37
08/08/2021	7	R\$ 469,69	R\$ 1.854,41	R\$ 2.324,10	R\$ 246.784,68
08/09/2021	8	R\$ 473,21	R\$ 1.850,89	R\$ 2.324,10	R\$ 246.311,46
08/10/2021	9	R\$ 476,76	R\$ 1.847,34	R\$ 2.324,10	R\$ 245.834,70
08/11/2021	10	R\$ 480,34	R\$ 1.843,76	R\$ 2.324,10	R\$ 245.354,36
08/12/2021	11	R\$ 483,94	R\$ 1.840,16	R\$ 2.324,10	R\$ 244.870,42
08/01/2022	12	R\$ 487,57	R\$ 1.836,53	R\$ 2.324,10	R\$ 244.382,85
08/02/2022	13	R\$ 491,23	R\$ 1.832,87	R\$ 2.324,10	R\$ 243.891,62
08/03/2022	14	R\$ 494,91	R\$ 1.829,19	R\$ 2.324,10	R\$ 243.396,71
08/04/2022	15	R\$ 498,62	R\$ 1.825,48	R\$ 2.324,10	R\$ 242.898,08
08/05/2022	16	R\$ 502,36	R\$ 1.821,74	R\$ 2.324,10	R\$ 242.395,72
08/06/2022	17	R\$ 506,13	R\$ 1.817,97	R\$ 2.324,10	R\$ 241.889,59
08/07/2022	18	R\$ 509,93	R\$ 1.814,17	R\$ 2.324,10	R\$ 241.379,66
08/08/2022	19	R\$ 513,75	R\$ 1.810,35	R\$ 2.324,10	R\$ 240.865,91
08/09/2022	20	R\$ 517,61	R\$ 1.806,49	R\$ 2.324,10	R\$ 240.348,30
08/10/2022	21	R\$ 521,49	R\$ 1.802,61	R\$ 2.324,10	R\$ 239.826,81
08/11/2022	22	R\$ 525,40	R\$ 1.798,70	R\$ 2.324,10	R\$ 239.301,42
08/12/2022	23	R\$ 529,34	R\$ 1.794,76	R\$ 2.324,10	R\$ 238.772,08
08/01/2023	24	R\$ 533,31	R\$ 1.790,79	R\$ 2.324,10	R\$ 238.238,77
08/02/2023	25	R\$ 537,31	R\$ 1.786,79	R\$ 2.324,10	R\$ 237.701,46
08/03/2023	26	R\$ 541,34	R\$ 1.782,76	R\$ 2.324,10	R\$ 237.160,12

Constante

Financiamento: 250.000,00

Taxa de juros efetiva: 9,5% a.a.

Prazo: 220 meses

Modalidade: Taxa préfixada

EXEMPLO DE EVOLUÇÃO

SAC

Data Prest.	Nº Prest	Amortização	Juros	Prestação	Saldo Devedor
	0				R\$ 250.000,00
08/02/2021	1	R\$ 1.136,36	R\$ 1.875,00	R\$ 3.011,36	R\$ 248.863,64
08/03/2021	2	R\$ 1.136,36	R\$ 1.866,48	R\$ 3.002,84	R\$ 247.727,27
08/04/2021	3	R\$ 1.136,36	R\$ 1.857,95	R\$ 2.994,32	R\$ 246.590,91
08/05/2021	4	R\$ 1.136,36	R\$ 1.849,43	R\$ 2.985,80	R\$ 245.454,55
08/06/2021	5	R\$ 1.136,36	R\$ 1.840,91	R\$ 2.977,27	R\$ 244.318,18
08/07/2021	6	R\$ 1.136,36	R\$ 1.832,39	R\$ 2.968,75	R\$ 243.181,82
08/08/2021	7	R\$ 1.136,36	R\$ 1.823,86	R\$ 2.960,23	R\$ 242.045,45
08/09/2021	8	R\$ 1.136,36	R\$ 1.815,34	R\$ 2.951,70	R\$ 240.909,09
08/10/2021	9	R\$ 1.136,36	R\$ 1.806,82	R\$ 2.943,18	R\$ 239.772,73
08/11/2021	10	R\$ 1.136,36	R\$ 1.798,30	R\$ 2.934,66	R\$ 238.636,36
08/12/2021	11	R\$ 1.136,36	R\$ 1.789,77	R\$ 2.926,14	R\$ 237.500,00
08/01/2022	12	R\$ 1.136,36	R\$ 1.781,25	R\$ 2.917,61	R\$ 236.363,64
08/02/2022	13	R\$ 1.136,36	R\$ 1.772,73	R\$ 2.909,09	R\$ 235.227,27
08/03/2022	14	R\$ 1.136,36	R\$ 1.764,20	R\$ 2.900,57	R\$ 234.090,91
08/04/2022	15	R\$ 1.136,36	R\$ 1.755,68	R\$ 2.892,05	R\$ 232.954,55
08/05/2022	16	R\$ 1.136,36	R\$ 1.747,16	R\$ 2.883,52	R\$ 231.818,18
08/06/2022	17	R\$ 1.136,36	R\$ 1.738,64	R\$ 2.875,00	R\$ 230.681,82
08/07/2022	18	R\$ 1.136,36	R\$ 1.730,11	R\$ 2.866,48	R\$ 229.545,45
08/08/2022	19	R\$ 1.136,36	R\$ 1.721,59	R\$ 2.857,95	R\$ 228.409,09
08/09/2022	20	R\$ 1.136,36	R\$ 1.713,07	R\$ 2.849,43	R\$ 227.272,73
08/10/2022	21	R\$ 1.136,36	R\$ 1.704,55	R\$ 2.840,91	R\$ 226.136,36
08/11/2022	22	R\$ 1.136,36	R\$ 1.696,02	R\$ 2.832,39	R\$ 225.000,00
08/12/2022	23	R\$ 1.136,36	R\$ 1.687,50	R\$ 2.823,86	R\$ 223.863,64
08/01/2023	24	R\$ 1.136,36	R\$ 1.678,98	R\$ 2.815,34	R\$ 222.727,27
08/02/2023	25	R\$ 1.136,36	R\$ 1.670,45	R\$ 2.806,82	R\$ 221.590,91
08/03/2023	26	R\$ 1.136,36	R\$ 1.661,93	R\$ 2.798,30	R\$ 220.454,55

