

**CONCESSÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - PESSOA FÍSICA****SUMÁRIO DA NORMA**

1	OBJETIVO,5
2	DEFINIÇÕES,5
3	NORMAS,5
3.1	ABRANGÊNCIA,5
3.2	EXIGÊNCIAS ESPECÍFICAS,5
3.3	EXIGÊNCIAS GERAIS,6
3.4	PARÂMETROS ESPECÍFICOS,7
3.5	PARÂMETROS GERAIS,7
3.5.1	GARANTIA,7
3.5.2	SISTEMAS DE AMORTIZAÇÃO, COMPROMETIMENTO DE RENDA, PRAZOS, LIMITES E QUOTAS DE FINANCIAMENTO,8
3.5.3	COBERTURA SECURITÁRIA,8
3.5.3.1	APÓLICE DE SEGURO DE VIDA EM GRUPO - AMC,8
3.5.3.2	APÓLICES CCFGTS, CCSBPE, PRÓ-COTISTA E PMCMV,9
3.5.3.2.7	LIMITES DE COBERTURA AUTOMÁTICA CAIXA SEGUROS (LAR E LAR+) E <i>TOKIO MARINE – CCSBPE</i> ,9
3.5.3.3	SEGURO RCPM – AQUISIÇÃO DE IMÓVEL NOVO – PMCMV, CCFGTS, CCSBPE E PRÓ-COTISTA (INCLUSIVE ALOCAÇÃO DE RECURSOS),10
3.5.3.4	CONTRATO FIRMADO ENTRE A CAIXA E A UNIÃO PARA ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS DA UNIÃO,10
3.5.3.4.5	APÓLICE INDIVIDUAL DE ESCOLHA DO VENDEDOR - RCPM,10
3.5.4	RECURSOS PRÓPRIOS,10
3.5.5	PLANO DE REAJUSTE,11
3.5.6	VENCIMENTO ENCARGO MENSAL,12
3.5.7	ALTERAÇÃO DA DATA DE VENCIMENTO DO ENCARGO MENSAL,12
3.5.8	DESPESAS, TAXAS, TRIBUTOS E ENCARGO MENSAL,12
3.6	ALÇADA,12
3.7	FORMALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO,12
3.8	REGISTRO E AVERBAÇÃO DO CONTRATO,13
3.9	CRÉDITO DOS RECURSOS,13
3.10	MOVIMENTAÇÃO DOS RECURSOS NAS CONTAS – OPERAÇÕES DE CONSTRUÇÃO,15
3.11	UNIDADES NOVAS CONCLUÍDAS VINCULADAS A EMPREENDIMENTO,15
3.12	ALTERAÇÃO DE PROJETO/ ESPECIFICAÇÃO DE MATERIAL – OPERAÇÕES DE CONSTRUÇÃO,16
3.13	REFORMULAÇÃO DO CRONOGRAMA DE OBRA – OPERAÇÕES DE CONSTRUÇÃO,16
3.14	SUPLEMENTAÇÃO DE RECURSOS,17
3.15	SALDO DEVEDOR RESIDUAL,17
3.16	CÓDIGOS – SIOPI, SIICO E RCR,17
4	PROCEDIMENTOS,17
4.3	APOIO AO ATENDIMENTO,17
5	ARQUIVAMENTO DE DOCUMENTOS,17
6	ANEXOS,17
6.1	ANEXO I - SIGLAS, CONCEITOS E CONSIDERAÇÕES SOBRE A DOCUMENTAÇÃO,18
6.2	ANEXO II - ENTENDA O CRÉDITO IMOBILIÁRIO,29
6.3	ANEXO III – FLUXOGRAMA DA CONCESSÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO,32

**REPREFÁCIO****TÍTULO****CONCESSÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - PESSOA FÍSICA****UNIDADE GESTORA****GEMPF - GN HABITACAO MERCADO PESSOA FISICA****UNIDADE(S) CORRESPONSÁVEL(IS)****GEMCF - GN MINHA CASA MINHA VIDA – FAIXAS II e III****CLASSIFICAÇÃO**

Normativo de Negócios em Agência

Pessoa Física - Habitação - Concessão de Financiamento Individual.

**PÚBLICO ALVO**

SR, Agência ou PA, SUREC, CEHOP, CERAT, GIHAB e GIRET.

**ALTERAÇÕES EM RELAÇÃO À VERSÃO ANTERIOR**

Alterações:

3.5.1.2.3 – 7º marcador - GARANTIA - CCFGTS, PMCMV, CCSBPE E PRÓ-COTISTA - IMÓVEL E TERRENO NÃO ACEITOS COMO GARANTIA – CCFGTS, PMCMV, CCSPBE E PRÓ-COTISTA – alterado item com a observação de que é possível admitir a Concessão de Direito Real de Uso caso incida sobre área contígua, e não sobre o próprio imóvel objeto do financiamento e oferecido em garantia e adequação do 2º marcador para maior clareza na verificação dos 2 anos de propriedade;

6.1.1 - ANEXO I - SIGLAS, CONCEITOS E CONSIDERAÇÕES SOBRE A DOCUMENTAÇÃO - SIGLAS E CONCEITOS – inclusão da definição de prestação mensal.

6.1.2.16.2 - 3º marcador - ANEXO I - MO29300 – AUTORIZAÇÃO E DECLARAÇÃO PARA MOVIMENTAÇÃO E UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS DA CONTA VINCULADA DO FGTS (AQUISIÇÃO/CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL – COM OU SEM FINANCIAMENTO) E/OU PARA ENQUADRAMENTO NOS PROGRAMAS CCFGTS, PMCMV, PRÓ-COTISTA OU AMC – inclusão da quadra como ressalva do logradouro

Inclusões:

ALTERAÇÕES NOS ARQUIVOS APENSADOS:

- HH200A – alterações relacionadas no prefácio do HH200A;
- HH200B – alterações relacionadas no prefácio do HH200B;
- HH200C – alterações relacionadas no prefácio do HH200C;
- HH200D – sem alterações;
- HH200E – alterações relacionadas no prefácio do HH200E;
- Guia Rápido – sem alterações.

**RELAÇÃO COM OUTROS NORMATIVOS**[AD049 Prestação de Serviços de Alienação de Bens Imóveis da União](#)[AD084 Alienação de Imóveis Próprios - Não de Uso](#)[AD113 Alienação dos Imóveis em Estoque de Propriedade da EMGEA](#)[AE023 Engenharia - Avaliação de Imóveis e Outros Bens](#)[AE091 Verificação de Garantia de Desempenho de Sistemas Construtivos Inovadores em Edificações](#)

AE098 Engenharia - Análise e Acompanhamento Crédito Imobiliário - Empreendimentos  
AE106 Alvará Judicial, Procuração, Tutela e Curatela  
AL090 Regime de Alçadas - Crédito Imobiliário  
CO108 Cheque Ordem de Pagamento  
CO130 Serviço de Transferência Eletrônica Disponível - TED  
CR100 IRRF - Imposto de Renda Retido na Fonte Sobre Aplicações Financeiras  
CR249 SIACI AD - Execução, Adjudicação/Arrematação e Bens não de Uso - Registro, Controle e Acompanhamento contábil  
CR285 Manual Operacional SIRIC Novo  
CR292 Cobrança Administrativa  
CR293 Execução Extrajudicial  
CR294 Ajuizamento de Dívida  
CR440 Recuperação de Crédito Imobiliário PF  
HH009 Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS na Moradia Própria  
HH019 Amortização Extraordinária de Financiamento Imobiliário - Créditos Próprios  
HH022 FGTS - Uso do FGTS na Fase de Retorno do Financiamento Habitacional - SFH -Ativo CAIXA  
HH025 Seguro Compreensivo para as Apólices Habitacionais Diferentes da Apólice do SFH  
HH034 Manutenção de Contratos - Créditos Próprios  
HH066 Liquidação de Financiamento Imobiliário e Emissão do Termo de Quitação - Créditos Próprios  
HH117 Alocação de Recursos - FGTS/SBPE  
HH178 Concessão de Crédito Imobiliário - Produção de Empreendimentos - Recursos FGTS/SBPE  
HH181 Concessão de Crédito Imobiliário - Imóvel na Planta Associativo - Recursos FGTS/SBPE  
HH186 Parcerias - Imóvel na Planta - Programa Carta de Crédito FGTS Associativo  
HH348 Administração de Créditos Imobiliários de Terceiros - EMGEA - Liquidação e Renegociação de Contratos Vinculados a Empreendimentos Incentivados pelo Credor  
OR107 GRC - Gestão do Relacionamento com Clientes - Critérios para a Classificação de Clientes  
TE105 Procedimentos Operacionais do Cadastro de Clientes da CAIXA

### **REGULAMENTAÇÃO UTILIZADA**

Circular CAIXA nº 712, de 18/03/2016;  
Circular CAIXA nº 726, de 03/05/2016;  
Circular CAIXA nº 737, de 21/10/2016;  
Instrução Normativa MCidades nº 11, de 09/06/2015;  
Lei nº 9.636, de 15/05/1988;  
Lei nº 13.240, de 30/12/2015;  
Portaria RFB/PGFN nº 1.751, de 02/10/2014;  
Portaria RFB/PGFN nº 1.821, de 17/10/2014;  
Resolução CMN nº 4.271, de 30/09/2013.  
Resolução CMN nº 4.537, de 24/11/2016;  
Resolução do Comitê Delegado de Negócios, Ativos e Passivos nº 008, de 07/10/2016;  
Resolução do Comitê Delegado de Negócios, Ativos e Passivos nº 013, de 11/11/2016.

### **DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA**

Não se aplica.

### **ROTEIRO PADRÃO**

15782

**NORMATIVOS REVOGADOS**

Não se aplica.

**ATENDIMENTO DE DÚVIDAS****CERAT – CN ATENDIMENTO EM TELESSERVIÇOS**

**CONCESSÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - PESSOA FÍSICA****1 OBJETIVO**

- 1.1** Conceder financiamento habitacional com recursos FGTS ou SBPE.
- 1.2** Conceder descontos nos Programas CCFGTS, PMCMV e AMC.

**2 DEFINIÇÕES**

- 2.1** As siglas, conceitos e considerações sobre a documentação constam no [Anexo I](#).

**3 NORMAS****3.1 ABRANGÊNCIA**

PF	MODALIDADES	PROGRAMA
Renda familiar bruta mensal de R\$ 465,00 a R\$ 6.500,00 para financiamento de imóveis cujo limite de enquadramento é determinado pelo valor de venda e compra ou investimento e recorte territorial, conforme tabelas HH200A, item 3.4.1.  A classificação em região metropolitana, região integrada do entorno e capital regional dos municípios com o enquadramento do Valor de Venda e Compra ou Investimento consta em:  <a href="http://www.caixa.gov.br/Downloads/FGTS-circulares-caixa-fgts2016/CIRCEF_743_RELACAO_MUNICIPIOS.pdf">http://www.caixa.gov.br/Downloads/FGTS-circulares-caixa-fgts2016/CIRCEF_743_RELACAO_MUNICIPIOS.pdf</a>  ou página inicial do <a href="#">SIOPI</a> , opção relação de municípios	<b>RESIDENCIAL URBANO</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Aquisição Imóvel Novo ou Usado</li><li>▪ Aquisição de Terreno e Construção</li><li>▪ Construção em Terreno Próprio</li><li>▪ Conclusão, Ampliação ou Melhoria</li></ul>	<b>CCFGTS</b> – Programa Carta de Crédito FGTS
	<b>RESIDENCIAL URBANO</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Aquisição Imóvel Novo</li><li>▪ Aquisição de Terreno e Construção</li><li>▪ Construção em terreno próprio</li></ul>	<b>PMCMV</b> – Programa Carta de Crédito FGTS conjugado com o Programa Nacional de Habitação Urbana – PNHU, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida.
Sem limite de renda, titular de CV FGTS com: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ mínimo de 3 anos de trabalho sob o regime do FGTS;</li><li>▪ contrato de trabalho ativo sob regime do FGTS ou saldo em CV, de no mínimo, 10% do valor da avaliação do imóvel</li></ul>	<b>RESIDENCIAL URBANO</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Aquisição Imóvel Novo ou Usado</li><li>▪ Aquisição de Terreno e Construção</li><li>▪ Construção em Terreno Próprio</li></ul>	<b>AMC</b> – Aquisição de Material de Construção – Programa Carta de Crédito FGTS  <b>PROGRAMA SUSPENSO TEMPORARIAMENTE A PARTIR DO DIA 15/08/2016</b>
Sem limite de renda	<b>RESIDENCIAL OU COMERCIAL URBANO</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Aquisição de Lote Urbanizado</li><li>▪ Aquisição Imóvel Novo ou Usado</li><li>▪ Aquisição de Terreno e Construção</li><li>▪ Construção em Terreno Próprio</li><li>▪ Reforma e/ou ampliação</li></ul>	<b>CCSBPE</b> – CARTA DE CRÉDITO SBPE

**3.1.1** A proposta que se enquadrar no PMCMV e em outro Programa deve ser contratada no PMCMV.

**3.2 EXIGÊNCIAS ESPECÍFICAS**

- 3.2.1** As exigências específicas estão contidas nos arquivos apensados:

- HH200 A – CCFGTS/PMCMV;
- HH200 B – CCSBPE;
- HH200 C – PRÓ-COTISTA;
- HH200 D – AMC – Programa suspenso temporariamente a partir do dia 15/08/2016;
- HH200 E – PORTABILIDADE.

