



EAD

PROGRAMA DE  
EDUCAÇÃO CONTINUADA  
AO CORRETOR DE IMÓVEIS

**CRECISP**

**FINANCIAMENTO**



# PROJETO

# FINANCIAMENTO X HIPOTECA

## HIPOTECA:



Hipoteca é um contrato feito com o credor. Credor é aquele que empresta o dinheiro. Um banco, por exemplo. Nesse contrato, um bem é determinado como garantia, caso a dívida não seja quitada. Como estamos falando de bens imóveis, a garantia da dívida para o financiador é o imóvel a ser adquirido por parte do contratante. Então, se o comprador do imóvel não

saldar a dívida com o banco, esse imóvel comprado será usado pelo banco para quitar a dívida. Obviamente, o comprador perde o imóvel. Veja que a posse do imóvel é do comprador, enquanto estiver adimplente. Mas caso não quitar essa dívida, ele perde essa posse. A hipoteca tem prazo máximo de 30 anos, ou seja, 360 meses. (Art. 1.485 do Código Civil).

## FINANCIAMENTO (Alienação Fiduciária):



O financiamento, ou alienação fiduciária, também é um contrato feito com o credor que, neste caso, é um financiador. Da mesma forma, é um banco, por exemplo. A propriedade do imóvel fica com o financiador. Isso significa que o comprador do imóvel, quando faz um financiamento, não terá a propriedade do imóvel. Ele ficará

alienado ao banco, enquanto existir a dívida. Então, o comprador não tem total liberdade, já que não tem a propriedade do imóvel. Isso significa que o financiador pode impor alguns limites quanto ao uso do imóvel enquanto tiver a escritura em seu nome. A alienação fiduciária é coberta pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

# CONTEXTUALIZAÇÃO DOS SISTEMAS DE FINANCIAMENTO

- Lei nº 4.380 de 21.08.1964 - Cria o SFH e o BNH, a correção monetária (facultativa) nos contratos imobiliários;
- Decreto-Lei nº 19 de 30.8.1966 – Dispõe sobre a correção monetária obrigatória nos contratos do SFH;
- Lei nº 5.107 de 13.9.1966 - Instituiu o FGTS;
- Lei nº 5.049 de 29.6.1966 - Altera a Lei 4.380/64;
- Decreto-Lei nº 70 de 21.11.1966 - Instituiu a CH e a execução extrajudicial de hipotecas;
- Lei nº 5.741 de 01.12.1971 - Regula a execução especial de créditos do SFH;
- Decreto Lei nº 2.291 de 21.11.1986 - Extingue o BNH e atribui competência do CMN para regular SFH;
- Lei nº 8.036 de 11.05.1990 - Regulamenta utilização do FGTS;
- Lei nº 8.177 de 1.03.1991 - Institui a TR para reajusteamento de depósitos de poupança e contratos do SFH;
- Lei nº 9.069 de 29.6.1995 - (Plano Real) institui o Real;
- Lei nº 9.514 de 20.11.1997 – Cria o SFI (Sistema de Financiamento Imobiliário) e Institui a alienação fiduciária de bem imóvel;
- Lei nº 10.931 de 02.8.2004 - Instituiu o patrimônio de afetação;
- Lei nº 11.434 de 28.12.2006 - Faculta a indexação de contratos por taxa prefixada;
- Lei nº 11.922 de 13.4.2009 - Art. 3º ao 10 - facilita renegociação de contratos desequilibrados;
- Lei nº 11.977 de 7.7.2009 - Cria o Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, altera dispositivos sobre contratação de sistemas de amortização e seguros;

O SFH possui, desde sua criação, como fonte de recursos principais, a poupança voluntária proveniente dos depósitos de poupança do denominado Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), bem como a poupança compulsória proveniente dos recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), cabendo à CEF o papel de Agente Operador do SFH e do FGTS.

## SISTEMAS DE FINANCIAMENTO:

- SFI – Sistema Financiamento Imobiliário - o limite é a capacidade financeira do Proponente;
- SFH – Sistema Financeiro da Habitação - existe um limite de garantia específico e o financiamento também tem um limite máximo, mas o que é concedido é de acordo com a capacidade financeira até esse limite máximo.

**Website da CEF – Caixa Econômica Federal: [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br)**

### Busque:

- Minha Casa Minha Vida;
- CARTILHA DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO;
- Manual da Moradia Própria.

## Cartas de Crédito

2 tipos de Cartas de Crédito:

- CC-FGTS (Fundo Garantia Tempo Serviço);
- CC-SBPE (Sistema Brasileiro Poupança e Empréstimo) – SFH + SFI.

## Enquadramento do Proponente:

Os proponentes devem ser brasileiros natos ou naturalizados ou ainda, se estrangeiros, devem ser detentores de visto permanente. Devem ter Idoneidade Cadastral, Capacidade Civil (para poderem assinar um contrato) e Capacidade Financeira (para honrar os pagamentos).

## Enquadramento do imóvel/vendedores:

Os vendedores (proprietários do imóvel) também devem ter Idoneidade Cadastral, Capacidade Civil (para poderem assinar um contrato) e Titularidade do Direito.