1ª PRESTAÇÃO

Mais
Alta

PRICE

Data Prest.	Nº Prest	Amortização	Juros	Prestação	Saldo Devedor
	0				R\$ 250.000,00
08/02/2021	1	R\$ 449,10	R\$ 1.875,00	R\$ 2.324,10	R\$ 249.550,90
08/03/2021	2	R\$ 452,47	R\$ 1.871,63	R\$ 2.324,10	R\$ 249.098,43
08/04/2021	3	R\$ 455,86	R\$ 1.868,24	R\$ 2.324,10	R\$ 248.642,57
08/05/2021	4	R\$ 459,28	R\$ 1.864,82	R\$ 2.324,10	R\$ 248.183,29
08/06/2021	5	R\$ 462,72	R\$ 1.861,37	R\$ 2.324,10	R\$ 247.720,57
08/07/2021	6	R\$ 466,20	R\$ 1.857,90	R\$ 2.324,10	R\$ 247.254,37
08/08/2021	7	R\$ 469,69	R\$ 1.854,41	R\$ 2.324,10	R\$ 246.784,68
08/09/2021	8	R\$ 473,21	R\$ 1.850,89	R\$ 2.324,10	R\$ 246.311,46
08/10/2021	9	R\$ 476,76	R\$ 1.847,34	R\$ 2.324,10	R\$ 245.834,70
08/11/2021	10	R\$ 480,34	R\$ 1.843,76	R\$ 2.324,10	R\$ 245.354,36
08/12/2021	11	R\$ 483,94	R\$ 1.840,16	R\$ 2.324,10	R\$ 244.870,42
08/01/2022	12	R\$ 487,57	R\$ 1.836,53	R\$ 2.324,10	R\$ 244.382,85
08/02/2022	13	R\$ 491,23	R\$ 1.832,87	R\$ 2.324,10	R\$ 243.891,62
08/03/2022	14	R\$ 494,91	R\$ 1.829,19	R\$ 2.324,10	R\$ 243.396,71
08/04/2022	15	R\$ 498,62	R\$ 1.825,48	R\$ 2.324,10	R\$ 242.898,08
08/05/2022	16	R\$ 502,36	R\$ 1.821,74	R\$ 2.324,10	R\$ 242.395,72
08/06/2022	17	R\$ 506,13	R\$ 1.817,97	R\$ 2.324,10	R\$ 241.889,59
08/07/2022	18	R\$ 509,93	R\$ 1.814,17	R\$ 2.324,10	R\$ 241.379,66
08/08/2022	19	R\$ 513,75	R\$ 1.810,35	R\$ 2.324,10	R\$ 240.865,91
08/09/2022	20	R\$ 517,61	R\$ 1.806,49	R\$ 2.324,10	R\$ 240.348,30
08/10/2022	21	R\$ 521,49	R\$ 1.802,61	R\$ 2.324,10	R\$ 239.826,81
08/11/2022	22	R\$ 525,40	R\$ 1.798,70	R\$ 2.324,10	R\$ 239.301,42
08/12/2022	23	R\$ 529,34	R\$ 1.794,76	R\$ 2.324,10	R\$ 238.772,08
08/01/2023	24	R\$ 533,31	R\$ 1.790,79	R\$ 2.324,10	R\$ 238.238,77
08/02/2023	25	R\$ 537,31	R\$ 1.786,79	R\$ 2.324,10	R\$ 237.701,46
08/03/2023	26	R\$ 541,34	R\$ 1.782,76	R\$ 2.324,10	R\$ 237.160,12

Mais
Baixa

Financiamento: 250.000,00

Taxa de juros efetiva: 9,5% a.a.

Prazo: 220 meses

Modalidade: Taxa préfixada

EXEMPLO DE EVOLUÇÃO

SAC

Data Prest.	Nº Prest	Amortização	Juros	Prestação	Saldo Devedor
	0				R\$ 250.000,00
08/02/2021	1	R\$ 1.136,36	R\$ 1.875,00	R\$ 3.011,36	R\$ 248.863,64
08/03/2021	2	R\$ 1.136,36	R\$ 1.866,48	R\$ 3.002,84	R\$ 247.727,27
08/04/2021	3	R\$ 1.136,36	R\$ 1.857,95	R\$ 2.994,32	R\$ 246.590,91
08/05/2021	4	R\$ 1.136,36	R\$ 1.849,43	R\$ 2.985,80	R\$ 245.454,55
08/06/2021	5	R\$ 1.136,36	R\$ 1.840,91	R\$ 2.977,27	R\$ 244.318,18
08/07/2021	6	R\$ 1.136,36	R\$ 1.832,39	R\$ 2.968,75	R\$ 243.181,82
08/08/2021	7	R\$ 1.136,36	R\$ 1.823,86	R\$ 2.960,23	R\$ 242.045,45
08/09/2021	8	R\$ 1.136,36	R\$ 1.815,34	R\$ 2.951,70	R\$ 240.909,09
08/10/2021	9	R\$ 1.136,36	R\$ 1.806,82	R\$ 2.943,18	R\$ 239.772,73
08/11/2021	10	R\$ 1.136,36	R\$ 1.798,30	R\$ 2.934,66	R\$ 238.636,36
08/12/2021	11	R\$ 1.136,36	R\$ 1.789,77	R\$ 2.926,14	R\$ 237.500,00
08/01/2022	12	R\$ 1.136,36	R\$ 1.781,25	R\$ 2.917,61	R\$ 236.363,64
08/02/2022	13	R\$ 1.136,36	R\$ 1.772,73	R\$ 2.909,09	R\$ 235.227,27
08/03/2022	14	R\$ 1.136,36	R\$ 1.764,20	R\$ 2.900,57	R\$ 234.090,91
08/04/2022	15	R\$ 1.136,36	R\$ 1.755,68	R\$ 2.892,05	R\$ 232.954,55
08/05/2022	16	R\$ 1.136,36	R\$ 1.747,16	R\$ 2.883,52	R\$ 231.818,18
08/06/2022	17	R\$ 1.136,36	R\$ 1.738,64	R\$ 2.875,00	R\$ 230.681,82
08/07/2022	18	R\$ 1.136,36	R\$ 1.730,11	R\$ 2.866,48	R\$ 229.545,45
08/08/2022	19	R\$ 1.136,36	R\$ 1.721,59	R\$ 2.857,95	R\$ 228.409,09
08/09/2022	20	R\$ 1.136,36	R\$ 1.713,07	R\$ 2.849,43	R\$ 227.272,73
08/10/2022	21	R\$ 1.136,36	R\$ 1.704,55	R\$ 2.840,91	R\$ 226.136,36
08/11/2022	22	R\$ 1.136,36	R\$ 1.696,02	R\$ 2.832,39	R\$ 225.000,00
08/12/2022	23	R\$ 1.136,36	R\$ 1.687,50	R\$ 2.823,86	R\$ 223.863,64
08/01/2023	24	R\$ 1.136,36	R\$ 1.678,98	R\$ 2.815,34	R\$ 222.727,27
08/02/2023	25	R\$ 1.136,36	R\$ 1.670,45	R\$ 2.806,82	R\$ 221.590,91
08/03/2023	26	R\$ 1.136,36	R\$ 1.661,93	R\$ 2.798,30	R\$ 220.454,55