### **3.3 EXIGÊNCIAS GERAIS**

#### **3.3.1 PROPONENTE(S)/CÔNJUGE(S)**

- idoneidade cadastral;
- capacidade civil;
- maioridade ou menor emancipado com 16 anos completos;
- capacidade econômico-financeira para arcar com o encargo mensal;
- ser brasileiro nato, naturalizado ou estrangeiro detentor de visto permanente no País. 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, será dado tratamento idêntico a brasileiro nato ou naturalizado.

#### **3.3.2 VENDEDOR DO IMÓVEL OU TERRENO**

##### **3.3.2.1 PESSOA FÍSICA**

- capacidade civil;
- maioridade ou menor emancipado com 16 anos completos;
- comprovação de estado civil.

##### **3.3.2.2 PESSOA JURÍDICA**

- capacidade jurídica;
- legitimidade da representação.

#### **3.3.3 IMÓVEL OU TERRENO OBJETO DO FINANCIAMENTO**

##### **3.3.3.1 CCFGTS, PMCMV, CCSBPE E PRÓ-COTISTA**

- localizado na área urbana;
- com vias de acesso, soluções para abastecimento de água, energia elétrica e esgoto pluvial e sanitário;
- regularizado junto ao RI;
- livre e desembaraçado de quaisquer ônus, exceto se imóvel de propriedade da CAIXA “não de uso” e do estoque da EMGEA, desde que a pendência não seja impeditiva de venda, conforme [AD084](#) e [AD113](#), respectivamente;
- possuir Certidão Individualizada e Atualizada de Inteiro Teor da Matrícula,
- se modalidade Construção em Terreno Próprio ou Reforma/Ampliação deve estar em nome de todos os proponentes que participarão do financiamento, independentemente de pactuação de renda.
- se modalidade Aquisição de Imóvel e Aquisição de Terreno e Construção ser de propriedade de terceiros;
- ser aceito pela CAIXA como garantia.

**3.3.3.2** A concessão do financiamento é precedida da avaliação do imóvel pela engenharia da CAIXA, em laudo próprio, com validade de 360 dias, se imóvel de propriedade da CAIXA, adjudicado, arrematado e recebido em dação em pagamento ou imóvel levado a leilão decorrente de execução de dívida do crédito imobiliário e 180 dias para os demais imóveis.

### 3.4 PARÂMETROS ESPECÍFICOS

**3.4.1** Os parâmetros específicos estão contidos nos arquivos apensados:

- HH200 A – CCFGTS/PMCMV; HH200 B – CCSBPE; HH200 C – PRÓ-COTISTA; HH200 D – AMC e HH200 E – Portabilidade.

### 3.5 PARÂMETROS GERAIS

#### 3.5.1 GARANTIA

##### 3.5.1.1 AMC

**3.5.1.1.1** Operação sem garantia, exigida NOTA PROMISSÓRIA PRÓ-SOLVENDO como título de crédito representativo da dívida.

##### 3.5.1.2 CCFGTS, PMCMV, CCSBPE E PRÓ-COTISTA

**3.5.1.2.1** Alienação fiduciária do imóvel, constituída pelo terreno e benfeitorias existentes ou a serem construídas, código da garantia 0426 (imóveis residenciais) ou 0427 (outros imóveis).

##### 3.5.1.2.2 IMÓVEL E TERRENO ACEITOS COMO GARANTIA – CCFGTS, PMCMV, CCSBPE E PRÓ-COTISTA

- financiado na CAIXA, desde que haja, concomitantemente, a liberação do ônus sobre a garantia, observadas as disposições dos [CR292](#), [CR440](#) e [HH066](#) e a adimplência do contrato, exceto se Aquisição de Terreno e Construção;
- se CCFGTS, CCSBPE, PMCMV e Pró- Cotista, financiado em outra IF bancária/não bancária ou Construtora desde que haja, concomitantemente, a liberação do ônus sobre a garantia e a concessão do financiamento do imóvel na CAIXA, exceto Aquisição de Terreno e Construção;
- com parte de área edificada não averbada, desde que não haja comprometimento da garantia sob os aspectos físicos ou de mercado, conforme [AE023](#), sendo que no laudo de avaliação são consideradas e informadas as áreas averbadas e/ou não averbadas, com o valor total do imóvel;
- de madeira, casa pré-fabricada ou com outras tecnologias construtivas, conforme [AE023](#), [AE091](#) e [AE098](#);
- com parte de área de uso comercial – imóvel misto, exclusivamente para casos permitidos pelas prefeituras, observado o que segue:
  - para operações no âmbito do SFH o financiamento é destinado exclusivamente à parte residencial, ficando vedado o uso da CV FGTS para pagamento da parte comercial do imóvel;
  - para operações no SFI o financiamento pode ser destinado para a parte residencial e/ou comercial, adotando-se os parâmetros definidos para o imóvel comercial e vedado o uso dos recursos da CV FGTS.
- sob regime de enfiteuse;
- oriundo de empreendimento empresarial financiado pela CAIXA decorrente de desligamento, unidades remanescentes ou alocação de recursos vinculada.
- cujo vendedor/doador do imóvel ou terreno objeto da proposta de financiamento seja o poder público local se operações enquadradas no PMCMV.

##### 3.5.1.2.3 IMÓVEL E TERRENO NÃO ACEITOS COMO GARANTIA – CCFGTS, PMCMV, CCSBPE E PRÓ-COTISTA

- gravado com ônus, exceto os casos de servidão e/ou incomunicabilidade e/ou impenhorabilidade, quando, no entanto, deverá ser consultado o Jurídico Regional de vinculação;
- adquirido por meio de dote;
- gravado com cláusula de usufruto, exceto quando o seu detentor renunciar a esse direito em Cartório;
- construído ou a ser construído em terreno não desmembrado ou que não constitua unidade autônoma;
- com destinação agrícola, inclusive sítios, glebas ou granjas;
- com características de imóvel multifamiliar;
- com concessão de Direito Real de Uso (CDRU).

- não caracteriza impedimento, no entanto, a hipótese do direito real de uso, concedido pela Administração Pública, incidir sobre área contígua e não sobre o próprio imóvel objeto do financiamento e oferecido em garantia, casos em que deverá ser consultado o Jurídico Regional de vinculação;
- próprio da União, Estado, Município ou Autarquia, exceto imóveis da União enquadrado nas condições estabelecidas no item [3.5.3.4](#) – Contrato firmado entre a CAIXA e a União para alienação de imóveis da União.
- que já tenha sido de propriedade do proponente nos últimos 02 anos a contar da emissão da PF2 da proposta de financiamento a ser concedida na CAIXA, condição que deve ser verificada na matrícula do imóvel objeto da operação.
- cujo vendedor do imóvel ou terreno seja pessoa jurídica e o proponente do financiamento seja sócio ou representante legal da empresa vendedora;
- cujo vendedor/doador do imóvel ou terreno, objeto da proposta de financiamento, seja o Poder Público local, à exceção das contratações de financiamentos oriundas dos [HH117](#), [HH178](#) e [HH186](#); ou de operações enquadradas no PMCMV;
- sedes de delegação estrangeira, associações, sindicatos ou emissoras de rádio e televisão;
- igrejas e templos de qualquer natureza, hospitais, clínicas, escolas, clubes, casas de espetáculos ou similares;
- que se constitua unidade isolada de edifício em construção;
- que pela sua natureza se constitua em garantia precária, assim definido em laudo de engenharia da CAIXA ou em que haja caracterização de vício de construção, conforme [AE023](#);
- fração ideal de terreno;
- imóvel sem nenhuma área averbada;
- imóvel localizado em condomínio com características de loteamento ou desmembramento irregular;
- fração ideal de terreno, imóvel que não possua nenhuma área averbada ou imóvel localizado em condomínio com características de loteamento ou desmembramento irregular;
- contratação na modalidade individual, de imóvel vinculado à empreendimento ou módulo que apresente unidades em fase de construção, condição verificada na avaliação do imóvel, devendo a proposta ser enquadrada como Imóvel na Planta;
- imóvel relacionado, direta ou indiretamente, à operações enquadradas como empreendimento com problema, conforme [HH181](#), ou empreendimento com obras paralisadas sem perspectiva de continuidade ou com vício de construção pendente de solução;
- imóvel vinculado a empreendimento com problema, pertencente ao ativo EMGEA/UNIÃO, conforme [HH348](#);
- lotes urbanizados adjudicados ou levados a leilão.

### **3.5.1.3 DOAÇÃO DE IMÓVEL FINANCIADO NA CAIXA**

**3.5.1.3.1** Não é admitida a doação de imóvel financiado na CAIXA por vontade das partes.

**3.5.1.3.2** Na hipótese de doação decorrente de sentença judicial por ação litigiosa, a anuência da CAIXA é precedida de análise conclusiva do advogado credenciado ou do quadro de empregados CAIXA e mediante concordância do Agente Operador, se recursos do FGTS.

### **3.5.2 SISTEMAS DE AMORTIZAÇÃO, COMPROMETIMENTO DE RENDA, PRAZOS, LIMITES E QUOTAS DE FINANCIAMENTO**

**3.5.2.1** As condições acima estão contidas nos arquivos apensados:

- HH200 A – CCFGTS/PMCMV;
- HH200 B – CCSBPE;
- HH200 C – PRÓ-COTISTA;
- HH200 D – AMC.

### **3.5.3 COBERTURA SECURITÁRIA**

#### **3.5.3.1 APÓLICE DE SEGURO DE VIDA EM GRUPO - AMC**

**3.5.3.1.1** Conforme arquivo apensado HH200 D – AMC.

**3.5.3.2 APÓLICES CCFGTS, CCSBPE, PRÓ-COTISTA E PMCMV**

**3.5.3.2.1** É obrigatória a contratação dos seguros MIP e DFI, ou apenas MIP, se Lote Urbanizado, sendo as taxas MIP variáveis em função da faixa etária dos proponentes pactuantes de renda.

**3.5.3.2.2** Para contratação originada em Agência/PA é escolhida pelo proponente uma das apólices estipuladas pela CAIXA e oferecidas pelas seguradoras:

- a) CCFGTS, CCSBPE E PRÓ COTISTA - Caixa Seguros (LAR ou LAR+) ou *Tókio Marine*,
- b) PMCMV – Caixa Seguros ou *American Life*

**3.5.3.2.2.1** É permitida ainda, a contratação de Apólice Individual de escolha do(s) proponente(s), desde que atendidas as condições básicas definidas pela SUSEP.