Das garantias, deve haver Inexistência de Ônus, Regularidade documental e devem responder aos Requisitos físicos.

## IDONEIDADE CADASTRAL:

Exige-se ausência de restrições jurídicas, comerciais ou fiscais.

O Proponente não pode ter restrições de qualquer espécie (subprime mortgage). Caso haja restrições, haverá o rebaixamento da classificação de crédito, motivado pelo risco maior.

Quanto aos vendedores, as restrições não são necessariamente impeditivas à contratação. Mas definem o risco que representam para a operação.

Se o Vendedor for Pessoa Física mas possuir Pessoa Jurídica, as pesquisas devem ser também sobre o “CNPJ”. Se Vendedor for Pessoa Jurídica deve-se pesquisar também a regularidade do FGTS.

Se Vendedor tiver adquirido o imóvel há menos de 2 anos, a CEF – Caixa Econômica Federal realizará as pesquisas também em nome do proprietário anterior. Se houver apontamentos deverão ser juntadas as Certidões de Objeto e Pé.

## CAPACIDADE PAGAMENTO - Análise de risco:

- Credit Scoring (analisa o perfil);
- Behavioural Scoring (analisa o comportamental).

**Credit Scoring:** Denominação dada aos modelos estatísticos para decisão quanto à aceitação de proponentes a um crédito. Em cada fórmula são atribuídos, estatisticamente, pesos aos atributos das características e o somatório dos pesos é chamado de score total. Cada score corresponde a uma probabilidade de sinistro no período de previsão.

**Behavioural Scoring:** É um modelo estatístico, baseado no comportamento passado, usado para estimar o comportamento e desempenho futuro, a curto prazo, de um cliente.

## CAPACIDADE CIVIL:

- Capacidade;
- Incapacidade Relativa;
- Incapacidade Absoluta.

**CAPACIDADE CIVIL:** É a capacidade que tem a pessoa natural para exercer, por si, os atos da vida civil. Toda pessoa é capaz de direitos e deveres na ordem civil (Art. 1º CC), ou seja, toda pessoa possui personalidade para adquirir direitos e contrair obrigações, mas nem todos têm capacidade para exercê-los.

**INCAPACIDADE RELATIVA:** Art.4º do Código Civil: “são incapazes, relativamente a certos atos, ou à maneira de os exercer”

- Maiores de dezesseis anos e menores de dezoito;
- Ébrios habituais, viciados em tóxico;
- Discernimento reduzido, excepcionais;
- Pródigos.

**INCAPACIDADE ABSOLUTA:** Art.3º do Código Civil: incapazes para exercer pessoalmente os atos da vida civil

- Os menores de dezesseis anos;
- Enfermos ou deficientes mentais sem discernimento para o ato;
- Mesmo que por causa transitória não puderam exprimir sua vontade.

#### **REQUISITOS PARA ENQUADRAMENTO DOS SISTEMAS SFH – SFI:**

Valor venal (contratação); Valor Avaliação (garantia); Tipologia do imóvel.

#### **ENQUADRAMENTO para CARTAS de CRÉDITO cc-FGTS cc-SBPE:**

Renda familiar bruta; Valor venal (contratação); Valor Avaliação (garantia); Tipologia e destinação do imóvel.

Características comuns das Cartas de Crédito ccFGTS e ccSBPE são:

### ENQUADRAMENTO para CARTAS de CRÉDITO cc-FGTS cc-SBPE:

Renda familiar bruta; Valor venal (contratação); Valor Avaliação (garantia); Tipologia e destinação do imóvel.

Características comuns das Cartas de Crédito ccFGTS e ccSBPE são:

Características comuns das Cartas de Crédito ccFGTS e ccSBPE dentro do SFH:

- Valor máximo e mínimo de financiamento;
- Quota de financiamento (%);
- Taxa de juros (aa);
- Idade dos proponentes;
- Prazos de financiamento;
- Sistemas de Amortização (Tabela SAC);
- Seguros MIP e DFI;
- Composição dos Encargos das Prestações;

Características comuns das Cartas de Crédito ccSBPE fora do SFH:

- Aquisição imóvel residencial;
- Aquisição imóvel comercial;
- Aquisição imóvel industrial.

## TABELA PRICE:

Consiste em um sistema de amortização de dívida em prestações periódicas, iguais e sucessivas em que o valor da prestação é composto por uma parcela de juros que decresce ao longo do período e outra de amortização que cresce de forma exponencial.