PRESTAÇÃO

Decréscimo
Linear

PRICE

Data Prest.	Nº Prest	Amortização	Juros	Prestação	Saldo Devedor
	0				R\$ 250.000,00
08/02/2021	1	R\$ 449,10	R\$ 1.875,00	R\$ 2.324,10	R\$ 249.550,90
08/03/2021	2	R\$ 452,47	R\$ 1.871,63	R\$ 2.324,10	R\$ 249.098,43
08/04/2021	3	R\$ 455,86	R\$ 1.868,24	R\$ 2.324,10	R\$ 248.642,57
08/05/2021	4	R\$ 459,28	R\$ 1.864,82	R\$ 2.324,10	R\$ 248.183,29
08/06/2021	5	R\$ 462,72	R\$ 1.861,37	R\$ 2.324,10	R\$ 247.720,57
08/07/2021	6	R\$ 466,20	R\$ 1.857,90	R\$ 2.324,10	R\$ 247.254,37
08/08/2021	7	R\$ 469,69	R\$ 1.854,41	R\$ 2.324,10	R\$ 246.784,68
08/09/2021	8	R\$ 473,21	R\$ 1.850,89	R\$ 2.324,10	R\$ 246.311,46
08/10/2021	9	R\$ 476,76	R\$ 1.847,34	R\$ 2.324,10	R\$ 245.834,70
08/11/2021	10	R\$ 480,34	R\$ 1.843,76	R\$ 2.324,10	R\$ 245.354,36
08/12/2021	11	R\$ 483,94	R\$ 1.840,16	R\$ 2.324,10	R\$ 244.870,42
08/01/2022	12	R\$ 487,57	R\$ 1.836,53	R\$ 2.324,10	R\$ 244.382,85
08/02/2022	13	R\$ 491,23	R\$ 1.832,87	R\$ 2.324,10	R\$ 243.891,62
08/03/2022	14	R\$ 494,91	R\$ 1.829,19	R\$ 2.324,10	R\$ 243.396,71
08/04/2022	15	R\$ 498,62	R\$ 1.825,48	R\$ 2.324,10	R\$ 242.898,08
08/05/2022	16	R\$ 502,36	R\$ 1.821,74	R\$ 2.324,10	R\$ 242.395,72
08/06/2022	17	R\$ 506,13	R\$ 1.817,97	R\$ 2.324,10	R\$ 241.889,59
08/07/2022	18	R\$ 509,93	R\$ 1.814,17	R\$ 2.324,10	R\$ 241.379,66
08/08/2022	19	R\$ 513,75	R\$ 1.810,35	R\$ 2.324,10	R\$ 240.865,91
08/09/2022	20	R\$ 517,61	R\$ 1.806,49	R\$ 2.324,10	R\$ 240.348,30
08/10/2022	21	R\$ 521,49	R\$ 1.802,61	R\$ 2.324,10	R\$ 239.826,81
08/11/2022	22	R\$ 525,40	R\$ 1.798,70	R\$ 2.324,10	R\$ 239.301,42
08/12/2022	23	R\$ 529,34	R\$ 1.794,76	R\$ 2.324,10	R\$ 238.772,08
08/01/2023	24	R\$ 533,31	R\$ 1.790,79	R\$ 2.324,10	R\$ 238.238,77
08/02/2023	25	R\$ 537,31	R\$ 1.786,79	R\$ 2.324,10	R\$ 237.701,46
08/03/2023	26	R\$ 541,34	R\$ 1.782,76	R\$ 2.324,10	R\$ 237.160,12

Decréscimo
Mais Lento



1

2

3

4

5

6

5

Legislação Básica



LEGISLAÇÃO BÁSICA*

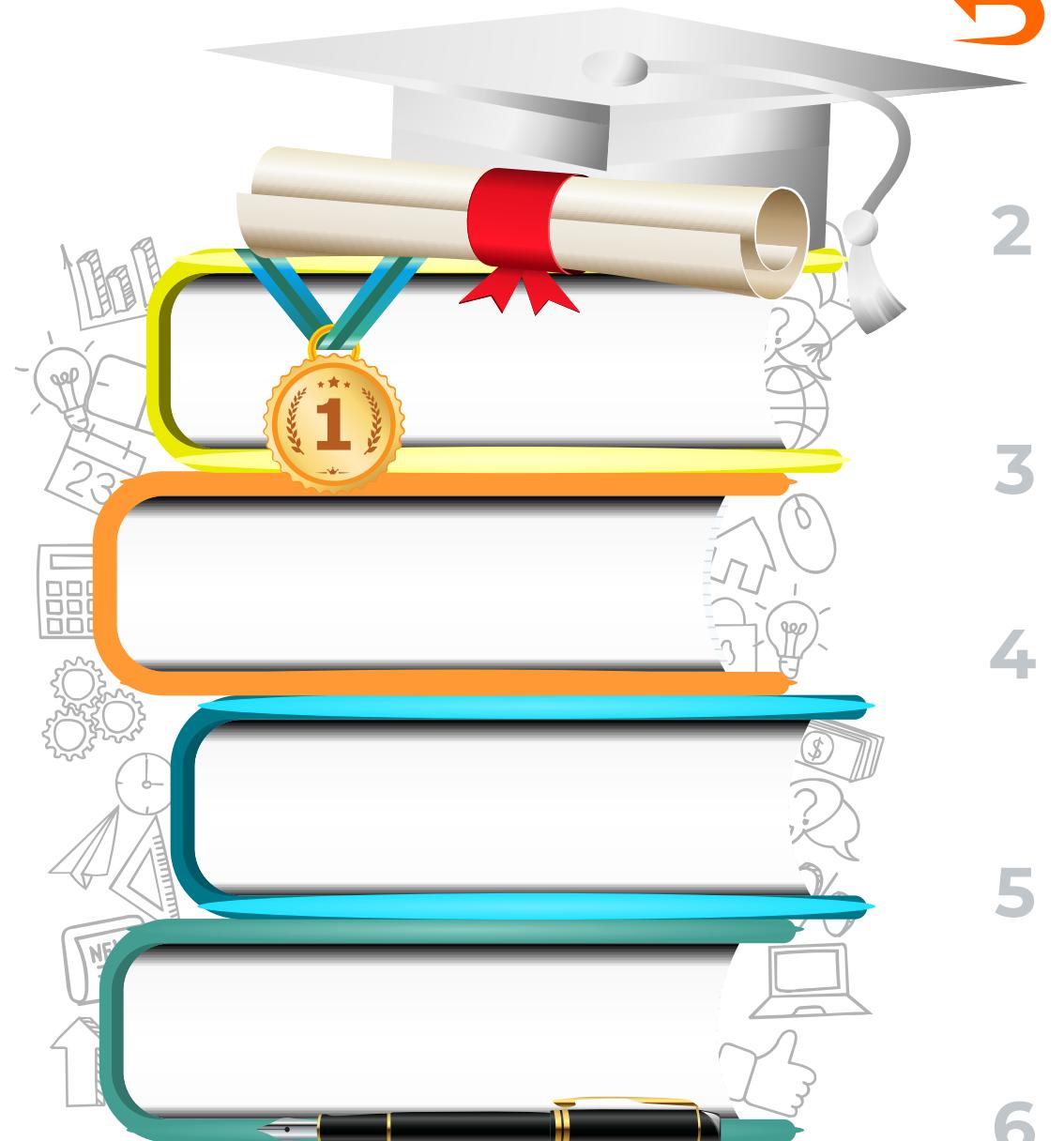


EMENTÁRIO	DESCRIÇÃO
Lei 4.380/64	Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências.
Lei 9.514/97	Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.
Lei 11.977/09	Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.
Resolução CMN 3.919/10	Altera e consolida as normas sobre cobrança de tarifas pela prestação de serviços por parte das instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil e dá outras providências.
Resolução CMN 4.676/18	Dispõe sobre os integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), as condições gerais e os critérios para contratação de financiamento imobiliário pelas instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil e disciplina o direcionamento dos recursos captados em depósitos de poupança.
Manual da Moradia Própria	O Manual “FGTS - Utilização em Moradia Própria” é o instrumento normativo a ser adotado pelos Agentes Financeiros e pelas Administradoras de Consórcios, na intermediação do uso do FGTS para aquisição de imóvel residencial urbano, no pagamento de parte do valor das prestações, na amortização e na liquidação de saldo devedor de financiamento concedido dentro ou fora do SFH ou do Sistema de Consórcios e na caução de créditos futuros para pagamento de parte do valor das prestações de financiamento concedido dentro do SFH.
Manual de Fomento	O Manual de Fomento de Habitação tem como objetivo consolidar as regras afetas ao processo de aplicação dos programas de habitação popular e demais operações habitacionais fora da área de habitação popular, possibilitando, dessa forma, uma maior compreensão pelos participantes do processo das regras relacionadas aos programas.