**3.5.3.2.3** Para contratação originada no CCA além das apólices citadas acima está disponível a contratação com a PAN Seguros cujas condições estão dispostas no [MO43000](#)

**3.5.3.2.4** A Caixa Seguros oferece duas apólices, LAR e LAR+, sendo que a apólice LAR+, além do MIP e DFI, oferece outras coberturas acessórias de natureza material para danos elétricos, pagamento de aluguéis, danos ao conteúdo, roubo/furto de conteúdo e assistência 24h, podendo as condições dos seguros LAR e LAR+ serem consultadas no site da seguradora no endereço <http://caixaseguros.com.br>.

**3.5.3.2.5** Para fins de cobertura securitária a idade do proponente mais idoso participante da composição da renda, somada aos prazos de construção, amortização e renegociação não pode ultrapassar 80 anos e 6 meses, observado o que segue:

- a extrapolação do prazo de amortização em função da idade deve ser objeto de prévia consulta à seguradora para análise e autorização no que se refere à cobertura securitária;

**3.5.3.2.6** As principais condições das apólices constam em cláusulas específicas dos contratos emitidos pelo SIOPI ou CIWEB, estando as apólices disponíveis na página da SUREC, em: [http://sitem.caixa/sitemarquivos/833/sistema/conteudo/gehab/gehab\\_regras/paginas/apolice\\_administracao.asp](http://sitem.caixa/sitemarquivos/833/sistema/conteudo/gehab/gehab_regras/paginas/apolice_administracao.asp)

**3.5.3.2.7 LIMITES DE COBERTURA AUTOMÁTICA CAIXA SEGUROS (LAR E LAR+) E TOKIO MARINE – CCSBPE**

**3.5.3.2.7.1** Conforme arquivo apensado HH200B - CCSBPE e HH200E - Portabilidade

**3.5.3.2.8 DPS – EXIGÊNCIA****3.5.3.2.8.1 CONTRATOS ACIMA DOS LIMITES DE DISPENSA DE DPS ESTABELECIDOS PELAS SEGURADORAS – CAIXA SEGUROS (LAR E LAR+) E TOKIO MARINE**

**3.5.3.2.8.1.1** Exigida a DPS para contratos acima dos limites de dispensa de DPS estabelecidos pelas seguradoras no HH 200B e HH 200E.

**3.5.3.2.8.2 CONTRATOS COM PROONENTE ACIMA DE 60 ANOS CUJO SOMATÓRIO DOS PRAZOS DE CONSTRUÇÃO, AMORTIZAÇÃO E IDADE DO PROONENTE MAIS IDOSO EXTRAPOLA 80 ANOS E 6 MESES – CAIXA SEGUROS (LAR E LAR+) E AMERICAN LIFE**

**3.5.3.2.8.2.1** Exigida a DPS conforme estabelecido no HH200A, HH200B, HH200C e HH200E

**3.5.3.2.9 APÓLICE INDIVIDUAL DE ESCOLHA DO PROPONENTE - CCFGTS, CCSBPE, PRÓ-COTISTA E PMCMV**

**3.5.3.2.9.1** Os proponentes têm o direito de optar por apólice diferente das abaixo indicadas, condicionada à aprovação pela CAIXA.

- a) CCFGTS, CCSBPE e Pró – Cotista:
  - CAIXA Seguros (LAR OU LAR+), *Tókio Marine*
- b) PMCMV:
  - CAIXA Seguros e *American Life*

**3.5.3.2.9.2** A análise é efetuada pela GEMPF ou GEMCF ( Se PMCMV) no prazo de até 15 dias corridos e a aceitação está condicionada ao atendimento das disposições do CMN e do CNSP e das condições a seguir:

- a apólice deve ser única e prever, no mínimo, as coberturas de sinistro por MIP e DFI com apresentação do CESH;

- a IF deve figurar como beneficiária direta;
- o prazo de vigência deve ser equivalente ao prazo total do financiamento e de renegociação.

**3.5.3.2.9.3** O DFI deve contemplar cobertura para os danos provenientes de:

- incêndio, raio, explosão, vendaval;
- desmoronamento total;
- desmoronamento parcial, assim entendido a destruição ou desabamento de paredes, vigas ou outro elemento estrutural;
- ameaça de desmoronamento, devidamente comprovada;
- destelhamento;
- inundaçāo ou alagamento, ainda que decorrente de chuva.

**3.5.3.2.9.4** Deve constar na apólice cláusula que preveja a necessidade de desocupação do imóvel por inhabitabilidade, em decorrēncia de sinistro coberto pela seguradora nos riscos de DFI e indenização correspondente aos encargos mensais do financiamento, respeitado o limite da cobertura.

**3.5.3.3      SEGURO RCPM – AQUISIÇÃO DE IMÓVEL NOVO – PMCMV, CCFGTS, CCSBPE E PRÓ-COTISTA (INCLUSIVE ALOCAÇÃO DE RECURSOS)**

**3.5.3.3.1** Seguro de Responsabilidade Civil, Profissional e Material – RCPM, contratado pelo vendedor — na Aquisição de Imóvel Novo, inclusive Alocação de Recursos, obrigatório a partir de 01 MAR 2016 para operações enquadradas no PMCMV e, opcional, para os demais programas.

**3.5.3.3.2** O RCPM tem por objetivo o pagamento de indenizações previstas na apólice decorrentes de reclamações que tenham sido originadas a partir de vícios construtivos.

**3.5.3.3.3** A vigência da apólice do RCPM é de até 05 (cinco) anos a partir da data de emissão do habite-se e as apólices devem ser apresentadas pelo vendedor até a data de assinatura do contrato.

**3.5.3.3.4** O valor de cobertura da apólice é de 20% do valor de avaliação do imóvel.

**3.5.3.3.5** O vendedor pode optar por uma das seguradoras:

- ARGO Seguros Brasil S.A;
- Seguradora BERKLEY Brasil.

**3.5.3.3.5.1** As apólices da BERKLEY e ARGO estão disponíveis aos empregados no endereço: <http://intranet.caixa/bloghabitacao/legislacao>.

**3.5.3.4      CONTRATO FIRMADO ENTRE A CAIXA E A UNIÃO PARA ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS DA UNIÃO**

**3.5.3.4.1** Instrumento firmado entre a CAIXA e a União para alienação dos imóveis da União considerados inservíveis para Administração Pública, nos termos da Lei nº 9.636, de 15 MAI de 1998 e da Lei nº 13.240, de 30 DEZ 2015.

**3.5.3.4.2** As Portarias contemplando a relação dos imóveis passíveis de enquadramento no contrato firmado entre a CAIXA e a União estão disponíveis no endereço <\\cd5530sr999\Public\GEIPT> - Pasta "Portarias União Lei 13.240/2015".

**3.5.3.4.3** Os imóveis serão alienados nas condições em que se encontram mediante venda precedida de licitação, na modalidade concorrēcia ou leilão, podendo ser financiados nos Programas CCSBPE, CCFGTS e Pró-Cotista.

**3.5.3.4.4** O processo de concessão do financiamento é iniciado após o recebimento do dossiê pela Agência/PA contendo o laudo de Avaliação, a cópia da Proposta de Compra do Imóvel, a Certidão de Matrícula do Imóvel, a Portaria em que conste relacionado o imóvel e o edital de licitação, observadas as condições estabelecidas no [AD049](#).

**3.5.3.4.5    APÓLICE INDIVIDUAL DE ESCOLHA DO VENDEDOR - RCPM**

**3.5.3.4.5.1** O vendedor tem o direito de optar por apólice diferente das oferecidas pela CAIXA, desde que contenham as condições e coberturas exigidas pela CAIXA.

**3.5.3.4.5.2** A análise quanto à possibilidade de aceitação de apólice diferente das oferecidas pela CAIXA, é efetuada pelo gestor do produto.

**3.5.4      RECURSOS PRÓPRIOS**

**3.5.4.1** Nas modalidades de Aquisição os recursos próprios são integralizados em moeda corrente nacional ou com recursos da CV FGTS.

**3.5.4.2** Para as modalidades de construção os recursos próprios podem ser integralizados por meio de:

- aporte dos recursos próprios na obra, conforme previsto no cronograma físico-financeiro;
- recursos da CV FGTS.

**3.5.4.3** Para uso dos recursos da CV FGTS devem ser atendidas as condições estabelecidas no [HH009](#).

### **3.5.5 PLANO DE REAJUSTE**

#### **3.5.5.1 ENCARGO MENSAL**

**3.5.5.1.1** O valor das 12 primeiras parcelas de amortização é estabelecido na data da contratação com base no valor de financiamento e prazo de amortização contratados.

**3.5.5.1.2** A cada período de 12 meses, na data de aniversário do contrato, o valor das parcelas de amortização da prestação é recalculado com base no valor do SD atualizado, na forma do subitem [3.5.5.2.2](#), mantidos a taxa de juros, sistema de amortização contratados e prazo remanescente.

**3.5.5.1.2.1** A partir do terceiro ano o recálculo da prestação de amortização pode ser efetuado trimestralmente, caso seja verificado desequilíbrio econômico-financeiro do contrato.

**3.5.5.1.3** A parcela de juros é recalculada mensalmente em função do SD atualizado, do sistema de amortização contratado e da taxa de juros.

**3.5.5.1.4** Para os Programas CCFGTS, AMC e PMCMV, se devida, CCSBPE e PRÓ-COTISTA a TA é fixa durante todo o prazo contratado.

**3.5.5.1.5** Para o Programa AMC a TRC é fixada por 12 meses a partir da contração e recalculada anualmente no dia do aniversário do contrato, com base no SD atualizado.

**3.5.5.1.6** Para os Programas CCFGTS, CCSBPE e PRÓ-COTISTA e PMCMV o prêmio de seguro MIP é recalculado mensalmente no dia do vencimento do encargo, em função do SD atualizado, mediante aplicação da taxa vigente definida para a faixa etária dos devedores na data do recálculo.

**3.5.5.1.6.1** Quando o cliente mudar de faixa etária, o novo coeficiente de cálculo do prêmio de seguro MIP é aplicado no próximo ou no mesmo encargo mensal, dependendo do dia de nascimento do cliente e do vencimento do encargo mensal.

**3.5.5.1.7** Para o Programa AMC a parcela referente ao prêmio de seguro MIP é recalculada a cada 12 meses, no dia do aniversário do contrato, em função do SD atualizado, mediante aplicação da respectiva taxa vigente na data do recálculo e a partir do terceiro ano o recálculo dos prêmios de seguro é efetuado trimestralmente, caso verificado desequilíbrio econômico-financeiro do contrato.

**3.5.5.1.8** Para os Programas CCFGTS, CCSBPE, PRÓ-COTISTA e PMCMV o prêmio de seguro DFI é recalculado mensalmente no dia do vencimento do encargo com aplicação da taxa vigente sobre o valor da garantia atualizada.

**3.5.5.1.9** O encargo mensal não será objeto de revisão em decorrência da extrapolação do limite máximo de comprometimento de renda, que é verificado apenas na contratação do financiamento.

#### **3.5.5.2 SALDO DEVEDOR**

**3.5.5.2.1** Nas modalidades de construção, exceto para o Programa AMC, o SD é constituído ao longo das liberações das parcelas previstas no cronograma físico-financeiro e integralizado com a liberação da última parcela.

**3.5.5.2.2** O SD é atualizado mensalmente, no dia correspondente ao aniversário do contrato, pelo índice de remuneração básica aplicado aos depósitos da conta de poupança, se CCSBPE ou da CV FGTS, se CCFGTS, PMCMV, AMC ou PRÓ-COTISTA, conforme fórmula abaixo:

$$SDa = SD + AM \text{ , onde:}$$

- SDa – Saldo devedor atualizado
- SD – Saldo devedor
- AM – Atualização Monetária, calculada conforme abaixo:

$$AM = SDx \frac{am}{100} \text{ , onde:}$$

- SD = saldo devedor;
- am = índice mensal de atualização monetária

### **3.5.6 VENCIMENTO ENCARGO MENSAL**

**3.5.6.1** Para contratos com data de assinatura entre os dias 01 e 25, a data de vencimento do encargo mensal será no dia correspondente ao da assinatura do contrato a partir do mês subsequente ao da contratação.