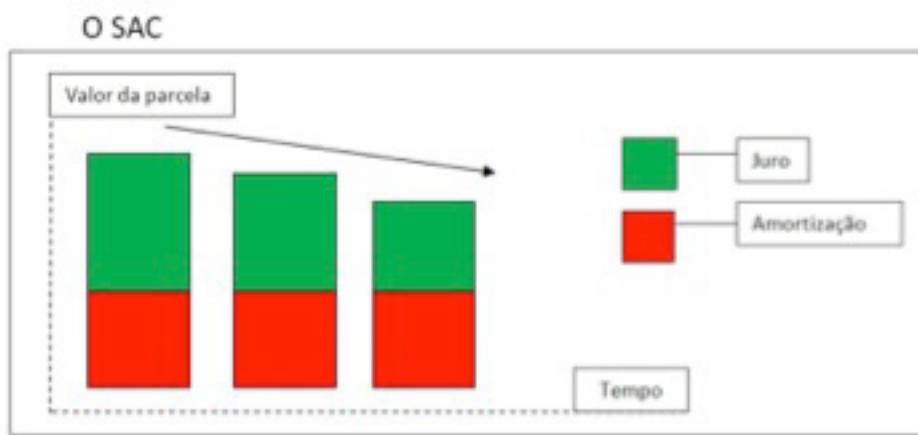
## TABELA SACRE:

Sistema de Amortização variante do SAC, em que se retira a razão de decréscimo, mantendo as prestações constantes, com parcela de amortização crescente e juros decrescentes.



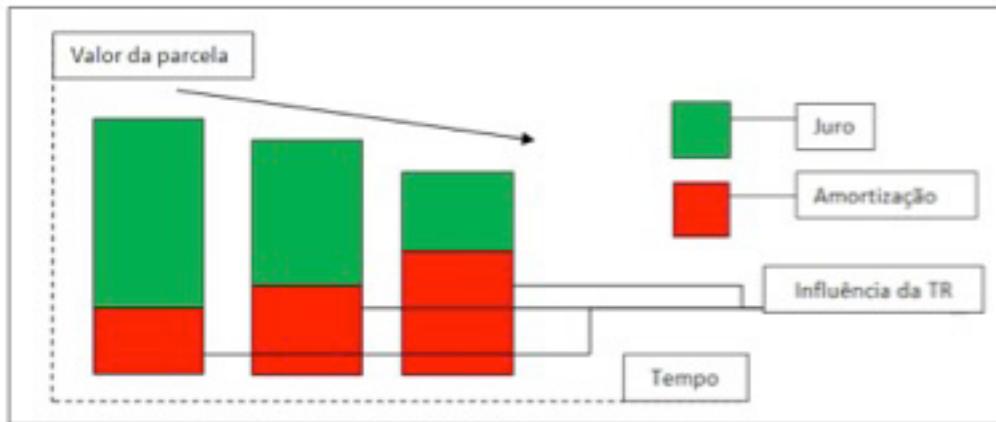
## TABELA SAC:

Sistema de amortização de dívida em prestações periódicas, sucessivas e decrescentes em progressão aritmética, em que o valor da prestação é composto por uma parcela de juros uniformemente decrescente e outra de amortização que permanece constante.



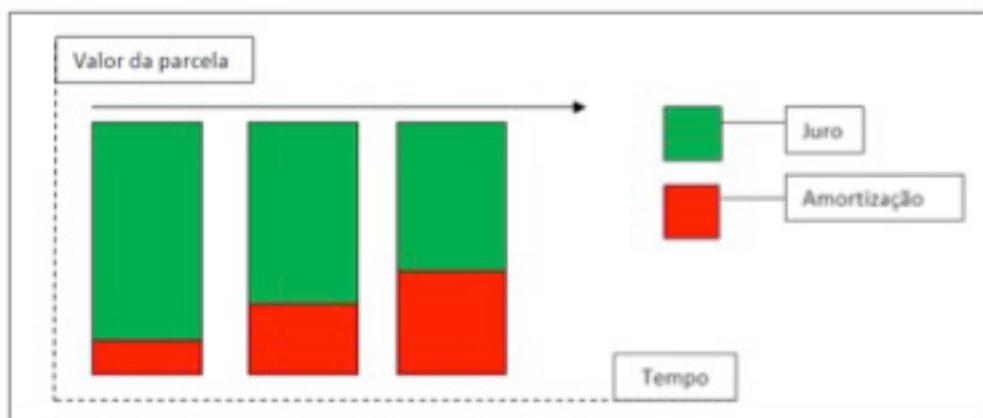
No SAC – Sistema de Amortização Constante, o valor da parcela a quitar o saldo devedor será sempre o mesmo e nesse sentido é que se dá o nome de amortização constante. Por outro lado, não é constante o percentual da parcela destinado a pagar os juros cobrados e a consequência disso é que o valor das mensalidades é decrescente. Por exemplo: Num financiamento de R\$ 100.000,00 a uma taxa de juros de 8,0% ao ano, a primeira parcela seria algo em torno de R\$ 1.045. Já a última seria de R\$ 403, sem contar as correções monetárias.

## O Sistema SACRE



No SACRE, Sistema de Amortização CREscente, o cálculo é semelhante ao SAC, sendo que a grande diferença está no valor destinado à amortização, que é crescente.

## O Sistema PRICE



Na tabela PRICE, também conhecida como Sistema de Amortização Francês, todas as parcelas do financiamento são de valores fixos, o percentual referente aos juros será decrescente e, portanto, o percentual à amortização será crescente.