CAIXA

1964 - CRIAÇÃO DO SFH, BNH E BANCO CENTRAL

O SFH - Sistema Financeiro da Habitação foi criado em 1964 por meio da Lei nº 4.380, no âmbito de uma reformulação geral do Sistema Financeiro Nacional. A mesma Lei instituiu a correção monetária, com o objetivo de abrir o mercado para a colocação de títulos do governo e viabilizar financiamentos de longo prazo.



1966 - FGTS



A instituição da correção monetária foi fundamental para o financiamento imobiliário, até então limitado a pouquíssimas operações realizadas pelas Caixas Econômicas e Institutos de Previdência existentes à época, sendo o seu acesso restrito para poucos privilegiados.

De um lado, possibilitou a criação de instrumentos de captação de recursos de prazos mais longos e os depósitos em conta de poupança e do FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço. Por outro lado, impulsionou o crédito imobiliário.

1966 - FGTS



A primeira fase do SFH, que vai da sua criação até a segunda metade dos anos 70, foi o período áureo do Sistema. Os depósitos em caderneta de poupança cresceram de tal forma, que passaram a ocupar o primeiro lugar entre os haveres financeiros não monetários. Os recursos do FGTS também se expandiram como resultado do aumento do nível de emprego e da massa salarial do país. Surgiram as Sociedades de Crédito Imobiliário e as Associações de Poupança e Empréstimo, formando o SBPE - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo, integrado por instituições financeiras especializadas na concessão de financiamentos imobiliários, tendo como fontes de recursos os depósitos em conta de poupança e repasses dos recursos do FGTS pelo Banco Nacional da Habitação.

4

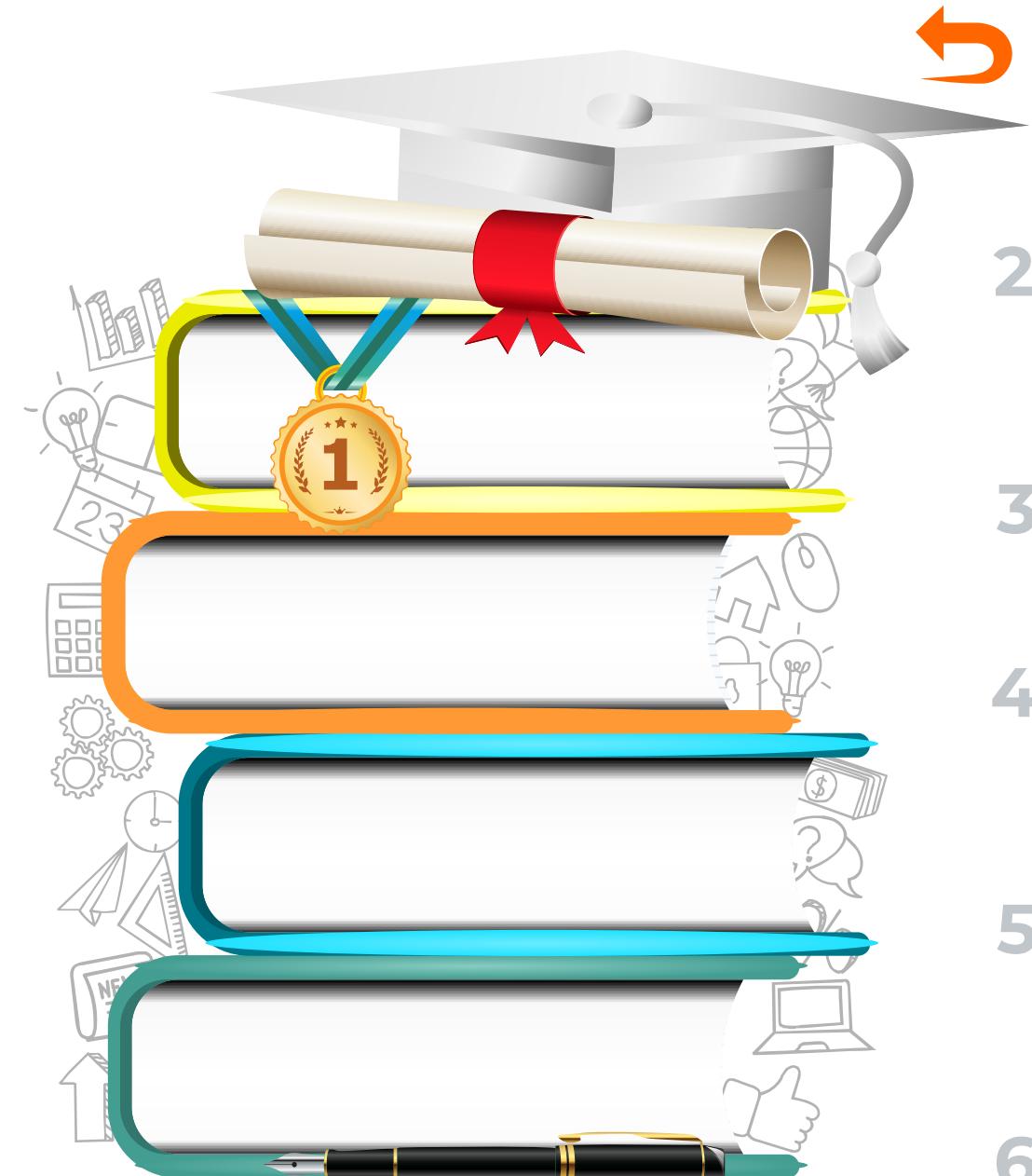
Além de administrar o FGTS, o BNH também era o órgão regulador e fiscalizador do SFH, incluindo as instituições do subsistema SBPE.

5

6

1967 - FCVS

Do lado dos financiamentos imobiliários, foram introduzidos alguns mecanismos para dar, nos primórdios do Sistema, tranquilidade aos tomadores dessas operações. Um desses mecanismos foi a criação do FCVS - Fundo de Compensação de Variações Salariais, mediante o qual a obrigação do mutuário cessava ao final do pagamento de todas as prestações decorrentes do financiamento imobiliário contratado, eventuais saldos devedores residuais, provocados pelo descompasso entre a periodicidade de aplicação dos índices de correção monetária aos saldos devedores e às prestações e dos índices de reajuste dos saldos devedores e prestações.



2

3

4

5

6



Entretanto, ao final dos anos setenta, com o advento da segunda crise do petróleo e, em seguida o da dívida externa, a inflação disparou no Brasil. As ações judiciais promovidas pelos mutuários se multiplicaram, visando compatibilizar as prestações de casa própria com a evolução do salário dos mutuários. Os fatos citados resultaram em um aumento brutal do descasamento entre os índices de correção dos saldos devedores já concedidos - que seguiam indiretamente os índices de inflação - e o das taxas desses financiamentos - muitos dos quais intrelados à evolução dos salários. As poucas tentativas do governo de reduzir a inflação através de medidas heterodoxas, como a aplicação de tablitas às prestações (no Plano Cruzado) e congelamentos, na segunda metade da década de oitenta, só agravaram a situação.