**3.5.6.2** Para contratos com data de assinatura entre os dias 26 e 31 de cada mês, é necessária a opção pela data de vencimento do encargo entre os dias 01 e 25.

### **3.5.7 ALTERAÇÃO DA DATA DE VENCIMENTO DO ENCARGO MENSAL**

**3.5.7.1** Os devedores, exceto aqueles com contratos vinculados a convênio, podem optar por data de vencimento diferente daquela da assinatura do contrato, desde que esta data esteja compreendida entre os dias 01 e 25 de cada mês, passando esta a ser a nova data de aniversário para fins de atualização do SD e dos encargos mensais observado o prazo mínimo de 10 dias e máximo de 40 dias contados da assinatura.

**3.5.7.1.1** Para os contratos na fase de construção a alteração da data de vencimento somente pode ser efetuada após a liberação da última parcela de obra no CIWEB CONSTRUÇÃO.

**3.5.7.2** No caso de postecipação é cobrado junto com o primeiro encargo:

- valor da correção monetária devida no período entre a data de assinatura do contrato e a data de vencimento definida;
- juros contratuais pelo período de dias postecipados, calculados sobre o valor atualizado monetariamente;
- prêmios de seguro ou comissão pecuniária mensal, quando previstos, relativos ao mês em que não ocorreu vencimento de encargo mensal, se a nova data de vencimento do 1º encargo ocorrer somente no 2º mês subsequente à assinatura.

**3.5.7.3** No caso de antecipação é cobrado o valor normal do encargo mensal, sendo devidos juros contratuais pelo período entre a data de assinatura do contrato e a data do primeiro vencimento, tomando-se por base o SD atualizado até a data do primeiro vencimento do encargo mensal.

**3.5.7.4** A diferença verificada entre a prestação de amortização e juros paga pelo mutuário e os juros contratuais calculados é apropriada como amortização do SD.

### **3.5.8 DESPESAS, TAXAS, TRIBUTOS E ENCARGO MENSAL**

**3.5.8.1** Conforme arquivos apensados:

- HH200 A – CCFGTS/PMCMV;
- HH200 B – CCSBPE;
- HH200 C – PRÓ-COTISTA;
- HH200 D – AMC.
- HH200 E – Portabilidade

## **3.6 ALÇADA**

**3.6.1** Observadas as disposições do [AL090](#) e [CR285](#).

## **3.7 FORMALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO**

### **3.7.1 AMC**

**3.7.1.1** O contrato é emitido em 2 vias, uma destinada a CAIXA e a outra aos devedores.

### **3.7.2 CCFGTS, PMCMV, CCSBPE E PRÓ-COTISTA**

**3.7.2.1** O contrato é emitido por meio de contrato particular com força de escritura pública ou de escritura pública lavrada no Cartório de Notas, à opção dos devedores.

**3.7.2.2** O contrato é emitido em 4 vias, sendo 2 vias da CAIXA, 1 via do RI e 1 via dos devedores.

**3.7.2.2.1** Após assinatura do contrato são entregues aos devedores 3 vias, mediante protocolo, para registro do contrato no RI, ficando 1 via arquivada no dossiê único até o retorno da via da CAIXA registrada.

**3.7.2.2.2** Não é necessária a averbação no RI da planilha do CET.

**3.7.2.3** O proponente impossibilitado de assinar o contrato é representado por procuração pública com menos de 1 ano da data do traslado ou da certidão do ato, apresentada a via original e cópia.

**3.7.2.3.1** Para proponentes com deficiência visual capazes de assinar o contrato é indicada testemunha para leitura, em voz alta, dos termos do contrato.

**3.7.2.4** Nos casos de venda de imóvel de ascendente para descendente é obrigatório o consentimento dos demais descendentes e respectivos cônjuges, mediante a apresentação de declaração com firma reconhecida e anuência destes no contrato de financiamento.

**3.7.2.4.1** Para a situação disposta no subitem anterior é dispensado o consentimento do cônjuge se o regime de bens for separação obrigatória.

**3.7.2.5** Para o contrato de financiamento que envolver venda de bem particular de somente um dos cônjuges, é exigida a anuência do cônjuge não vendedor, dispensada apenas no regime de separação absoluta com pacto antenupcial registrado.

**3.7.2.5.1** Tratando-se de bem comum, ambos os cônjuges comparecem como vendedores.

**3.7.2.5.2** A relação das minutas contratuais consta no [MO30337](#).

## **3.8 REGISTRO E AVERBAÇÃO DO CONTRATO**

### **3.8.1 AMC**

**3.8.1.1** Dispensado o registro do contrato.

### **3.8.2 CCFGTS, PMCMV, CCSBPE E PRÓ-COTISTA**

**3.8.2.1** O contrato ou escritura deve ser registrado no RI em até 30 dias contados da data de sua assinatura, não sendo necessário registrar o Anexo que contém as declarações dos devedores relativas à escolha da seguradora, quando houver.

**3.8.2.1.1** O prazo de 30 dias pode ser elastecido em até 15 dias caso os devedores apresentem o protocolo do registro, mediante autorização do gerente concessionário da Agência/PA.

**3.8.2.2** Para imóvel com área averbada e não averbada, havendo discordância do RI em efetuar o registro do contrato, os devedores devem providenciar a regularização da área não averbada junto ao Órgão competente.

**3.8.2.3** Se o endereço do imóvel estiver desatualizado/incompleto na matrícula/certidão de ônus apresentada pelo cliente, a averbação de endereço atual deverá ser feita juntamente com o registro da garantia.

**3.8.2.3.1** Caso não seja possível a averbação do endereço atual concomitante ao registro da garantia, poderá ser aceita Declaração/Certidão (preferencialmente) emitida pela prefeitura/administração em papel timbrado, com assinatura sob carimbo do responsável ou Declaração/Certidão emitida por meio digital (internet) ou IPTU do ano vigente com o endereço completo e Inscrição do imóvel, desde que conste a inscrição cadastral/fiscal do imóvel averbada na matrícula, devendo o endereço ser igual ao incluído no SIAOI/CIWEB.

## **3.9 CRÉDITO DOS RECURSOS**

### **3.9.1 AMC**

**3.9.1.1** Os recursos decorrentes do financiamento destinados à compra de material de construção são creditados no dia da assinatura em poupança OP 012 vinculada ao contrato de financiamento.

**3.9.1.2** Os recursos destinados ao pagamento de mão-de-obra, se houver, são creditados em conta de livre movimentação aberta e mantida na CAIXA em nome dos devedores.

**3.9.1.3** A liberação dos recursos ao lojista é efetuada de forma automática, no dia seguinte à efetivação da compra com o cartão ou pelo sistema audível URA/SRA.

**3.9.2 CCFGTS, PMCMV, CCSBPE E PRÓ-COTISTA****3.9.2.1 IMÓVEL NOVO OU USADO E AQUISIÇÃO DE LOTE URBANIZADO**

**3.9.2.1.1** O somatório do Valor de Financiamento do Imóvel e dos recursos da CV FGTS, se houver, é creditado após a inclusão no CIWEB das informações do registro do contrato no RI em:

- conta de livre movimentação 001, 003, 013 ou 022 aberta na CAIXA em nome dos vendedores, para operações com instrumento contratual datado a partir de 17 de Maio de 2010.
- conta de livre movimentação 001 ou 003 aberta na CAIXA em nome dos vendedores, para operações com instrumento contratual datado até 14 de Maio de 2010.

**3.9.2.1.2** É permitido o pagamento aos vendedores por meio de Cheque OP na forma do [CO108](#) ou transferência de valores, conforme [CO130](#).

**3.9.2.1.3** Para operações cujos vendedores tenham conta em outra IF o crédito é efetuado mediante transferência bancária com montagem automática da TED com os dados da conta informados na contratação.

**3.9.2.1.4** Para operações cujos vendedores não tenham conta na CAIXA ou em outro banco o crédito é efetuado através de Cheque OP 093.

**3.9.2.1.5** Na aquisição de imóvel financiado na CAIXA os recursos destinados à quitação da dívida já existente e os recursos remanescentes, quando houver, são creditados sob bloqueio em conta dos vendedores aberta na CAIXA e liberados após a apresentação do contrato registrado.

**3.9.2.1.6** Na aquisição de imóvel levado a leilão decorrente de execução pela CAIXA ou EMGEA os recursos são destinados integralmente à quitação da dívida do contrato executado.

**3.9.2.1.7** Na aquisição de imóvel de propriedade da CAIXA ou EMGEA, adjudicado, arrematado, recebido em dação em pagamento ou com a propriedade consolidada, os recursos são apropriados pela CAIXA na forma do [CR249](#).

**3.9.2.1.8** Para os financiamentos de imóveis da União enquadrados no contrato firmado entre a CAIXA e a União, estabelecido no item [3.5.3.4](#), o repasse para União dos recursos decorrentes da venda dos imóveis é efetuado pela GEIPT, na forma do [AD049](#).

**3.9.2.1.9** Para operações de aquisição de imóvel hipotecado ou alienado a outra IF bancária/não bancária, Construtora ou Agente Fiduciário os recursos são destinados à quitação da dívida junto ao credor, sendo que o repasse de recursos a outra IF bancária para quitação do contrato é efetuado na data da contratação e, no caso de IF não bancária construtora ou Agente Fiduciário, os recursos são repassados após a apresentação do contrato registrado.

**3.9.2.1.9.1** Se o valor da dívida firmada em outra IF bancária/não bancária, construtora ou Agente Fiduciário for inferior ao valor de compra e venda do imóvel, o valor que suplantar a dívida é creditado na conta dos vendedores.

**3.9.2.1.10** São devidos aos vendedores juros e atualização monetária sobre o VF e sobre os recursos da CV FGTS, se houver, calculados às mesmas taxas aplicadas à caderneta de poupança, no período compreendido entre a data da contratação e a data da liberação dos recursos.

**3.9.2.1.10.1** Sobre o valor de juros e atualização monetária incide IR às alíquotas variáveis em função do prazo de permanência dos recursos, definidas para aplicações financeiras em renda fixa, conforme [CR100](#).

**3.9.2.1.11** Para CCFGTS, PMCMV e CCSBPE(SFH) o valor do financiamento das despesas acessórias, se houver, é creditado aos devedores na data de assinatura do contrato, sob bloqueio, em conta de livre movimentação 001 ou 013 aberta na CAIXA em nome do(s) comprador(es) e liberado após a inclusão no CIWEB das informações do registro do contrato.

**3.9.2.2 AQUISIÇÃO DE TERRENO E CONSTRUÇÃO, CONSTRUÇÃO EM TERRENO PRÓPRIO, CONCLUSÃO, AMPLIAÇÃO E/OU MELHORIA E REFORMA E/OU AMPLIAÇÃO**

**3.9.2.2.1** O somatório do Valor de Financiamento do Imóvel e recursos da CV FGTS, se houver, é liberado para a conta de livre movimentação dos devedores em parcelas mensais, em dia correspondente ao de assinatura do contrato, mediante comprovação da execução do percentual de obra previsto no cronograma físico-financeiro e apresentação dos documentos exigidos para a liberação das parcelas.

**3.9.2.2.2** No atraso na execução das obras é comandada a alteração no cronograma físico-financeiro, admitindo-se, nestes casos, o crédito das parcelas em data diferente da assinatura do contrato, inclusive para a última parcela.

**3.9.2.2.3** A parcela relativa ao pagamento de obra executada, se houver, é prevista para a data de assinatura do contrato, permanecendo bloqueada com o valor do terreno, se for o caso, até a apresentação do contrato registrado

**3.9.2.2.4** Os recursos da CV do FGTS são remunerados pelo mesmo índice aplicado aos depósitos de poupança a partir da data de assinatura do contrato até a liberação da última parcela de obra, sendo a remuneração utilizada para dedução do encargo mensal.