**Tabela Resumo Comparativa – SAC, SACRE e Sistema PRICE.**

	SAC	SACRE	PRICE
JURO	Decrescente	Decrescente	Decrescente
AMORTIZAÇÃO	CONSTANTE	CRESCENTE	CRESCENTE
VALOR DA PARCELA	Decrescente	Decrescente	FIXA

A legislação brasileira obriga à contratação de dois seguros no SFH, sendo:

- MIP – seguro quanto aos riscos de Morte ou Invalidez Permanente, cuja a beneficiária será a instituição financeira que concedeu o financiamento e que receberá o valor da indenização correspondente ao saldo devedor no caso de falecimento ou de invalidez permanente do contratante do financiamento;
- DFI – seguro quanto a Danos Físicos no Imóvel financiado, em que, na ocorrência de sinistro do imóvel, o próprio segurado, acionando a seguradora indicada pelo agente financeiro, realizará os procedimentos para que o pagamento da indenização desse seguro seja feito a quem executar os serviços de recuperação do imóvel.

## Tipos de RENDA

No caso de funcionário no regime de CLT, o chamado ‘celetista’, pode-se usar:

- carteira de trabalho e holerites;
- Declaração de IRPF.

No caso Autônomo (profissões exercidas por conta própria), pode-se usar:

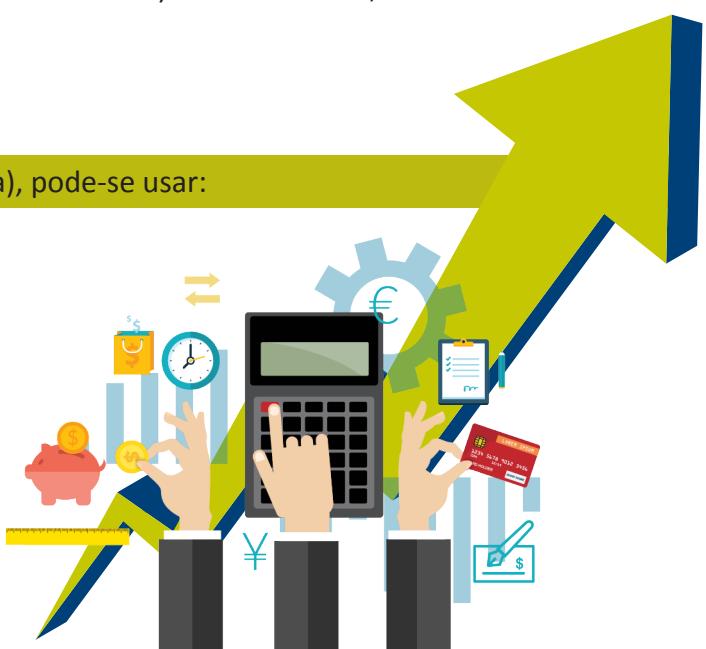
- Cadastro Prefeitura; Carnê ISS;
- Carnê INSS (mensal);
- Contrato Pessoa Física + RPA (Recibo de Profissional Autônomo) de até 6 meses;
- Declaração de IRPF.

No caso de Profissional Liberal (Profissões que exigem inscrição em um Conselho), pode-se usar:

- Cadastro junto ao Conselho;
- Cadastro Prefeitura; - Carnê ISS;
- Carnê INSS (mensal);
- Contrato Pessoa Física + RPA (Recibo de Profissional Autônomo) de até 6 meses;
- Declaração de IR.

No caso de Empresário (dono ou sócio de empresa), pode-se usar:

- Contrato Social e suas Alterações;
- Cartão CNPJ;
- Declaração de IR da Pessoa Física ou
- DECORE com a DARF recolhida no vencimento.



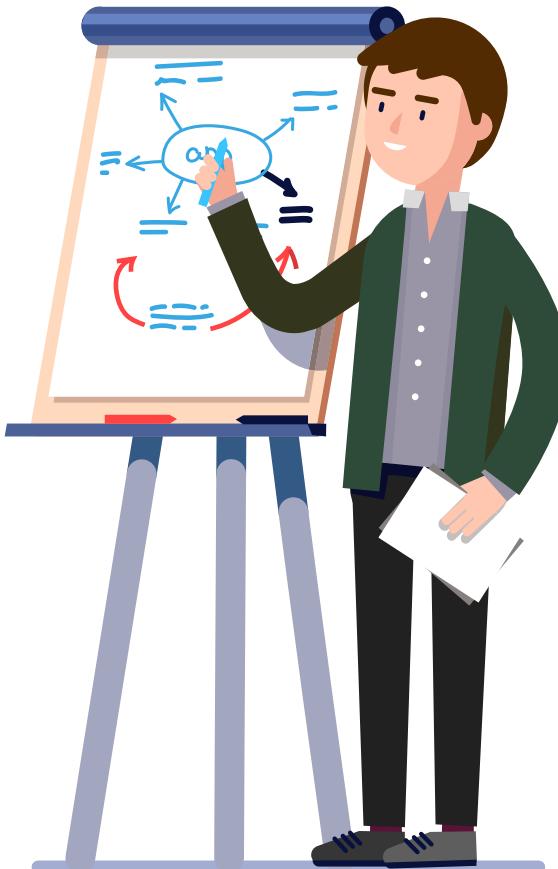
No caso de renda informal, pode-se usar:

- Movimentação bancária com regularidade;
- Contrato de locação e/ou pensão;

E o caso será levado à análise gerencial e de um Comitê.