4

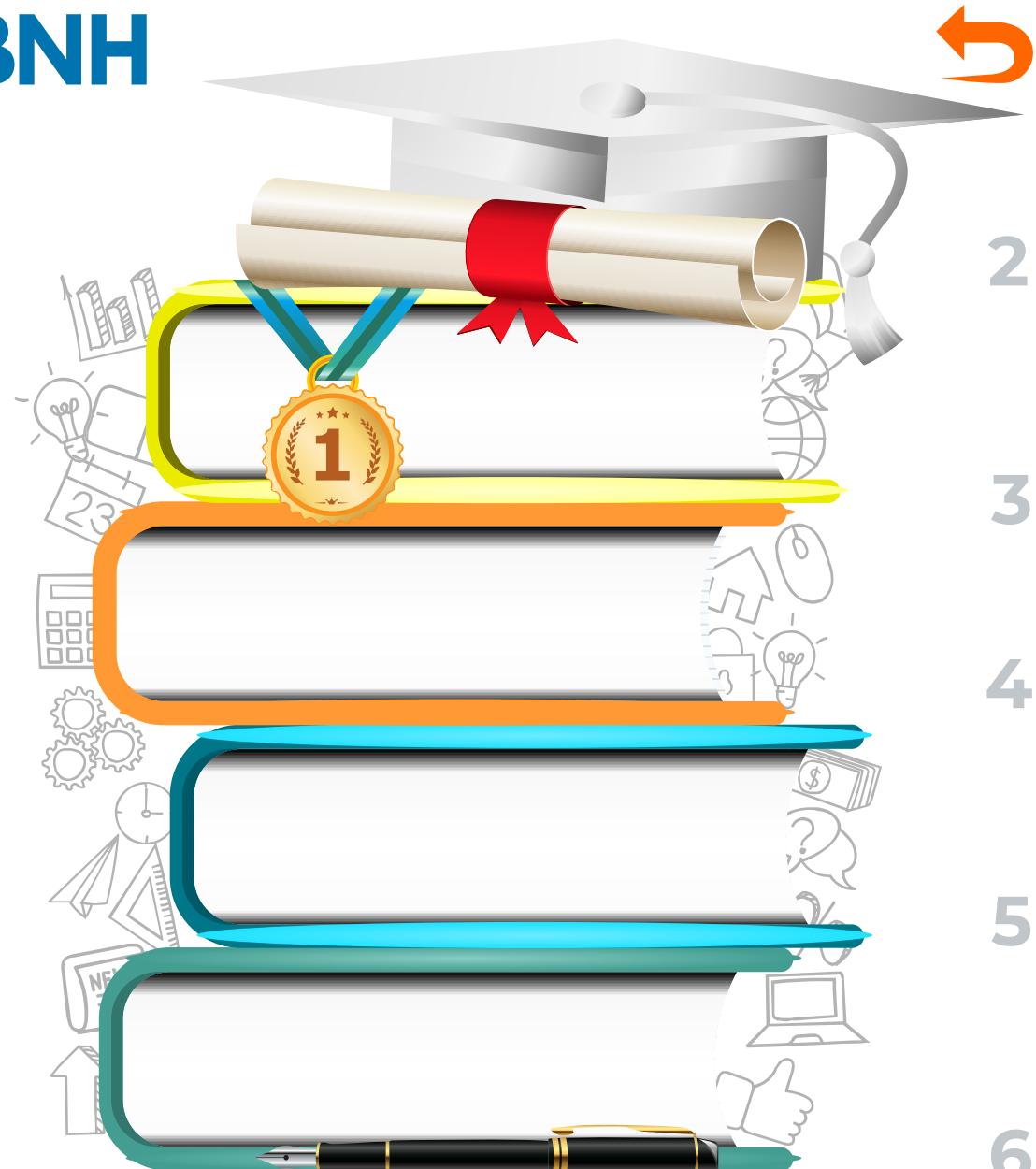
5

6

1986 – EXTINÇÃO DO BNH

As Associações de Poupança e Empréstimo e as Sociedades de Crédito Imobiliário foram sendo gradativamente substituídas, ainda na primeira metade da década de oitenta, pelos bancos múltiplos na concessão de novos financiamentos. O Banco Nacional de Habitação foi extinto em 1986 e suas atribuições passaram a ser desenvolvidas pelo Banco Central do Brasil, pela Caixa Econômica Federal e pelo Ministério da Fazenda.

Esse período coincidiu com o vencimento de boa parte dos contratos de financiamento imobiliário, concedidos com prazos de 15 a 20 anos na fase áurea do SFH e deixaram tanto os bancos como o governo com um enorme rombo - o do FCSV.



1990 – PLANO COLLOR



A década de 90 teve início com a retenção pelo Governo da época de boa parte dos recursos da poupança (e de outros ativos financeiros), afetando seriamente o setor da construção civil e o de crédito imobiliário. Por outro lado, os depósitos de poupança sofriam uma forte concorrência por parte dos fundos de investimento e, com isto, o volume dos financiamentos imobiliários diminuiu significativamente. Os financiamentos realizados com recursos dos depósitos do FGTS também retraram uma queda nesse período. Apesar da década de noventa ter sido muito promissora para o crédito imobiliário como um todo. O governo e as instituições financeiras trabalharam juntos afinco para resolver a questão da dívida do FCVS. Os créditos das instituições financeiras vêm sendo novados - ou seja, substituídos por títulos do Tesouro Nacional.