**3.9.2.2.5** Os recursos próprios devem ser aplicados diretamente na obra e, neste caso, o valor correspondente deve constar no CIWEB Minutas/SIOP1 e no SIACI como recursos próprios aportados.

**3.9.2.2.6** A parcela relativa ao pagamento do terreno, na modalidade Aquisição de Terreno e Construção, é transferida aos vendedores na data de assinatura do contrato, mediante crédito em conta aberta na CAIXA – OP 001 ou 003, sob bloqueio, ou por meio de Cheque OP 093 na forma do [CO108](#), ou ainda mediante transferência de valores conforme [CO130](#), sendo liberada após a apresentação do contrato registrado.

**3.9.2.2.7** São devidos aos vendedores juros e atualização monetária sobre o VF e, se for o caso, sobre os recursos da CV FGTS, destinados ao pagamento do terreno, calculados mediante as mesmas taxas aplicadas à caderneta de poupança e no período compreendido entre a data da contratação e a data da liberação dos recursos.

**3.9.2.2.8** Sobre o valor de juros e atualização monetária incide IR às alíquotas variáveis em função do prazo de permanência dos recursos, definidas para aplicações financeiras em renda fixa, conforme [CR100](#).

## 3.10 MOVIMENTAÇÃO DOS RECURSOS NAS CONTAS – OPERAÇÕES DE CONSTRUÇÃO

### 3.10.1 AMC

**3.10.1.1** Conforme arquivo apensado HH200 D – AMC

### 3.10.2 CCFGTS, PMCMV, CCSBPE E PRÓ-COTISTA

**3.10.2.1** A conta OP 001 ou OP 013 tem as seguintes movimentações:

- crédito das parcelas do financiamento, de acordo com cronograma físico-financeiro da obra;
- crédito das parcelas dos recursos da CV FGTS, quando houver, de acordo com cronograma físico-financeiro da obra;
- débito dos encargos mensais e TAO na fase de construção sendo que para operações contratadas com taxa porta de negócios, o débito é feito, obrigatoriamente, na conta 001.

## 3.11 UNIDADES NOVAS CONCLUÍDAS VINCULADAS A EMPREENDIMENTO

**3.11.1** A agência ou CCA identifica previamente se o imóvel faz parte de empreendimento e observa as orientações constantes no quadro a seguir:

CCFGTS, PMCMV E PRÓ- COTISTA			
Empreendimento	Situação das unidades	Solicitação da avaliação/análise	Responsável pela avaliação/análise
Com até 12 unidades	Nova, livre de ônus; ou Nova, hipotecada ou alienada em outra Instituição Financeira Bancária/Não Bancária	A agência ou CCA demanda a avaliação à empresa credenciada de engenharia/arquitetura mediante Ordem de Serviço – O.S ou Autorização de Serviço – A.S	O profissional credenciado realiza a avaliação com emissão do Laudo de Avaliação.
Com mais de 12 unidades	Nova, Livre de ônus, mas que já tenha sido hipotecada ou alienada anteriormente ou Nova, Hipotecada ou alienada em outra Instituição Financeira Bancária/Não Bancária	A agência ou CCA demanda a avaliação à empresa credenciada de engenharia/arquitetura mediante Ordem de Serviço – O.S ou Autorização de Serviço – A.S preenchido(a) da seguinte forma: "Mesmo se tratando de empreendimento com mais de 12 unidades a avaliação poderá ser excepcionalmente realizada."	O profissional credenciado realiza a avaliação com emissão do Laudo de Avaliação.  Para empreendimento no âmbito do CCFGTS e PMCMV, deve ser atendida a exigência de vias de acesso com solução de pavimentação definitiva.

CCFGTS, PMCMV E PRÓ- COTISTA			
Empreendimento	Situação das unidades	Solicitação da avaliação/análise	Responsável pela avaliação/análise
Com mais de 12 unidades	Nova, livre de ônus	A agência encaminha o processo para a GIHAB O CCA encaminha o processo para a Agência que o remete para a GIHAB	GIHAB 1 – Quando houver mais de 12 unidades a comercializar no empreendimento, enquadra a operação nas condições do <a href="#">HH117</a> , mediante emissão do Laudo de Análise de Empreendimentos Concluídos, conforme disciplinado no <a href="#">AE098</a> . 2 – Quando houver até 12 unidades a comercializar é facultada à GIHAB a emissão de Laudo de Avaliação

CCSBPE		
Empreendimento	Situação das unidades	Observações
Com até 12 unidades e com mais de 12 unidades	Nova, Livre de ônus ou Nova, Livre de ônus, mas que já tenha sido hipotecada ou alienada anteriormente ou Nova, Hipotecada ou alienada em outra Instituição Financeira Bancária/Não Bancária	Operações passíveis de enquadramento no <a href="#">HH117</a> , caso o vendedor opte pelo enquadramento no HH200B é obrigatória que a matrícula da unidade a ser financiada esteja individualizada com a averbação da construção e o Laudo de Avaliação deverá ser somente da unidade a ser contratada Procedimentos operacionais verificar apensado MN HH200B.

### 3.12 ALTERAÇÃO DE PROJETO/ ESPECIFICAÇÃO DE MATERIAL – OPERAÇÕES DE CONSTRUÇÃO

#### 3.12.1 AMC

3.12.1.1 Não se aplica.

#### 3.12.2 CCFGTS, PMCMV, CCSBPE E PRÓ-COTISTA

3.12.2.1 É permitida a alteração de projeto ou especificação de material mediante requerimento dos devedores e indicação da alteração, custo, dimensão, quantidade e especificação dos novos materiais.

3.12.2.1.1 O novo valor de avaliação do imóvel deve se enquadrar nos valores definidos no programa na data da contratação, não sendo permitida a alteração do VF concedido.

3.12.2.1.2 A alteração é autorizada com base no parecer da engenharia, desde que assegurado o andamento da construção, a conclusão da obra, a manutenção ou elevação da qualidade da garantia e a capacidade do devedor em aportar recursos próprios, se for o caso.

### 3.13 REFORMULAÇÃO DO CRONOGRAMA DE OBRA – OPERAÇÕES DE CONSTRUÇÃO

#### 3.13.1 AMC

3.13.1.1 Não se aplica.

### 3.13.2 CCFGTS, PMCMV, CCSBPE E PRÓ-COTISTA

**3.13.2.1** A reformulação do cronograma é permitida desde que não extrapole o prazo máximo de construção previsto para a modalidade e é precedida de requerimento do devedor e análise da Engenharia da CAIXA.

**3.13.2.2** O novo cronograma é anexado ao dossiê único não sendo necessária a rerratificação do contrato.

### 3.14 SUPLEMENTAÇÃO DE RECURSOS

**3.14.1** É vedada a concessão de valor complementar ao financiamento original, mesmo quando houver alteração do projeto ou substituição de material.

### 3.15 SALDO DEVEDOR RESIDUAL

**3.15.1** O saldo apurado após o término do prazo de amortização deve ser pago em até 30 dias após o vencimento do último encargo mensal.

**3.15.1.1** Eventuais renegociações do contrato para elastecimento do prazo de amortização devem observar as disposições dos [CR292](#) e [CR440](#).

### 3.16 CÓDIGOS – SIOPI, SIICO E RCR

**3.16.1** Os códigos SIICO, SIOPI e as RCR estão relacionados no [MO30336](#).

## 4 PROCEDIMENTOS

**4.1** Conforme arquivos apensados específicos:

- HH200 A – CCFGTS/PMCMV, HH200 B – CCSBPE, HH200 C – PRÓ-COTISTA, HH200 D – AMC e HH200E - PORTABILIDADE

**4.2** O apensado específico GUIA RÁPIDO, pode ser utilizado no caso de consultas rápidas e esclarecimentos de questões básicas.

### 4.3 APOIO AO ATENDIMENTO

Não se aplica.

## 5 ARQUIVAMENTO DE DOCUMENTOS

**5.1** Conforme arquivos apensados específicos:

- HH200 A – CCFGTS/PMCMV;
- HH200 B – CCSBPE;
- HH200 C – PRÓ-COTISTA;
- HH200 D – AMC.
- HH200 E – PORTABILIDADE

**5.2** Os [MO29009](#), [MO29250](#), [MO30336](#) e [MO30337](#) não são arquivados.

## 6 ANEXOS

Páginas subsequentes.

**6.1 ANEXO I - SIGLAS, CONCEITOS E CONSIDERAÇÕES SOBRE A DOCUMENTAÇÃO****6.1.1 SIGLAS E CONCEITOS**

- Agentes Públícos: titulares de cargos estruturais à organização política, ou seja, ocupantes do arcabouço constitucional do Estado: Presidente da República, Governadores, Prefeitos e respectivos Vices, auxiliares imediatos dos Chefes do Executivo, isto é, Ministros e Secretários das diversas Pastas, Senadores, Deputados Federais, Deputados Estaduais e Vereadores. Como regra sua investidura se dá por meio de eleição, que lhes confere o direito a um mandato;
- Alienante: que ou quem aliena a propriedade ou transfere o domínio;
- AMC: Aquisição de Material de Construção;
- Área em situação de conurbação: conjunto de duas ou mais localidades com zonas urbanas limítrofes entre si, constituindo um todo continuamente urbanizado, podendo ser separadas por rios, lagos, baías, braços oceânicos ou por uma distância de até 1.000 metros;
- Arrendamento: operação habitacional com opção de compra futura de imóvel residencial, mediante pagamento de taxas mensais;
- Arrendatário: pessoa física habilitada a um programa de arrendamento residencial;
- A.S: Autorização de Serviço;
- Beneficiário: pessoa física atendida por um programa;
- Bens particulares e bens comuns: Os bens particulares são pertencentes exclusivamente a um dos cônjuges, em razão do seu título aquisitivo. No regime da comunhão parcial, são particulares os bens adquiridos antes e depois do casamento, por herança ou doação, e os adquiridos com o produto da venda de outros bens particulares. Os demais bens, adquiridos pelos cônjuges enquanto estiverem juntos, chamados de aquestos, constituem acervo comum. São esses bens comuns que dão direito à meação, divisão em duas partes iguais na partilha, que acontece após a dissolução do casamento. As mesmas regras valem para os companheiros, pois a união estável atende ao regime da comunhão parcial de bens, salvo se houver contrato escrito dispondo de forma diversa.
- Cadastro CAIXA: domínio (<http://cadastro.caixa>) pelo qual o usuário acessa a base do SICLI;
- CADMUT: Cadastro Nacional de Devedores
- Capacidade Civil: aptidão do ser humano de adquirir direitos e contrair obrigações, regulada pelo artigo 5º do Código Civil. Como regra geral, ocorre aos 18 anos completos ou pela emancipação do menor. São absolutamente incapazes conforme art. 3º do NCC, os menores de 16 anos, os que, por enfermidade ou deficiência mental, não tiverem o necessário discernimento para a prática desses atos, os que, mesmo por causa transitória, não puderem exprimir sua vontade. São relativamente incapazes conforme art. 4º do NCC, os maiores de 16 anos e menores de 18 anos, os ebrios habituais, os viciados em tóxicos e os que, por deficiência mental tenham o discernimento reduzido, os excepcionais, sem desenvolvimento mental completo e os pródigos;
- Capitais regionais: é um nível da hierarquia urbana definido pelo IBGE na publicação de 2007 Regiões de Influência das Cidades (REGIC). Correspondem às cidades de grande e médio porte que exercem influência sobre um vasto número de municípios à sua volta, bem como áreas rurais. Apesar do nome, podem não ser capitais de estado. As capitais regionais distinguem em 3 categorias: A, B e C (da mais influente para a menos);
- CAU: Conselho de Arquitetura e Urbanismo;
- CCA: Correspondente CAIXA AQUI – empresa contratada pela CAIXA para prestar serviços relativos à concessão de financiamento habitacional;
- CD: Conselho Diretor;
- CCB: Consulta Correspondente Bancário;
- CE: Comunicação Eletrônica;
- CERAT: Centralizadora Nacional Atendimento em Telesserviços;
- CESH: Custo Efetivo do Seguro Habitacional;
- Cessionário: pessoa a quem se transfere, por meio de cessão, um direito, contrato ou uma obrigação.
- CET: Custo Efetivo Total da operação: instituído pela Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 3.517, de 06.12.2007, é expresso na forma de taxa percentual anual com 2 casas decimais e informado ao cliente pessoa física pela IF previamente à contratação do crédito. O cálculo considera os fluxos referentes às liberações e pagamentos previstos, incluindo taxa de juros, tributos, tarifas e outras despesas cobradas do cliente, mesmo que relativas a serviços de terceiros contratados pela instituição, financiáveis ou não. Não são considerados no

cálculo, se utilizados, taxas flutuantes, índices de preços ou referenciais de remuneração, cujo valor se altere no decorrer do prazo contratado, sendo estes divulgados juntamente com a CET;