#### DOCUMENTAÇÃO BÁSICA DO PROPONENTE:

- Comprovação da Renda:
  - Carteira de Trabalho e Holerites;
  - Contratos de Trabalhos;
  - Declaração Imposto de Renda, Decore;
  - Extratos bancários;
- RG (inferior a 10 anos), CPF;
- Comprovante de Endereço atualizado;
- Certidão atualizada do estado civil;
- Comprovação do local de trabalho.



#### DOCUMENTAÇÃO BÁSICA DO VENDEDOR:

- RG (inferior a 10 anos), CPF;
- Comprovante de Endereço atualizado;
- Certidão atualizada do estado civil;
- Certidão Conjunta Negativa ou positiva com efeito de negativa de débitos relativa a tributos federais e dívida ativa da união.

## Trâmites do processo dentro da Caixa Econômica Federal:

### 1 Recepção do Processo completo;

Simples assim. Basicamente, isso é o que acontece.

Depois disso, existem alguns trâmites que devem acontecer fora da Caixa Econômica Federal.

### 2 Análise e Aprovação do Crédito;

Após a assinatura do Contrato, o Proponente deverá recolher o ITBI - Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis. Esse imposto é calculado aplicando-se, sobre a base de cálculo, as alíquotas definidas pela prefeitura onde se encontra o imóvel. Esse valor varia um pouco, mas em média, fica em algo de 0,5% a 3%.

### 3 Avaliação do imóvel;

Feito isso, deve-se encaminhar o Contrato assinado para seu registro no Cartório de Registro de Imóveis.

### 4 Análise Jurídica (GIRETE);

A matrícula após o registro deverá ser devolvida à Caixa Econômica Federal juntamente com uma via do Contrato assinado para fins de desbloqueio do crédito do vendedor e

### 5 Débito FGTS;

### 6 Assinatura do Contrato.

As Despesas Relativas à Aquisição por Financiamento pagas dentro do banco são:

As Despesas Relativas à Aquisição por Financiamento pagas fora do banco são:

- Taxa de pesquisas;
- Taxa à vista (“Contrato”);
- Avaliação do imóvel;
- Produto do Banco (relacionamento).

- Matrícula Atualizada;
- ITBI (Prefeitura);
- Registro.

O CONTRATO assinado na Caixa Econômica Federal trata-se de um Instrumento em que se firmam vários Contratos: de compra e venda, de financiamento, alienação fiduciária e seguros. Esse documento tem o mesmo efeito legal que a Escritura Pública, sendo considerado Título Registrável. Isso é o que se chama CONTRATO COM FORÇA DE ESCRITURA.

## **RESOLUÇÃO-COFEI N.º 326/92**

**Art. 3º.** Colocar-se a par da legislação vigente e procurar difundi-la a fim de que seja prestigiado e definido o legítimo exercício da profissão.

**LEI Nº 8.036, DE 11 DE MAIO DE 1990.** Dispõe sobre o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, e dá outras providências.

**Artigo 4º** - A gestão da aplicação do FGTS será efetuada pelo Ministério da Ação Social, cabendo à Caixa Econômica Federal (CEF) o papel de agente operador.

**Artigo 7º** - À Caixa Econômica Federal, na qualidade de agente operador, cabe:

I - centralizar os recursos do FGTS, manter e controlar as contas vinculadas, e emitir regularmente os extratos individuais correspondentes às contas vinculadas e participar da rede arrecadadora dos recursos do FGTS;

II - expedir atos normativos referentes aos procedimentos administrativo-operacionais dos bancos depositários, dos agentes financeiros, dos empregadores e dos trabalhadores, integrantes do sistema do FGTS;

III - definir os procedimentos operacionais necessários à execução dos programas de habitação popular, saneamento básico e infraestrutura urbana, estabelecidos pelo Conselho Curador com base nas normas e diretrizes de aplicação elaboradas pelo Ministério da Ação Social;

IV - elaborar as análises jurídica e econômico-financeira dos projetos de habitação popular, infraestrutura urbana e saneamento básico a serem financiados com recursos do FGTS;

V - emitir Certificado de Regularidade do FGTS;

VI - elaborar as contas do FGTS, encaminhando-as ao Ministério da Ação Social;

VII - implementar os atos emanados do Ministério da Ação Social relativos à alocação e aplicação dos recursos do FGTS, de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo Conselho Curador.

VIII – Este inciso foi VETADO pela Lei nº 9.491, de 1997;

IX - garantir aos recursos alocados ao FI-FGTS, em cotas de titularidade do FGTS, a remuneração aplicável às contas vinculadas, na forma do caput do art. 13 desta Lei. (Este inciso foi incluído pela Lei nº 11.491/2007)

Parágrafo único. O Ministério da Ação Social e a Caixa Econômica Federal deverão dar pleno cumprimento aos programas anuais em andamento, aprovados pelo Conselho Curador, sendo que eventuais alterações somente poderão ser processadas mediante prévia anuência daquele colegiado.

O Conselho Curador é a instância máxima de gestão e administração do Fundo com representantes dos trabalhadores, dos empregadores e do Governo Federal.