4

5

6

1997 – CRIAÇÃO DO SFI



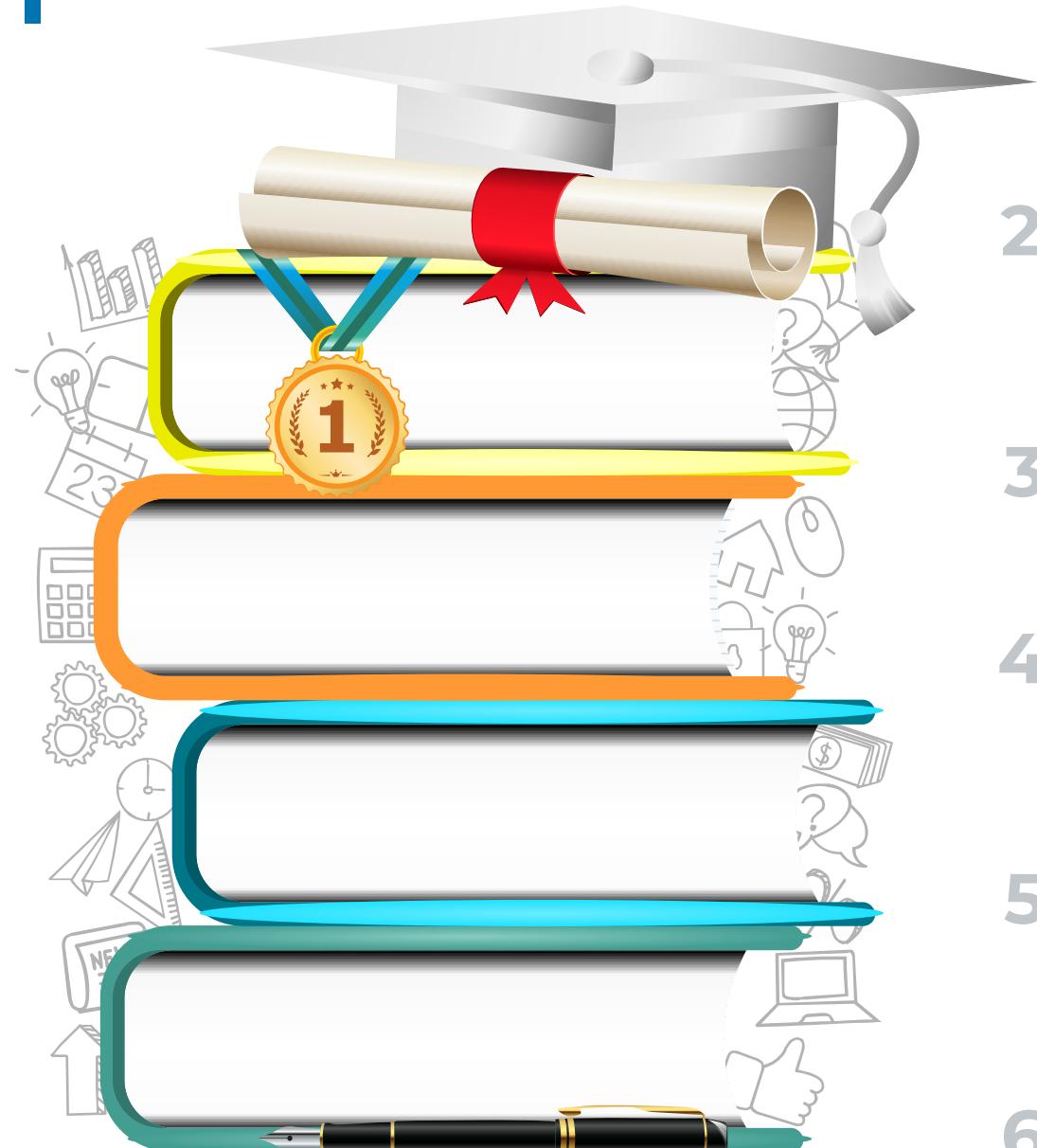
A instituição do SFI - Sistema de Financiamento Imobiliário, em 1997, criou as condições necessárias para uma nova e importante fase do financiamento imobiliário no Brasil. A partir de meados da década de 80 ficaram claras as dificuldades do SFH - Sistema Financeiro da Habitação, nos moldes em que foi desenhado, para atendimento da demanda de crédito imobiliário. A análise da experiência de vários países mostra que o crescimento do financiamento imobiliário está diretamente ligado à existência de garantias efetivas de retorno dos recursos aplicados, autonomia na contratação das operações e um mercado de crédito imobiliário capaz de captar recursos de longo prazo, principalmente junto a grandes investidores. Desta forma, o SFI foi criado pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, segundo modelo delineado a partir dos mais modernos mercados de financiamento imobiliário, inclusive latino-americanos, inspirado no modelo norte-americano, tendo por princípio a integração das operações imobiliárias com o mercado de capitais, viabilizando o mercado secundário de títulos imobiliários.



X 1

1997 – CRIAÇÃO DO SFI

Outras características relevantes do SFI são a instituição de um novo título de crédito, o CRI - Certificado de Recebíveis Imobiliários, afixação de regras para a criação de Companhias Securitizadoras, o procedimento para securitização de créditos imobiliários, a instituição do regime fiduciário sobre créditos imobiliários e a introdução, na legislação brasileira, da alienação fiduciária de imóveis, instrumento fundamental para a garantia efetiva das operações de financiamento imobiliário. O CRI - Certificado de Recebíveis Imobiliários, uma nova espécie de valor mobiliário, de emissão das Companhias Securitizadoras, foi criado para a captação de recursos dos investidores institucionais, em prazos compatíveis com as características do financiamento imobiliário, objetivando, assim, condições para um mercado secundário de créditos imobiliários.



2

3

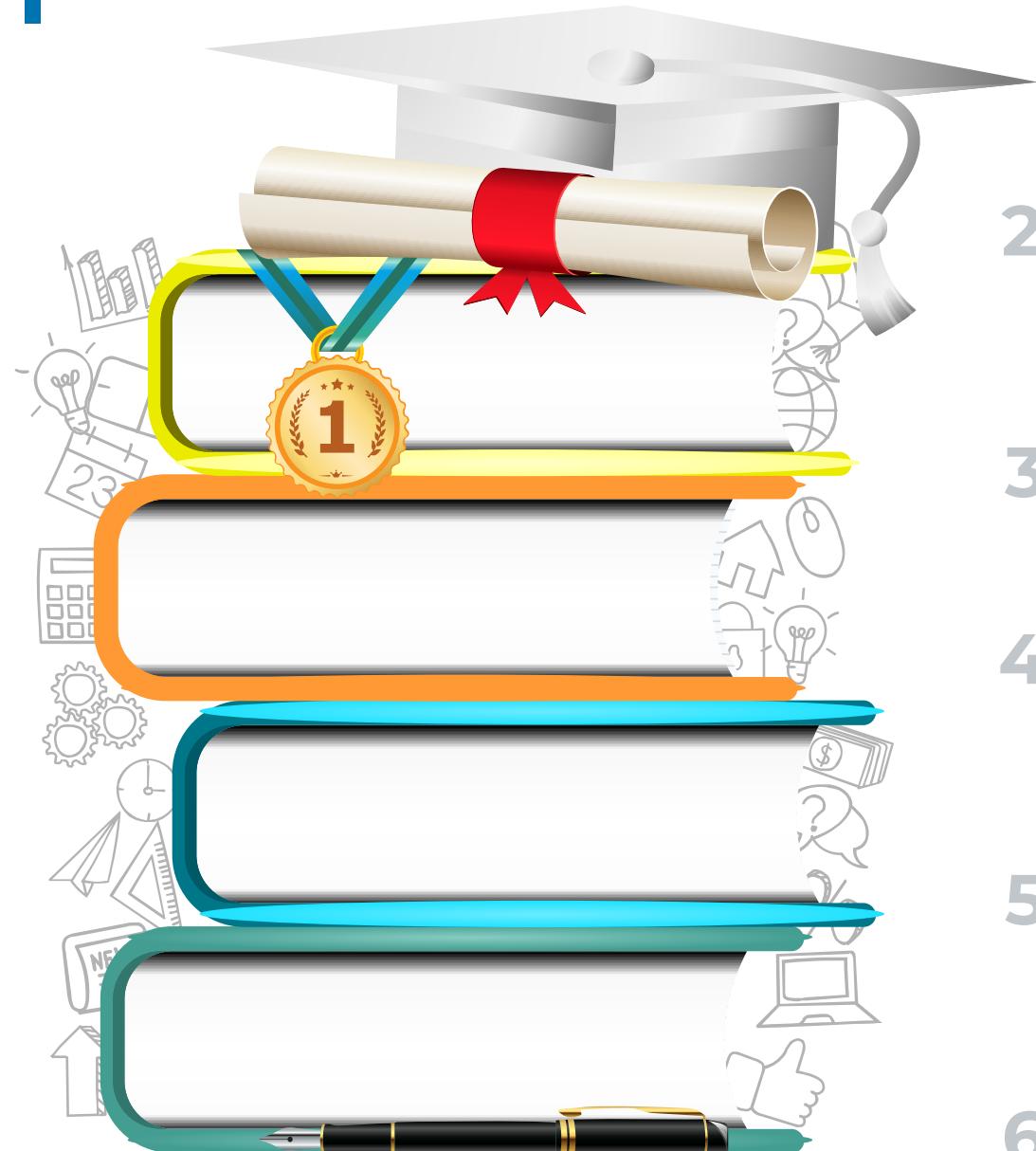
4

5

6

1997 – CRIAÇÃO DO SFI

As companhias securitizadoras foram criadas nos moldes das empresas similares americanas, tendo por finalidade a aquisição e securitização de créditos imobiliários em geral e a emissão e colocação, principalmente, de Certificados de Recebíveis Imobiliários no mercado. As securitizadoras adquirem os créditos imobiliários junto às chamadas "empresas originadoras", ou seja, as instituições financeiras autorizadas a operar no SFI, concedendo empréstimos para a aquisição ou a produção de imóveis. As operações de financiamento imobiliário no SFI são livremente efetuadas pelas entidades autorizadas a operar no sistema - as caixas econômicas, os bancos comerciais, os bancos de investimento, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo e as companhias hipotecárias. Outro poderoso estímulo à concessão do crédito imobiliário introduzido pela Lei nº 9.514/97, por garantir celeridade na recuperação do crédito, foi a instituição da alienação fiduciária de bem imóvel.