- Cheque cruzado em preto – cheque em que entre as linhas paralelas consta a indicação do banco signatário no qual deverá ser efetuado o crédito;
- Cheque OP: Cheque Ordem de Pagamento, conforme [CO108](#);
- CEHOP: Centralizadora Nacional de Operações de Habitação;
- CIWEB: SIACI em ambiente WEB;
- Cliente CAIXA: considerado, para dispensa ou não do pagamento da taxa de cadastro, o proponente que possua na data da pesquisa cadastral, produtos CAIXA que necessitaram de avaliação de risco ou que abra conta corrente na CAIXA;
- CLT: Consolidação das Leis do Trabalho;
- CMN: Conselho Monetário Nacional;
- CND: Certidão Negativa de Débito do INSS;
- CNPJ: Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica
- CNSP: Conselho Nacional de Seguros Privados;
- CONDER: Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia;
- Condomínio: área existente na malha urbana com acesso por arruamento em área pública onde os lotes ou unidades e seus acessos internos estão em área privada, estando sujeito ao regulamento de normas firmadas na convenção do condomínio, aprovado por meio de legislação pública;
- CONRES: Cadastro Informativo de Pessoas Físicas e Jurídicas com Relacionamento com a CAIXA;
- Construção de Unidade Habitacional: modalidade que objetiva a execução de obras e serviços que resultem em unidade habitacional dotada de padrões mínimos de habitabilidade, salubridade e segurança;
- Conta corrente: conta de operação 001, aberta em nome da pessoa física proponente ao financiamento, se for o caso;
- Contracheque: documento que especifica o ordenado bruto de um empregado ou funcionário com as deduções de impostos, contribuições previdenciárias, e acréscimos como comissões, gratificações, salário-família etc., servindo também como autorização para o recebimento de valor líquido;
- CREA: Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;
- CRF: Certificado de Regularidade do FGTS;
- CTPS: Carteira de Trabalho e Previdência Social;
- CV FGTS: Conta Vinculada do FGTS;
- DAMP: Demonstrativo de Utilização do FGTS para Aquisição de Moradia Própria;
- Despesas Acessórias: custas cartorárias com registro do imóvel e ITBI;
- DFI: Danos Físicos do Imóvel – seguro destinado à cobertura de riscos de natureza material. O valor assegurado do DFI corresponde, na concessão do contrato, ao valor de avaliação do imóvel e, na evolução do contrato, ao valor atualizado da garantia;
- DLE: Documento de Lançamento Evento;
- DPS: Declaração Pessoal de Saúde;
- Desembolso Parcelado: rotina na qual o desembolso de parcelas mensais referentes à execução da obra é efetuado de forma parcelada, sendo os recursos creditados na conta dos devedores, via interface SIACI CONSTRUÇÃO/SIAEF/SIDEC, de acordo com o percentual previsto em cada etapa do cronograma físico-financeiro, condicionado à apresentação dos documentos exigidos para a liberação da parcela;
- DEVEDOR: pessoa física tomadora do financiamento;
- DOMICÍLIO: local onde a pessoa estabelece sua residência com ânimo definitivo e responde por suas atividades sociais e negócios jurídicos;
- Emancipação: mecanismo pelo qual a pessoa antes de atingir a maioridade adquire certos direitos civis, geralmente idênticos àqueles dos adultos. A emancipação do menor com 16 anos completos ocorre por decisão voluntária dos pais, ou de um deles na falta do outro, mediante instrumento público e independentemente de homologação judicial, por sentença do juiz, ouvido o tutor, ou de forma automática prevista na lei civil nos casos de exercício de emprego público efetivo, colação de grau em curso de ensino superior e ainda para o menor de

qualquer idade pelo casamento, estabelecimento civil ou comercial, ou pela existência de relação de emprego, desde que, em função deles, tenha economia própria;

- EMGEA: Empresa Gestora de Ativos;
- Empregado CAIXA: nomenclatura utilizada para denominar as condições especiais estabelecidas para concessão de financiamento de crédito imobiliário aos empregados ativos da CAIXA;
- Empreendimento com Alto Índice de Inadimplência: aquele cujos contratos de financiamento pessoa física tenham inadimplência acima de 50%, considerada a faixa de atraso acima de 60 dias;
- Empregados Públicos: pessoas vinculadas às entidades privadas da Administração Indireta, caso das empresas públicas e sociedades de economia mista e fundações públicas de direito privado, regidos pela CLT e integram a categoria profissional a que estiver vinculada a entidade, como por exemplo, bancários, economiários e securitários;
- Enfiteuse: direito real alienável e transmissível aos herdeiros e que confere a alguém o pleno gozo do imóvel mediante a obrigação de não deteriorá-lo e de pagar um foro anual em numerário ou em frutos. Tem como sinônimos: aforamento, emprazamento ou fateusim.
- Enquadramento: Validação de todas as regras, legais e operacionais, que devem ser aplicadas a uma concessão do crédito imobiliário. A proposta de financiamento imobiliário, desde a entrada do pedido até a contratação deve ser analisada para verificar se os proponentes e o imóvel atendem as condições/exigências normatizadas. Exemplos: Se o imóvel é novo; se o proponente pode tomar financiamento no PMCMV, se o proponente pode utilizar os recursos da conta vinculada do FGTS, etc.
- c) Verifica para enquadramento do cliente/operação/imóvel, com base na simulação realizada, as condições e exigências estabelecidas conforme o Programa:
  - Anexo I – CCFGTS e PMCMV
  - Anexo II – CCSBPE
  - Anexo III – PRÓ-COTISTA;
- Entrevista: conversação entre o empregado da CAIXA e proponente/cliente na qual o empregado efetua perguntas para obter informações do entrevistado. Na impossibilidade de comparecimento dos proponentes na Agência/PA concessionária, a entrevista pode ser feita em outra Agência/PA da CAIXA, a qual deve encaminhar a documentação preenchida na entrevista para a Agência/PA concessionária.
- Estatuto da Igualdade de Direitos entre Portugueses e Brasileiros: regime de reciprocidade (igualdade) de direitos e obrigações civis e gozo de direitos políticos cidadãos nacionais e portugueses, respaldado no Decreto 3927/2001, que promulgou o Tratado de Amizade, Cooperação e Consulta entre Brasil e Portugal.
- FAA: Ficha de Abertura e Autógrafos;
- Família Unipessoal – com apenas um proponente no financiamento e que não possui dependente;
- Fator Social – é o percentual aplicado ao valor do desconto complemento de acordo com a composição da família - 100% para financiamento com mais de um participante ou dependente ou 60% para família unipessoal;
- FGE: sistema de controle de empresas no âmbito do FGTS que controla os débitos das empresas possibilitando à CAIXA subsidiar o MTE na fiscalização do FGTS, a cobrança administrativa, inscrição em dívida ativa pela PGFN, a emissão de CRF, os parcelamentos e as execuções judiciais dos débitos não regularizados;
- FGHab: Fundo Garantidor da Habitação Popular
- FGTS: Fundo de Garantia do Tempo de Serviço;
- FMP: Fundo Mútuo de Privatização;
- Garantia por Alienação Fiduciária: tipo de garantia em que o devedor transfere ao credor o domínio do bem em garantia de pagamento. O credor conserva o domínio do bem alienado (posse indireta) somente até a liquidação da dívida garantida. Após a quitação, o comprador adquire o direito de propriedade do bem. Códigos SIRIC 0425 (tipo de garantia extinta pelo BACEN em 14/05/2012, mas constante no sistema caso o contrato tenha sido concedido em este código de garantia), 0426 (imóveis residenciais) e 0427 (outros imóveis);
- GEHOP: GN Operações Imobiliárias;
- GEMPF: GN Habitação de Mercado Pessoa Física;
- GIHAB: Gerência Executiva de Habitação;
- GIRET: Gerência de Filial Retaguarda de Agências;
- Habitação de Interesse Social – Faixa 1,5 – PMCMV – financiamento imobiliário para aquisição de imóvel integrante de empreendimentos produzidos por Pessoas Jurídicas do ramo da construção civil, no âmbito do Programa Apoio à Produção de Habitações, a pessoas físicas com renda familiar bruta mensal, sem deduções, de

R\$ 465,00 até R\$ 2.350,00, com benefícios oriundos do FGTS, principalmente, um desconto para complemento do valor do imóvel;

- Habitação Popular – Faixa 2 – PMCMV – financiamento imobiliário para Aquisição de Imóvel Novo, Aquisição de Terreno e Construção e Construção em Terreno Doados pelo Poder Público Local, Construção em Terreno Próprio, Alocação de Recursos, PEC e Apoio à Produção de Habitações, a pessoas físicas com renda familiar bruta mensal, sem deduções, de R\$ 465,00 até R\$ 3.600,00, com benefícios oriundos do FGTS, principalmente um desconto para complemento do valor do imóvel e Faixa 3 – PMCMV – financiamento imobiliário para Aquisição de Imóvel Novo, Aquisição de Terreno e Construção e Construção em Terreno Doados pelo Poder Público Local, Construção em Terreno Próprio, Alocação de Recursos, PEC e Apoio à Produção de Habitações, a pessoas físicas com renda de R\$ 3.600,01 até R\$ 6.500,00, SEM desconto para complemento do valor do imóvel;
- Hipoteca: vinculação de um bem dado em garantia pelo tomador de um empréstimo sem a transferência de sua posse ao credor. O devedor detém a propriedade e a posse do imóvel;
- IBGE: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
- IF: Instituição Financeira autorizada a funcionar com a área de crédito imobiliário pelo Banco Central, configurando-se como integrante do SFH, tendo como função básica captar recursos (caderneta de poupança e outros) e aplicá-los, na maior parte dos casos, na atividade imobiliária, financiando a habitação seja através da construção ou de imóveis prontos. São Instituições Financeiras: CAIXA, bancos comerciais ou de investimento, sociedades de crédito imobiliário, Associações e Poupança e Empréstimos, Companhia de Habitação (COHAB), Cias Hipotecárias e outras entidades à critério do Banco Central.
- Imissão de Posse: ação de natureza real e petitória que tem por escopo a aquisição originária de posse assegurada em lei ou em contrato;
- Imóvel Multifamiliar: unidade habitacional em um mesmo lote com única matrícula e com entradas distintas e medidores de água e energia elétrica separados.
- Imóvel Novo, se CCFGTS, Pró-Cotista e CCSBPE: para enquadramento nestes programas é aquele que, na data da entrega da documentação para pesquisa cadastral, encontra-se em uma das seguintes condições:
  - com até 180 dias da data de emissão do “habite-se” ou documento equivalente, expedido por órgão municipal competente;
  - tenha ultrapassado 180 dias da data de emissão do “habite-se”, mas não tenha sido habitado ou alienado, excetuando-se os casos em que o proponente for o primeiro comprador do imóvel e comprove a sua ocupação durante a negociação de venda ou quando tratar-se de imóvel recebido pelo vendedor do terreno do empreendimento, mediante dação em pagamento;
- Imóvel Novo, se PMCMV: para enquadramento neste programa é aquele construído ou que se encontrava em fase de construção, a partir de 26 MAR 2009, verificado no Laudo de Avaliação e que, na data da entrega da documentação para pesquisa cadastral, encontra-se em uma das seguintes condições:
  - com até 180 dias da data de emissão do “habite-se” ou documento equivalente, expedido por órgão municipal competente emitido a partir de 26.03.2009;
  - tenha ultrapassado 180 dias da data de emissão do “habite-se”, mas não tenha sido habitado ou alienado, excetuando-se os casos em que o proponente for o primeiro comprador do imóvel e comprove a sua ocupação durante a negociação de venda ou quando tratar-se de imóvel recebido pelo vendedor do terreno do empreendimento, mediante dação em pagamento;
- Incomunicabilidade: separação patrimonial de bens;
- Interveniente Quitante: Qualquer Instituição Financeira (bancária ou não bancária), Construtora/Incorporadora ou Consórcio que possua direitos Reais sobre o Imóvel (hipotecas ou alienações).
- Investimento: equivalente ao somatório de todos os custos diretos e indiretos, inclusive os financeiros, necessários à execução das obras e serviços objeto do financiamento;
- IOF: Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários;
- IP: Imóvel na Planta;
- IPTU: Imposto Predial e Territorial Urbano;
- IR: Imposto de Renda;
- IRRF: Imposto de Renda Retido na Fonte;
- ITBI: Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis;
- JURIR: Jurídico Regional;
- Lote Urbanizado: lote dotado de infraestrutura, ou seja, com vias de acesso, soluções para abastecimento de água, energia elétrica e esgoto pluvial e sanitário;