Aqui também estão listados outros agentes:

■ O Agente Gestor é o Ministério das Cidades (MC), que é responsável pela seleção e hierarquização dos projetos contratados;

■ O Agente Fiscal é o Ministério de Trabalho e Emprego (MTE), que fiscaliza, apura as contribuições ao Fundo e aplica as multas relativas às infrações à lei;

■ Os Agentes Financeiros são as Instituições financeiras ligadas ao SFH responsáveis pelos repasses e financiamentos aos tomadores finais.

Temos 4 agentes:

**Agente Operador do FGTS: Caixa Econômica Federal;**

**Agente Gestor é o Ministério das Cidades (MC);**

**Agente Fiscal é o Ministério de Trabalho e Emprego (TEM);**

**Agentes Financeiros são as Instituições financeiras ligadas ao SFH.**

**Lei 8.036/1990** – Dispõe sobre o FGTS.

**Artigo 20** – A conta vinculada do trabalhador no FGTS poderá ser movimentada nas seguintes situações:

**I** – despedida sem justa causa, inclusive a indireta, de culpa recíproca e de força maior;

**II** - extinção total da empresa, fechamento de quaisquer de seus estabelecimentos, filiais ou agências, supressão de parte de suas atividades, declaração de nulidade do contrato de trabalho nas condições do art. 19-A, ou ainda falecimento do empregador individual sempre que qualquer dessas ocorrências implique rescisão de contrato de trabalho, comprovada por declaração escrita da empresa, suprida, quando for o caso, por decisão judicial transitada em julgado;

**III** - aposentadoria concedida pela Previdência Social;

**IV** - falecimento do trabalhador, sendo o saldo pago a seus dependentes, para esse fim habilitados perante a Previdência Social, segundo o critério adotado para a concessão de pensões por morte. Na falta de dependentes, farão jus ao recebimento do saldo da conta vinculada os seus sucessores previstos na lei civil, indicados em alvará judicial, expedido a requerimento do interessado, independente de inventário ou arrolamento;

**V** - pagamento de parte das prestações decorrentes de financiamento habitacional concedido no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), desde que:

**a)** o mutuário conte com o mínimo de 3 (três) anos de trabalho sob o regime do FGTS, na mesma empresa ou em empresas diferentes;

**b)** o valor bloqueado seja utilizado, no mínimo, durante o prazo de 12 (doze) meses;

**c)** o valor do abatimento atinja, no máximo, 80 (oitenta) por cento do montante da prestação;

**VI** - liquidação ou amortização extraordinária do saldo devedor de financiamento imobiliário, observadas as condições estabelecidas pelo Conselho Curador, dentre elas a de que o financiamento seja concedido no âmbito do SFH e haja interstício mínimo de 2 (dois) anos para cada movimentação;

**VII** – pagamento total ou parcial do preço de aquisição de moradia própria, ou lote urbanizado de interesse social não construído, observadas as seguintes condições:

**a)** o mutuário deverá contar com o mínimo de 3 (três) anos de trabalho sob o regime do FGTS, na mesma empresa ou empresas diferentes;

**b)** seja a operação financiável nas condições vi- gentes para o SFH;

**VIII** - quando o trabalhador permanecer três anos ininterruptos, a partir de 1º de junho de 1990, fora do regime do FGTS, podendo o saque, neste caso, ser efetuado a partir do mês de aniversário do titular da conta.

**IX** - extinção normal do contrato a termo, inclusive o dos trabalhadores temporários regidos pela Lei nº 6.019, de 3 de janeiro de 1974;

**X** - suspensão total do trabalho avulso por período igual ou superior a 90 (noventa) dias, comprovada por declaração do sindicato representativo da categoria profissional.

**XI** - quando o trabalhador ou qualquer de seus dependentes for acometido de neoplasia maligna.

**XII** - aplicação em quotas de Fundos Mútuos de Privatização, regidos pela Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, permitida a utilização máxima de 50 % (cinquenta por cento) do saldo existente e disponível em sua conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, na data em que exercer a opção.

**XIII** - quando o trabalhador ou qualquer de seus dependentes for portador do vírus HIV;

**XIV** - quando o trabalhador ou qualquer de seus dependentes estiver em estágio terminal, em razão de doença grave, nos termos do regulamento;

**XV** - quando o trabalhador tiver idade igual ou superior a setenta anos;

**XVI** - necessidade pessoal, cuja urgência e gravidade decorra de desastre natural, conforme disposto em regulamento, observadas as seguintes condições:

**a)** o trabalhador deverá ser residente em áreas comprovadamente atingidas de Município ou do Distrito Federal em situação de emergência ou em estado de calamidade pública, formalmente reconhecidos pelo Governo Federal;

**b)** a solicitação de movimentação da conta vinculada será admitida até 90 (noventa) dias após a publicação do ato de reconhecimento, pelo Governo Federal, da situação de emergência ou de estado de calamidade pública; e

**c)** o valor máximo do saque da conta vinculada será definido na forma do regulamento.

**XVII** - integralização de cotas do FI-FGTS, respeitado o disposto na alínea i do inciso XIII do art. 5º desta Lei, permitida a utilização máxima de 30% (trinta por cento) do saldo existente e disponível na data em que exercer a opção.