2

3

4

5

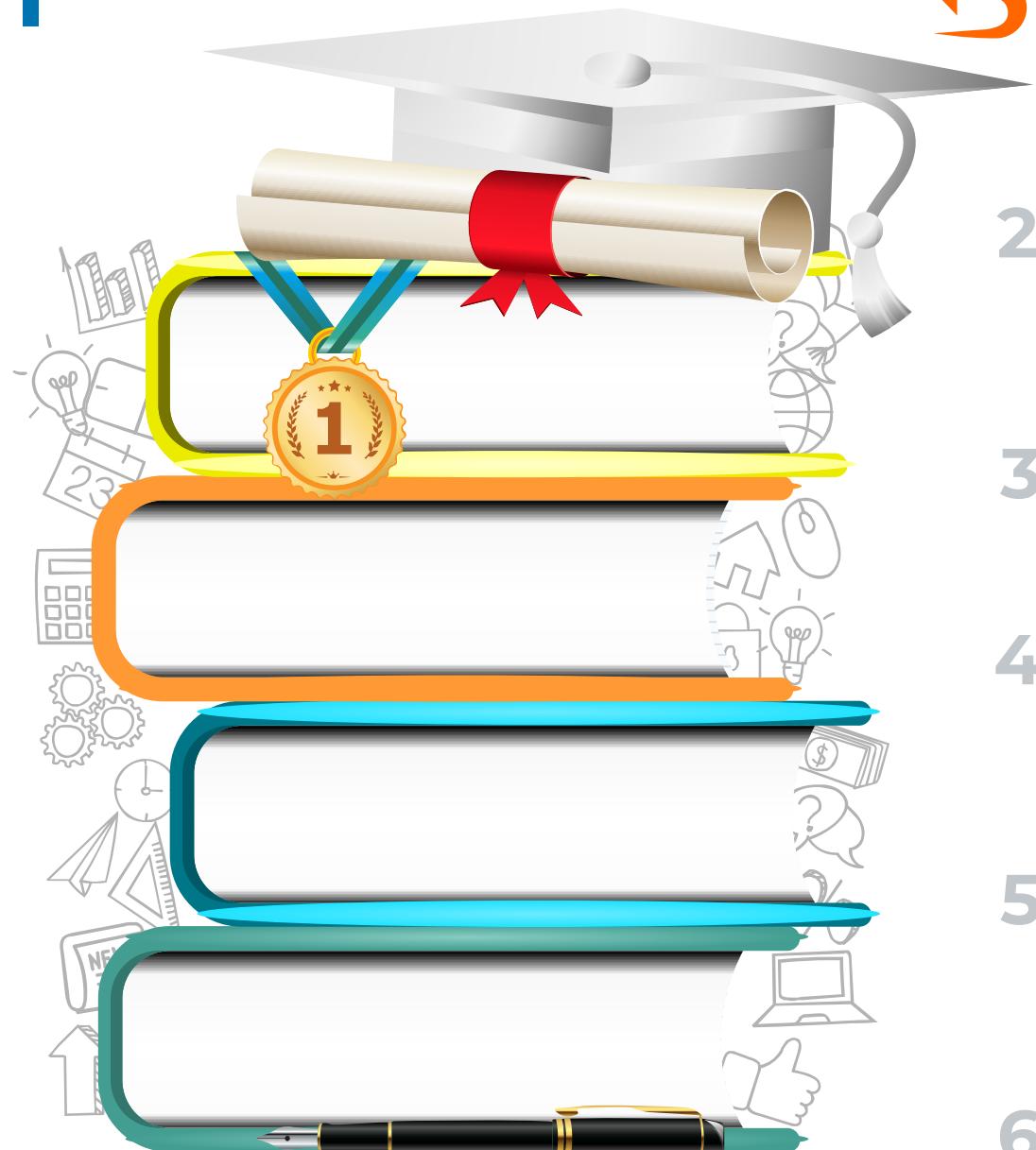
6

1997 – CRIAÇÃO DO SFI



Pelo contrato de alienação fiduciária, o devedor que está adquirindo o imóvel financiado efetua, em garantia desta operação, a alienação em caráter fiduciário do imóvel à entidade financiadora, transferindo a esta a propriedade fiduciária e a posse indireta.

Até a liquidação do financiamento, o devedor será possuidor direto do imóvel. Em tais condições, oferecendo garantias firmes aos investidores e aos financiadores e liberdade de negociação entre as partes interessadas, o SFI representa a efetiva modernização do mercado imobiliário no País.



AGENTE OPERADOR - FUNDOS



Como agente de políticas públicas e parceira estratégica do Estado, a CAIXA administra fundos e programas governamentais, com fins específicos, para atender às diversas necessidades da União, Estados, Distrito Federal e Municípios. Os Fundos e Programas atuam em segmentos importantes, garantem a destinação social dos recursos previstos na legislação, contribuem para a melhoria das condições de vida da população, reduzem externalidades negativas e proporcionam a geração de empregos e renda.

3

Com presença em todos municípios e uma ampla rede de atendimentos a CAIXA tem soluções customizadas para a gestão de recursos e fundos governamentais que auxiliam na efetiva implantação das políticas públicas e vem atuando na gestão de fundos e programas em diversos segmentos: fundos de financiamento e garantidores na área habitacional; fundos garantidores no setor naval e agrícola; fundos garantidores em parcerias público-privada (PPP); fundos e programas na área ambiental inclusive com participação de instituições internacionais e, ainda, gestão do Cadastro Nacional de Mutuários – CADMUT e Cadastro do FNHIS – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social.

4

5

6



AGENTE OPERADOR - FGTS

A Caixa Econômica Federal é o Agente Operador do FGTS. A ela cabe centralizar todos os recolhimentos, manter e controlar as contas vinculadas em nome dos trabalhadores e estabelecer procedimentos, tanto administrativos quanto operacionais, dos bancos depositários, dos agentes financeiros, dos empregadores e dos trabalhadores que integram o sistema FGTS.

A CAIXA define, também, os procedimentos operacionais que serão necessários à execução dos programas de habitação popular, saneamento básico e infraestrutura urbana estabelecidos pelo Conselho Curador e financiados com recursos do FGTS, emite os CRF - Certificados de Regularidade do FGTS que atestam se os empregadores e tomadores de recurso estão em dia com suas obrigações perante o Fundo, e ainda:



AGENTE OPERADOR - FGTS

- emite regularmente extratos individuais correspondente às contas vinculadas e participa da rede arrecadadora e pagadora do FGTS;
- elabora as análises jurídicas e econômico-financeira dos projetos de habitação popular, infraestrutura urbana, saneamento básico a serem financiados com recurso do FGTS;
- elabora as contas do FGTS, encaminhando-as ao MDR - Ministério do Desenvolvimento Regional;
- implementa os atos emanados do MDR - Ministério do Desenvolvimento Regional relativos à alocação e aplicação dos recursos do FGTS de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo Conselho Curador;
- atua como agente financeiro no repasse de recursos do Fundo aos beneficiários dos programas sociais do FGTS.