- Margem consignável: percentual máximo de comprometimento definido e informado pela empresa/órgão conveniado para desconto em folha de pagamento do valor do encargo mensal;
- Metrópoles: são cidades com altas densidades demográficas e que concentram variados tipos de universidades, de estabelecimentos comerciais, além de bancos, sedes de órgãos públicos, jornais e emissoras de televisão, entre outros, que exercem influência sobre todo território nacional, determinando importantes aspectos da vida cultural, científica, social e econômica do País;
- MIP: Morte e Invalidez Permanente – seguro para cobertura de riscos de natureza pessoal. O valor assegurado do MIP corresponde, na concessão do contrato, ao valor do financiamento e, na evolução do contrato, ao valor do saldo devedor;
- MPOG: Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão;
- MRE: Ministério das Relações Exteriores;
- MTE: Ministério Trabalho e Emprego;
- NCC: Novo Código Civil;
- NF: Nota Fiscal;
- Nu-Proprietário: proprietário que cede a terceiros os direitos de usar e fruir de um imóvel seu, a título de usufruto vitalício ou temporário;
- OGU: Orçamento Geral da União;
- Operação no SFI: operação de financiamento imobiliário contratadas à taxa juros de mercado, ou seja, sem limitação da taxa efetiva máxima de 12% a.a;
- O.S: Ordem de Serviço;
- PAR: Programa de Arrendamento Residencial;
- Pessoas Físicas: definidas como famílias com renda familiar bruta mensal limitada a R\$ 6.500,00 (CCFGTS e PMCMV);
- PF: Pessoa Física;
- PFUI: Proposta de Financiamento de Unidade Isolada
- PJ: Pessoa Jurídica;
- PGFN: Procuradoria Geral da Fazenda Nacional;
- PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida;
- Portabilidade do Crédito Imobiliário: Possibilidade de transferência do financiamento imobiliário de uma Instituição Financeira para outra, por iniciativa do cliente, mediante liquidação antecipada da operação na instituição original;
- Prestação de Amortização e Juros – A+J: parcelas que compõem o encargo mensal, decorrente de uma obrigação assumida, a serem pagas em intervalos de tempos pré-determinados;
- Prestação Mensal: composta pelo somatório das parcelas de amortização e juros: A+J
- Pro Rata Die – Critério matemático utilizado para tornar um valor mensal em valor diário, dividindo o valor mensal pela quantidade de dias do mês e multiplicando o resultado pelo número de dias que se quer alcançar, contados da data do vencimento, inclusive, até a data do pagamento, exclusive;
- Promitente Comprador: participante de uma promessa de compra e venda;
- Proponente: pessoa que pleiteia a concessão de um crédito;
- Público Alvo: famílias com renda familiar mensal limitada a R\$ 6.500,00 cujo limite de enquadramento do imóvel é determinado pelo valor de venda e compra ou investimento e recorte territorial;
- Quota: percentual definido como limite para a concessão de financiamento de acordo com o Programa/modalidade;
- RCPM: Responsabilidade Civil, Profissional e Material
- Regime Enfitéutico: ver enfiteuse;
- RIDE - Regiões Integradas do Desenvolvimento: regiões instituídas por leis federais que congregam municípios de diferentes Unidades de Federação, com o objetivo de articular a ação administrativa da União e dos Estados envolvidos;
- Regiões Metropolitanas ou Equivalentes: são os núcleos metropolitanos, as áreas de expansão metropolitana, colar de região metropolitana e RIDE, desde que integrantes de regiões metropolitanas definidos em Lei Estadual;

- Renda Familiar Bruta: renda mensal auferida pelos proponentes e respectivos cônjuges/companheiros, pelos dependentes e pelos demais participantes da composição de renda na operação independentemente de grau de parentesco, sem qualquer dedução;
- Ressarcimento dos Recursos da CV FGTS: representa o débito dos recursos da CV FGTS da conta do trabalhador e repasse dos recursos ao agente financeiro CAIXA;
- REDECARD: empresa responsável pelas transações com cartões CONSTRUCARD na bandeira REDESHOP;
- REDESHOP: bandeira de cartão de débito;
- RI: Registro de Imóveis;
- RM: Região Metropolitana
- RVT: Relatórios de Vistoria;
- SAC: Sistema de Amortização Constante – sistema de amortização de uma 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 parcela de amortização que permanece constante, a não ser que haja reajuste do saldo devedor;
- SACRE: Sistema de Amortização Crescente – sistema de amortização variante do SAC, onde se retira a razão de decréscimo mantendo as prestações constantes, com parcela de amortização crescente e juros decrescentes;
- SBPE: Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo;
- SCR: Sistema de Informações de Crédito do Banco Central do Brasil;
- SD: Saldo Devedor
- SE: Situação Especial;
- SELIC: Taxa Média Referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia
- SERASA – SERASA S/A: Empresa de informações de crédito;
- Servidão: direito que um proprietário tem sobre outro imóvel;
- Servidores Públicos: agentes que, exercendo com caráter de permanência uma função pública em decorrência de relação de trabalho, integram o quadro funcional das Unidades da Federação -(União, Estados, Distrito Federal e Municípios), das autarquias e das fundações públicas. Por mandamento constitucional os servidores públicos têm acesso às suas funções por meio de concurso público e têm, via de regra, por regime jurídico uma lei específica denominada Estatuto. São titulares de cargo público, mantêm relação estatutária e integram o quadro da Administração direta, autárquica ou de fundação pública;
- SFA/TP – Sistema Frances de Amortização ou TP (Tabela Price) – sistema de amortização onde as prestações pagas são sempre iguais, a amortização aumenta a cada período e os juros diminuem a cada período.
- SFI – Sistema de Financiamento Imobiliário;
- SFH: Sistema Financeiro da Habitação – operações com taxa de juros na faixa tabelada, ou seja, taxa efetiva máxima de 12% a.a., conforme determinação do Conselho Monetário Nacional.
- SIACI: Sistema Integrado de Administração de Carteiras Imobiliárias;
- SIBAN: Sistema Bancário;
- SICAC: Sistema de Administração de Cartões;
- SICDM: Sistema do Cadastro Nacional de devedores;
- SICLI: Sistema Cliente CAIXA;
- SICT2 – Sistema Departamental de Captura e tratamento de Dossiês por Imagem - Aplicativo de digitalização instalado em todas as estações de Captura(EC) das agências.
- SIGDU: Sistema de Desenvolvimento Urbano;
- SIICO: Sistema de Informações Compartilhadas;
- SINAT: Sistema Nacional de Tributos Federais;
- SIOPI: Sistema de Operações Imobiliárias;
- SIPES: Sistema de Pesquisa Cadastral;
- SIRIC: Sistema de Risco de Crédito;
- SISDU: Sistema de *Download* e *Upload*;
- SIUNI: Sistema de Informações Unificadas;

- SRF: Secretaria da Receita Federal;
- SUHAM: SN Habitação de Mercado;
- SUSEP – Superintendência Seguros Privados;
- Taxa de Juros Balcão: taxa de juros definida para o contrato sem redutor e que deve ser utilizada na avaliação de risco de crédito (nominal);
- Taxa de Juros Setor Público: taxa de juros com redutor em operações firmadas com agentes públicos e/ou servidores públicos e/ou empregados públicos vinculados a órgãos/entidades do setor público;
- Taxa Porta de Negócios Residencial CCSBPE, CCFGTS e Pró-Cotista: taxa concedida para as operações de imóvel residencial ao proponente que adquirir o pacote de produtos: abertura de conta corrente, contratação de cheque especial e 02 cartões de crédito nas modalidades crédito, sendo um deles necessariamente na bandeira ELO, autorização para débito do encargo mensal em conta corrente ou folha de pagamento, se CCSBPE ou Pró-Cotista e, ainda a conta-salário, se CCFGTS.
- Taxa Porta de Negócios *Plus* Residencial CCSBPE e Pró-Cotista: taxa vigente para os proponentes que além de atenderem as condições estabelecidas para a Taxa Porta de Negócios possuam conta salário na CAIXA;
- Taxa Porta de Negócios Comercial CCSPBE: taxa concedida para as operações de imóvel residencial ao proponente que adquirir o pacote de produtos: abertura de conta corrente, contratação de cheque especial e 02 cartões de crédito nas modalidades crédito, sendo um deles necessariamente na bandeira ELO, autorização para débito do encargo mensal em conta corrente ou folha de pagamento.
- Taxa Porta de Negócios *Plus* Comercial CCSBPE: taxa vigente para os proponentes que além de atenderem as condições estabelecidas para a Taxa Porta de Negócios Comercial possuam conta salário na CAIXA, podendo, alternativamente, ser efetuada a substituição da conta salário por aplicação financeira;
- TA: Taxa de Administração –antiga TOM, cuja nomenclatura e aplicação foram alteradas em função da Resolução CMN 3.519, de 25 NOV 10, com vigência a partir de 30 ABR 08;
- Taxa de Mercado: taxa praticada pela CAIXA sem tabelamento;
- Titular de Direito de Aquisição de Imóvel: arrendatário com direito de aquisição de compra do imóvel ao final do programa de arrendamento;
- TP 025: comando de expectativa gerado automaticamente pelo SIACI quando houver eventos que identifiquem liberação de recursos nas inclusões e exclusões de contratos de crédito imobiliário, para as operações de aquisição de imóvel financiado na CAIXA ou em outro Agente Financeiro;
- TP 265: comando de expectativa gerado automaticamente pelo SIACI quando houver eventos que identifiquem liberação de recursos nas inclusões e exclusões de contratos de crédito imobiliário;
- TR: Taxa Referencial de Juros;
- TR Travada: percentual de que trata o Art. 18-A, § 1º da Lei 8.177/1991 para contratos sem cláusula de atualização pela remuneração básica dos depósitos de poupança (TR), divulgado mensalmente pelo BACEN. A taxa de juros máxima a viger para os contratos no SFH é obtida mediante a taxa de juros de 12% acrescida ao percentual divulgado mensalmente, que é a TR Travada;
- Translado: transcrição da primeira via de escrituras ou procurações no Tabelionato de Notas, também chamado Cartório de Notas, Ofício de Notas ou Serviço Notarial;
- TRC: Taxa de Risco de Crédito;
- Unidade Autônoma: imóvel pertencente a um empreendimento, loteamento, condomínio, ou prédio e que possui matrícula individualizada;
- *Upload*: ação de enviar dados de um computador local para um computador ou servidor remoto, geralmente por meio da internet.
- Usufruto: exercício de dois dos direitos inerentes à propriedade, os direitos de usar e fruir, sem ser o proprietário;
- Usufrutuário: pessoa que tem direito de usar e fruir o imóvel de propriedade de terceiros;
- VA: Valor de Avaliação;
- Valor Venal na Aquisição de Terreno e Construção: maior dos valores entre o valor do orçamento proposto objeto do pedido de financiamento, acrescido do maior dos valores entre o proposto e o avaliado pela CAIXA para o terreno, e o valor de avaliação do imóvel pela CAIXA, considerado como pronto;
- Valor Venal na Construção: maior dos valores entre o valor do orçamento proposto objeto do pedido de financiamento, acrescido do valor avaliado pela CAIXA para o terreno, e o valor de avaliação do imóvel pela CAIXA, considerado como pronto;

