**FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO**

No Brasil, apesar de haver diversas linhas de crédito, a grande parte dos financiamentos imobiliários são feitos através do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), criado em 1964 pelo Governo Federal com objetivo de reduzir o déficit habitacional brasileiro diante do cenário de rápida urbanização.

O SFH tem limites estabelecidos pelo governo federal, como **valor máximo do imóvel** que pode ser financiado, **a taxa de juros** e o **comprometimento da renda** do comprador.

Os recursos do SFH podem ser utilizados para três finalidades: **compra, reforma ou construção de uma casa.** Da mesma forma, as aquisições de bens enquadrados no programa [Minha Casa Minha Vida](https://imoveis.estadao.com.br/minha-casa-minha-vida/como-funciona-o-programa-minha-casa-minha-vida/), criado em 2009, também integram o SFH.

O [financiamento](https://imoveis.estadao.com.br/compra/saiba-como-funciona-o-financiamento-imobiliario/) (SFH) pode chegar no máximo a **80% do valor do imóvel**, **que não pode ultrapassar o preço de R$ 1,5 milhão na avaliação**. Vale frisar que, para ter acesso ao subsídio, é realizada a análise financeira (crédito) do comprador, **o qual deverá comprovar que os encargos mensais (prestação, seguros, juros) não ultrapassam 30% da sua renda mensal bruta.**

O prazo do empréstimo pode chegar a **até 35 anos** e a taxa de juros anual é fixa, limitada em no **máximo 12%, mais a Taxa Referencial** (TR), que atualiza o saldo devedor. Quando o valor da TR é zero, o devedor paga, na prática, apenas o valor fixo. (taxa média de juros hoje é de entre 7% e 9% ao ano).

Para a contratação do financiamento existem **despesas** que podem representar cerca de 5% do valor do imóvel, quais sejam:

* Avaliação do imóvel;
* Emissão do contrato e certidões;
* Registro Cartorário;
* Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI

Para acessar o crédito, além do enquadramento do imóvel nas condições do referido sistema, é preciso que o interessado:

* Seja brasileiro, naturalizado ou que tenha visto permanente para estar no Brasil;
* Não tenha restrições em cadastros como Serasa, SPC, BACEN e Receita Federal;
* Tenha renda suficiente para pagar a prestação mensal;
* Tenha mais de 18 anos ou comprove ter sido emancipado após os 16 anos.

Como o sistema busca facilitar a aquisição da casa própria, o patrimônio também não pode ser utilizado para outro fim. Por exemplo, ele não pode ser alugado pelo mutuário ou funcionar como um estabelecimento comercial, dado o evidente desvirtuamento de finalidade que ocorreria.

Além disso, para financiar um patrimônio no SFH, a legislação prevê:

* A **contratação de seguros**, cujos pagamentos são feitos mensalmente juntamente com as prestações do subsídio.
* **Seguro por Morte e Invalidez** (MIP): tem como objetivo garantir que a dívida será liquidada em caso de falecimento do comprador;
* **Seguro Contra Danos Físicos do Imóvel** (DFI): é calculado a partir do valor do bem e garante a indenização caso a moradia sofra danos como alagamento, incêndio e desmoronamento.

O imóvel deve estar localizado no mesmo município, nos municípios limítrofes ou integrantes da mesma região metropolitana onde você mora a mais de um ano, ou onde você trabalha.

**INFORMAÇÕES GERAIS**

* Necessários dados cadastrais atualizados: renda, endereço, documentos pessoais;
* Aprovação do cadastro de acordo com a política de crédito da empresa;
* Imóvel a ser financiado deverá estar regularizado e não ser objeto de litígio;
* Financiamento de até 80% do valor do imóvel;
* Entrada a ser negociada com o dono do imóvel;

**FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO - FGTS**

Todo trabalhador com carteira assinada [tem direito](https://blog.nubank.com.br/quem-tem-direito-ao-fgts/) ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, o FGTS. E tanto quem optou pelo [saque-aniversário](https://blog.nubank.com.br/saque-aniversario-fgts-calendario-pagamento-2021/), quanto quem optou pelo saque-rescisão pode utilizar o saldo do FGTS para o financiamento da moradia própria, conforme a [Lei Nº 13.932](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2019/Lei/L13932.htm), de 2019.