**XVIII** - quando o trabalhador com deficiência, por prescrição, necessite adquirir órtese ou prótese para promoção de acessibilidade e de inclusão social.

## Movimentação do FGTS Relativa à Habitação:

**V** – pagamento de partes das prestações decorrentes de financiamento habitacional concedido no âmbito do SFH, desde que:

(a) O mutuário conte com o mínimo de 3 (três) anos de trabalho sob regime do FGTS, na mesma empresa ou em empresas diferentes;

(b) O valor bloqueado seja utilizado (...) no prazo de 12 meses;

(c) O valor do abatimento atinja, no máximo, 80% do montante da prestação.

**VI** – liquidação ou amortização extraordinária do saldo devedor de financiamento imobiliário, observadas as condições estabelecidas pelo Conselho Curador, dentre elas a de financiamento concedido no âmbito do SFH e haja interstício mínimo de 2 (dois) anos para cada movimentação;

**VII** – pagamento total ou parcial do preço de aquisição de moradia própria(...)

O imóvel para moradia própria é aquele em que o trabalhador instalará a sua residência e domicílio com ânimo definitivo.

O Conselho Curador estabeleceu na Resolução CCFGTS nº 163/94, que os imóveis adquiridos total ou parcialmente com recursos do FGTS somente poderão ser objeto de nova negociação com utilização do FGTS depois de decorridos, no mínimo, 3 (três) anos da última transação.

O Manual “FGTS - Utilização na Moradia Própria” serve de instrumento normativo a ser adotado pelos Agentes Financeiros do SFH - Sistema Financeiro da Habitação, 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 do SFH.

Este Manual se destina a fornecer uma visão ampla da regulamentação do uso do FGTS na aquisição de moradia própria, e está diretamente subordinado à legislação constitucional, trabalhista, civil, penal, comercial, tributária e imobiliária do País.

## FGTS – CONDIÇÕES MÍNIMAS PARA UTILIZAÇÃO – Quanto ao Imóvel

- Apresentar as condições necessárias para ser financeirável no âmbito do SFH;
- Estar dentro do limite de avaliação estabelecido para as operações SFH;
- Ser residencial e urbano;
- Unifamiliar;
- Destinar-se à moradia do trabalhador

## Quanto à Regularidade Documental do imóvel:

- Titularidade da Propriedade;
- Averbações;
- Ausência de ônus e gravames;
- Unifamiliar;
- Não ter sido adquirido com recursos do FGTS nos últimos 36 meses (3 anos).

CADMUT é o Cadastro Nacional de Mutuários que tem por objetivo identificar em um único banco de dados todas as pessoas que contrataram financiamento bancário para compra de um imóvel, assim

como aquelas que foram beneficiadas com subsídios do Governo.

A Caixa Econômica Federal é o administrador desse cadastro.

## FGTS – FORMAS DE UTILIZAÇÃO

Através do SFH, poderá utilizar o FGTS para:

■ Aquisição;

■ Amortização;

■ Quitação.

Através do SCON - Sistema de Consórcio:

■ Obtenção da Carta do Consórcio;

■ Amortização;

■ Quitação cujo bem já tenha sido adquirido pelo consorciado.

Pode mais de um trabalhador comprar junto um imóvel com utilização de FGTS desde que todos atendam aos requisitos individualmente.

Requisitos do Trabalhador:

■ Tempo mínimo de 3 anos do regime FGTS, consecutivos ou não;

■ Comprovar morar ou trabalhar no município, região metropolitana ou limítrofes do imóvel (sem carência de prazo).

■ Comprovar local ocupação principal: Pelo Contrato de trabalho (Carteira Profissional com a anotação), ou Declaração do Empregador onde conste o local do exercício das funções (quando na carteira consta endereço diferente).

■ Não ser detentor de financiamento ativo no SFH no território nacional;

■ Trabalhador não pode ser: proprietário, cessionário, promitente comprador; usufrutuário, não-proprietário. O trabalhador deve comprovar não possuir imóvel onde mora, trabalha e limítrofes por Declaração sob as penas da lei, Declaração de

IR, Certidão Negativa de Propriedade do Cartório Registro de Imóveis dos municípios impeditivos. Caso possua outro imóvel em qualquer parte do território nacional (financiado ou não), somente poderá adquirir o imóvel no município onde reside mas não trabalha, se comprovar residência há 1 ano (apresentar 1 comprovante de 1 ano e outro atual da mesma espécie). Portanto, pode possuir imóveis em qualquer outra parte do país desde que não seja financiado no SFH.

■ O trabalhador pode possuir terreno(s) sem edificações e ainda assim poderá utilizar o FGTS. Neste caso, acompanhar matrícula e espelho IPTU para comprovação de que não há edificação.

■ Poderá fazer a utilização do FGTS respeitando o intervalo mínimo de 2 anos. O trabalhador pode utilizar seu FGTS a cada 2 anos para aquisição, amortização ou quitação, porém, o imóvel que estiver adquirindo não pode ter sido adquirido há menos de 3 anos com FGTS pelo vendedor.

# PERGUNTAS E RESPOSTAS FREQUENTES

## Imóvel financiado pode ser vendido?

Sim, desde que atenda as mesmas exigências do imóvel não financiado (quitado).