1

2

3

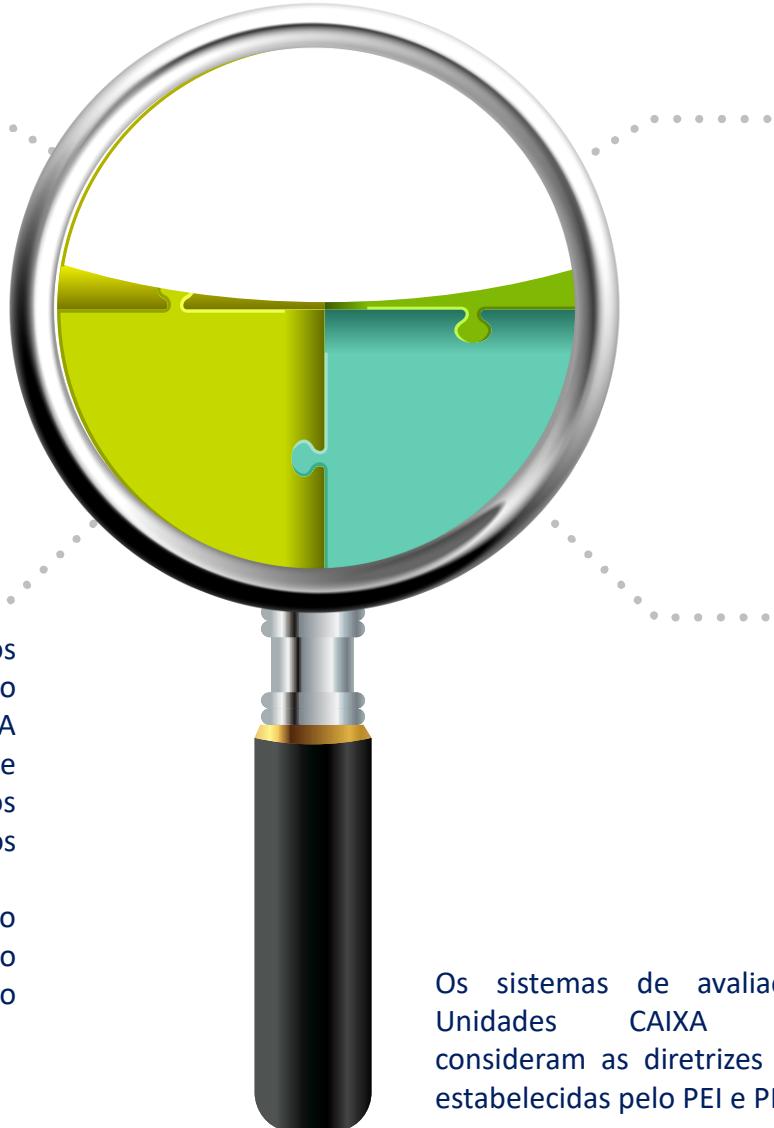
As diretrizes do PEI norteiam:



O PNI - Plano de Negócios Integrado, o Portfólio Corporativo de Projetos, as Estratégias de Avaliação e de Reconhecimento, bem como o PDTIC - Plano Diretor de Tecnologia da Informação e Comunicação e as Estratégias de Clientes e de Canais são peças norteadas pelo PEI.

PNI: PLANO DE NEGÓCIOS INTEGRADO

Contempla a descrição das diretrizes para os negócios do Conglomerado CAIXA por meio de ações/iniciativas das unidades CAIXA visando a melhor execução e desdobramentos dos Objetivos Estratégicos do PEI e o alcance dos posicionamentos negociais e corporativos definidos para cada segmento e negócio estratégico. É composto por 3 (três) peças direcionadoras: Plano Mercadológico, Plano Operacional e o Plano Orientador para as Participadas.



Os sistemas de avaliação das Unidades CAIXA também consideram as diretrizes e metas estabelecidas pelo PEI e PNI.

RAS: DECLARAÇÃO DE APETITE AO RISCO

Consolida as definições do conjunto de diretrizes gerais e os níveis de riscos aceitos na realização dos seus negócios e atividades, alinhada à Estratégia Corporativa do Conglomerado CAIXA, define medidas para a gestão de riscos e determina os níveis de risco que a instituição está disposta a aceitar.

ORÇAMENTO

É a tradução numérica dos objetivos da empresa para um período específico, devendo, necessariamente, refletir as políticas e diretrizes contidas no PEI e atender à legislação vigente.

4

5

6

SISTEMAS DE AMORTIZAÇÃO



A diferença entre SAC e PRICE está na forma e rapidez de amortização, ou seja, a diminuição gradativa da dívida. A escolha do sistema de amortização afeta o valor das parcelas e a quantia total de juros.

No SAC, as prestações são mais altas no início e menores no final porque há amortização mensal do valor financiado. O valor da parcela vai caindo, da primeira até a última, porque há uma diminuição progressiva dos juros.

Na tabela PRICE, as parcelas começam mais baixas, mas são fixas durante todo o período de pagamento do empréstimo.



LEGISLAÇÃO BÁSICA

	EMENTÁRIO	DESCRIÇÃO
2	DL 73/66	Dispõe sobre o Sistema Nacional de Seguros Privados, regula as operações de seguros e resseguros e dá outras providências.
3	Resolução CNSP 447/22	Dispõe sobre o seguro habitacional.
4	Resolução CMN 3.811/09	Dispõe sobre a cobertura securitária prevista no art. 2º da Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001, com redação dada pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.
5	Resolução CMN 4.925/21	Altera a Resolução nº 4.676, de 31 de julho de 2018, que dispõe sobre as condições gerais e os critérios para contratação de financiamento imobiliário pelas instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil e disciplina o direcionamento dos recursos captados em depósitos de poupança, e a Resolução nº 3.919, de 25 de novembro de 2010, que dispõe Altera a Resolução nº 4.676, de 31 de julho de 2018, que dispõe sobre as condições gerais e os critérios para contratação de financiamento imobiliário pelas instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil e disciplina o direcionamento dos recursos captados em depósitos de poupança, e a Resolução nº 3.919, de 25 de novembro de 2010, que dispõe sobre a cobrança de tarifas pela prestação de serviços por parte das instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil. Sobre a cobrança de tarifas pela prestação de serviços por parte das instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil.
6	Lei 12.424/11	Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, as Leis nºs 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 8.212, de 24 de julho de 1991, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil; revoga dispositivos da Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

LEGISLAÇÃO BÁSICA



EMENTÁRIO	DESCRIÇÃO
Lei 4.591/64	Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.
Lei 4.595/64	Dispõe sobre a Política e as Instituições Monetárias, Bancárias e Creditícias, Cria o Conselho Monetário Nacional e dá outras providências.
Lei 6.766/79	Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.
Lei 8.177/91	Estabelece regras para a desindexação da economia e dá outras providências.
Lei 9.636/98	Dispõe sobre a regularização, administração, aforamento e alienação de bens imóveis de domínio da União
Lei 10.406/02	Institui o Código Civil