Mas, mesmo tendo direito ao FGTS e saldo em conta, **é preciso cumprir alguns outros requisitos para poder usar esse dinheiro para financiar um imóvel.**

* Ter, pelo menos, 3 anos de registro em carteira (não necessariamente consecutivos nem na mesma empresa);
* Morar ou trabalhar na mesma cidade ou na mesma Região Metropolitana onde comprará o novo imóvel;
* Não ser titular de um financiamento no Sistema Brasileiro de Habitação (SFH);
* Não ter um imóvel na mesma cidade onde pretende financiar o novo imóvel;
* O novo imóvel não pode ter sido comprado ou quitado pelo vendedor usando o saldo do FGTS nos últimos 3 anos.

Vale lembrar que o imóvel deve estar localizado em zona urbana – não necessariamente na mesma cidade onde a pessoa trabalha, já que os municípios que compõem a Região Metropolitana também são considerados. Você vai precisar comprovar todas as informações durante a contratação do crédito imobiliário.

Usar o **FGTS** para o financiamento de um imóvel começa por um planejamento financeiro – ou seja, colocar na ponta do lápis todos os gastos previstos, já que o valor do imóvel não pode ser 100% financiado. **Depois, o processo, em linhas gerais, é o seguinte:**

1. Consulte o saldo do seu FGTS para utilizá-lo no valor de entrada do financiamento;
2. Pesquise e escolha o imóvel que atenda às suas necessidades – desde que o valor não passe de R$ 1,5 milhão (para o SFH);
3. Faça simulações de financiamento em diferentes bancos e instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo Banco Central. Dessa forma, você encontrará a melhor opção que cabe no seu bolso;
4. Reúna todos os documentos necessários – solicitados pela instituição financeira – para comprovação. **Normalmente são: RG, CPF, certidão de casamento (para quem é casado), comprovante de residência e comprovantes de renda. Para trabalhadores informais, os extratos bancários são indispensáveis;**
5. Certifique-se que todos os documentos estão atualizados: do imóvel, do comprador e do vendedor;
6. Autorize a instituição financeira a consultar o seu saldo FGTS;
7. Aguarde a avaliação do bem, por parte do banco, para a aprovação do uso do FGTS;
8. Retorne à sua instituição financeira, após aprovação da avaliação, e siga as orientações fornecidas para assinar e registrar o contrato. Com o contrato registrado, os recursos do FGTS serão liberados ao vendedor;
9. Organize suas finanças, após o crédito aprovado, para pagar em dia todas parcelas do financiamento (que podem ser de até, no máximo, 30% da renda familiar bruta).

A consulta ao seu saldo do FGTS pode ser feita no aplicativo ou no internet banking da Caixa:

**No aplicativo:**

* Acesse a opção “autorizar inst. financeiras a acessarem dados do extrato” ou “autorizar bancos a consultarem o seu FGTS”;
* Clique em “moradia própria”, confirme a leitura do termo e aceite;
* Clique em “selecionar instituição financeira”, escolha a que você decidiu e confirme;
* Clique em “meu FGTS”, “ver todas as suas contas”, e depois “ver extrato”;
* Clique em “gerar extrato PDF”, depois em “compartilhar” ou “enviar arquivo”, escolha a opção “compartilhar por e-mail”, digite o e-mail da Agência, conforme o caso e clique em “enviar”. Este processo deve ser realizado para todas as contas vinculadas de todos os participantes que irão utilizar os recursos.

**No Internet Banking (caso seja cliente CAIXA):**

* Acesse o Internet Banking, opção “FGTS e INSS”;
* Selecione “Autoriza Agente Financeiro FGTS”;
* Clique em “habitação e moradia própria”e confirme a leitura do termo e aceite;
* Seleciona “Caixa Econômica Federal” e confirma seleção;
* Acesse o extrato na forma abaixo:
* Na opção “FGTS e INSS”, clique em “extrato” e depois “meu FGTS” “ver todas as suas contas”;
* Clique em “compartilhar”, escolha a opção “compartilhar por e-mail”, digita o e-mail da Agência, conforme o caso e clique em “enviar”. Da mesma forma, este processo deve ser realizado para todas as contas vinculadas de todos os participantes que utilizarão os recursos.

SIMULE AQUI SEU FINANCIAMENTO

- inserir link de simulação de todos os bancos (Caixa, Banco do Brasil, Itaú, Bradesco, Santander)