## Se sim, o que muda no processo?

A operação é simples. O novo Contrato quitará o anterior. A Caixa Econômica Federal assinará como interveniente quitante. As despesas de CRI vão custar mais caro por que terão mais “atos” a serem lançados na matrícula do imóvel.

## O imóvel de garantia será avaliado?

Sim. A Instituição Financeira é livre para contratar a Avaliação do Imóvel o qual servirá como “garantia” na operação. A Avaliação é feita por Engenheiro devidamente credenciado, sendo Pessoa Jurídica.

A manifestação técnica quanto a aceitabilidade do imóvel como garantia não tem a finalidade de subsidiar o enquadramento ou aprovação do imóvel em um determinado programa ou operação, mas sim informar-se sob seus aspectos de engenharia, arquitetura e mercado, o imóvel apresenta condições de constituir garantia real.

Não tendo sido viabilizada a vistoria interna do imóvel por falha do interessado, caracteriza-se vistoria infrutífera, sendo o laudo concluído sem atribuição

do valor... Ocorre a espera do avaliador de no mínimo 30 (trinta) minutos, para que possa ser caracterizado o não comparecimento do interessado ao local.

## Em sendo avaliado, o interessado pode acompanhar o avaliador?

Sim. O valor da avaliação, será também utilizado como teto na operação. Sugestão: acompanhar as visitas.

## É possível fazer pedido de revisão na avaliação?

Os pedidos de revisão avaliação são admitidos não com o objetivo de atender a interesses das partes envolvidas, mas tão somente de corrigir distorções de qualquer natureza, porventura existente nos trabalhos por falha de seus autores.

O cliente interessado solicita formalmente sua revisão à unidade CAIXA detentora do processo, com apresentação de argumentação fundamentada, contendo os subsídios que o levaram à sua convicção. Não são admitidos como argumentos as opiniões pessoais de valor ou opiniões de valor por imobiliárias ou corretor de imóveis.

## Quais são os requisitos físicos do imóvel avaliado?

- **HABITABILIDADE:** Pressupõe a existência de conforto, segurança, salubridade, de imediata ocupa-



ção e utilização do imóvel para o fim a que se destina.

- **ESTABILIDADE E SOLIDEZ:** Estão atreladas à integridade estrutural do imóvel e decorrem da existência de comprometimento de elementos tais como fundações, estruturas, alvenarias, muros de arrimo, entre outros que venham a ensejar desabamento.

- **VÍCIOS CONSTRUTIVOS GRAVES:** Vícios construtivos considerados graves motivam a não aceitação do imóvel como garantia.

- **SISTEMAS CONSTRUTIVOS NÃO CONVENCIONAIS OU INOVADORES:** Para que o imóvel edificado possa ser aceito como garantia, é necessário que o sistema construtivo tenha sido previamente analisado e aprovado pela engenharia da CEF.

- **IMÓVEL MISTO (residencial e comercial):** A existência de parcela de uso não-residencial em operações habitacionais..., não é motivo por si só para que o imóvel não possa ser aceito como garantia.

- **ÁREA PARCIALMENTE AVERBADA:** Em se tratando de imóvel com área parcialmente não-averbada, se não houver outras restrições, é possível de ser aceito como garantia. A aceitação de imóvel com área parcialmente averbada, pela CEF, não o torna um imóvel “regularizado”, ficando a cargo do Cartório de Registro de Imóveis exigir eventuais averbações complementares.

- **APARTAMENTO COM GARAGEM:** As vagas de garagem não-autônomas vinculadas são abrangidas nas avaliações de unidades condominiais como apartamentos ou escritórios, desde que apareçam registradas documentalmente de forma explícita na Certidão Matrícula.

## - UNIDADES ISOLADAS COM CARACTERÍSTICAS CONDOMINIAIS

**CONDOMINIAIS:** Havendo em um mesmo terreno multiplicidade de unidades habitacionais, sem que tenha havido a instituição de condomínio, é apontada claramente a situação e descritas as unidades. Não havendo restrições graves, o imóvel com um todo, pode ser aceito como garantia. Ainda que a “Engenharia” aceite imóvel com características condominiais ou multifamiliar, o FGTS e o SFH poderão não contemplar o enquadramento do imóvel, visto conflitar com o quesito “unifamiliar” e “moradia do trabalhador”. As unidades edificadas sobre o terreno, por não constituirão unidade autônoma, não podem ser aceitas como garantia individualmente.

**Você sugere o desenvolvimento de um bom relacionamento com o engenheiro Avaliador?**

Sim. Porque todos os aspectos da engenharia podem ser, até certo ponto, “subjetivos” e a confiança que angariamos junto aos engenheiros poderá fazer toda a diferença para a formação da sua convicção.

**Na sua visão, em que momento do atendimento ao cliente o Corretor deveria se “preocupar” com todos os aspectos do financiamento, do imóvel e do FGTS?**

Na Pré-Venda - Tudo que ocorre antes da venda, pode ser exercida pelo corretor ou por assistente, ou por terceiros. Sugiro analisar o Perfil dos compradores, assim como a captação e seleção dos imóveis.