- Vendedor vinculado às grandes empresas da Construção Civil – a verificação desta vinculação é efetuada no endereço [www.sge3599.mz.caixa](http://www.sge3599.mz.caixa) no menu direito de Acesso Rápido, no link “CNPJ DAS CONSTRUTORAS”
- VF: Valor de Financiamento;
- Via de Acesso Pavimentada: tratamento permanente da superfície para regularização do piso e conservação da base, feito com asfalto, concreto, paralelepípedo, peças intertravadas de concreto, e/ou outros elementos que configurem uma solução adequada para tráfego e sejam as práticas adotadas pelo município em suas vias públicas;
- Vícios de Construção: defeitos oriundos da concepção e elaboração dos projetos e seus elementos técnicos, de execução da construção e, ainda, da qualidade e escolha dos materiais, tornando-a, no todo ou em parte, imprópria para o fim a que se destina ou reduzindo o seu valor patrimonial;
- Visto Permanente no Brasil: documento que identifica e caracteriza a satisfação das exigências previstas nas normas de seleção de imigrantes estabelecidas pelo Conselho Nacional de Imigração e pelo Ministério da Justiça (Lei nº 6.815, de 19 de agosto de 1980);
- VO: Valor da Operação – é o resultante do somatório dos valores do financiamento e do desconto na CCFGTS e PMCMV;
- VV: Valor Venal.

## **6.1.2 CONSIDERAÇÕES SOBRE A DOCUMENTAÇÃO**

### **6.1.2.1 ALVARÁ JUDICIAL**

**6.1.2.1.1** Autorização judicial para a prática de ato jurídico.

### **6.1.2.2 CADASTRO DE PESSOA FÍSICA – CPF**

**6.1.2.2.1** Documento que identifica o contribuinte perante SRF e armazena as informações cadastrais fornecidas pelo próprio contribuinte e pelos outros sistemas de dados da SRF.

**6.1.2.2.2** O cartão CPF poderá ser substituído, enquanto prova de inscrição no cadastro, por um dos seguintes documentos em que conste o número de inscrição:

- carteira de Identidade;
- carteira Nacional de Habilitação;
- cartão de crédito ou cartão magnético de movimentação de conta corrente bancária;
- talonários de cheques bancários;
- qualquer documento de acesso a serviços de saúde pública, de assistência social ou previdenciários.

### **6.1.2.3 CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA – CNPJ**

**6.1.2.3.1** Documento que registra as informações cadastrais das pessoas jurídicas e de algumas entidades não caracterizadas como tais, administrado pela Receita Federal.

### **6.1.2.4 VALIDADE DAS CERTIDÕES**

**6.1.2.4.1** É observado o prazo de validade de cada certidão.

**6.1.2.4.2** Para a certidão que não especificar a data de validade é considerado o período de 60 dias, contados da data de sua expedição.

**6.1.2.4.3** Para a certidão de estado civil e de nascimento não é observado prazo de validade.

### **6.1.2.5 AUTENTICAÇÃO E VALIDAÇÃO DAS CERTIDÕES E DOCUMENTOS**

**6.1.2.5.1** As certidões e os documentos devem ser exigidos, preferencialmente, em original, podendo, excepcionalmente, ser aceito cópias autenticadas em cartório.

**6.1.2.5.2** As cópias a serem juntadas ao dossiê único devem ser autenticadas pelo empregado da CAIXA, à vista dos originais, caso não estejam autenticadas por Tabelionato.

**6.1.2.5.3** As certidões extraídas da Internet e que forem apresentadas pelos tomadores devem ser validadas pelo empregado da Agência/PA mediante acesso aos respectivos sites.

#### 6.1.2.6 CERTIDÃO ATUALIZADA DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA

**6.1.2.6.1** A certidão atualizada de inteiro teor da matrícula, contendo registro atual, ações reais e pessoais reipersecutórias e quaisquer outros ônus incidentes sobre o imóvel têm validade de 30 dias contados da expedição.

**6.1.2.6.1.1** A validade desta certidão é observada no recebimento da documentação pela área responsável pela verificação da conformidade e a necessidade de revalidação será verificada novamente apenas no momento da contratação.

**6.1.2.6.2** Deve ser apresentada a Certidão original ou a extraída por meio digital, datilográfico ou reprográfico, desde que haja carimbo ou rubrica dos registrados em todas as folhas da Certidão, contendo:

- registro atual;
- ações reais e pessoais reipersecutórias;
- quaisquer outros ônus incidentes sobre o imóvel.

**6.1.2.6.3** Caso não seja identificada na matrícula do imóvel no RI ou no memorial de incorporação a destinação residencial ou comercial é comprovada mediante declaração emitida pelo órgão municipal/distrital, de acordo com o código de postura.

#### 6.1.2.7 COMPROVAÇÃO DE NÃO TITULARIDADE DE FINANCIAMENTO E/OU PROPRIEDADE DE IMÓVEL

**6.1.2.7.1** A comprovação de não titularidade de imóvel impeditivo à concessão do financiamento é efetuada mediante apresentação do Registro Imobiliário da alienação na matrícula do imóvel impeditivo.

**6.1.2.7.2** A apresentação de escritura pública de compra e venda sem o devido registro na matrícula do imóvel, somente será aceita no caso de comprovação de impedimento legal para realização do registro da alienação do imóvel.

**6.1.2.7.3** Inexistindo escritura pública registrada na matrícula referente a alienação do imóvel impeditivo, a alienação será comprovada com a apresentação de instrumento particular de cessão de direitos ou de promessa de compra e venda que contenha autenticação cartorária ou reconhecimento de firmas, anterior a data de aquisição do imóvel objeto da utilização dos recursos do FGTS.

#### 6.1.2.7.4 CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO DO INSS – CND

**6.1.2.7.4.1** A partir do dia 03 de novembro de 2014, as certidões que fazem prova da regularidade fiscal de todos os tributos federais, inclusive contribuições previdenciárias, tanto no âmbito da Receita Federal quanto no âmbito da Procuradoria da Fazenda Nacional, foram unificadas em um único documento.

**6.1.2.7.4.2** Anteriormente o contribuinte que precisava provar sua regularidade com o fisco tinha que apresentar duas certidões sendo uma relativa às contribuições previdenciárias (conhecida como certidão do INSS ou Certidão Previdenciária), e outra relativa aos demais tributos.

**6.1.2.7.4.3** Para consulta quanto a existência de débitos junto ao INSS deve ser acessado o endereço <http://www.receita.fazenda.gov.br/Aplicacoes/ATSP0/Certidao/>

**6.1.2.7.4.4** O contribuinte que precisar comprovar a regularidade para com a Fazenda Nacional deve apresentar uma única certidão emitida a partir de 03/11 observando o que segue:

- se possuir uma certidão previdenciária e uma outra dos demais tributos, emitidas antes da referida data , mas dentro do prazo de validade, poderá apresentá-las, pois continuarão válidas dentro do período de vigência nelas indicados porém, se apenas uma delas estiver válida, é necessário a emissão da nova Certidão unificada.

#### 6.1.2.8 CERTIDÃO SIMPLIFICADA DA JUNTA COMERCIAL

**6.1.2.8.1** A Certidão Simplificada da Junta Comercial assegura que o estatuto ou contrato social, atas de assembleias e alterações contratuais juntadas ao dossiê único refletem a real e atual situação jurídica da empresa, notadamente quanto à identificação, capital e objetivo social, composição societária, representação legal e outras ocorrências societárias, tais como fusões, cisões, dissoluções parciais forçadas, liquidação, entre outras, eventualmente ocorridas e não reportadas e que podem constituir-se em riscos à operação e à garantia.

**6.1.2.8.2** A Certidão Simplificada pode ser substituída pela "Ficha de Breve Relato – FBR" também emitida pela Junta Comercial, uma vez que relaciona por ordem pelo menos os cinco últimos documentos apresentados pela empresa para arquivamento ou registro.

#### 6.1.2.9 CERTIDÃO DE QUITAÇÃO DO CREA OU CAU

**6.1.2.9.1** Certidão que possibilita a comprovação do Registro no CREA ou no CAU/BR do responsável técnico pela obra.

**6.1.2.9.1.1** A certidão é emitida anualmente, com data de quitação até o dia 30/01 (CREA) e 31/01 (CAU), sendo que até estas datas poderá ser aceita a certidão referente ao ano anterior e, para propostas com documentação entregue em datas posteriores, deverá ser apresentada a certidão emitida no ano corrente.

**6.1.2.9.2** A validade desta certidão é observada no recebimento da documentação pela área responsável pela verificação da conformidade e a necessidade de revalidação será verificada novamente no momento da contratação.

#### **6.1.2.10 COMPROVANTE LOCAL DE RESIDÊNCIA OU OCUPAÇÃO PRINCIPAL**

**6.1.2.10.1** A comprovação é efetuada por meio do [MO29300](#) e da matrícula do imóvel.

#### **6.1.2.11 CONTRIBUIÇÕES DEVIDAS AO INSS**

**6.1.2.11.1** A Instrução Normativa INSS n.º 3/2005 e atualizações posteriores dispõem sobre normas gerais de tributação previdenciária e de arrecadação das contribuições sociais administradas pelo INSS, acesso pelo endereço: [www.dataprev.gov.br](http://www.dataprev.gov.br).

**6.1.2.11.2** Na utilização de mão-de-obra assalariada, compete à Agência/PA exigir a apresentação da matrícula de obra e dos recolhimentos mensais para liberação das parcelas.

#### **6.1.2.12 CONTRIBUIÇÕES DEVIDAS AO FGTS**

**6.1.2.12.1** A exigibilidade de apresentação dos recolhimentos junto ao FGTS dos trabalhadores vinculados à obra/empreendimento segue aquelas definidas para o INSS, ou seja, havendo obrigatoriedade de comprovação dos recolhimentos do INSS é necessária também a comprovação dos recolhimentos para o FGTS.

#### **6.1.2.13 ESPÓLIO**

**6.1.2.13.1** Denomina-se espólio o patrimônio deixado por pessoa falecida.

**6.1.2.13.2** É representado por um inventariante, o qual mediante compromisso legal, procede ao inventário dos bens deixados.

#### **6.1.2.14 HABITE-SE**

**6.1.2.14.1** Documento expedido pela Prefeitura local ou órgão competente para atestar a condição de habitabilidade do imóvel.

**6.1.2.14.2** É apresentado para enquadramento das operações de aquisição de imóvel novo ou para a obtenção da Certidão de Averbação da Construção exigida para liberação da última parcela de financiamento.

#### **6.1.2.15 FORMAL DE PARTILHA**

**6.1.2.15.1** Título de aquisição, devidamente aprovado e julgado pelo juiz, destinado aos herdeiros enumerando os bens que houver na herança dando direito de propriedade sobre o uso desses bens.

#### **6.1.2.16 [MO29300](#) – AUTORIZAÇÃO E DECLARAÇÃO PARA MOVIMENTAÇÃO E UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS DA CONTA VINCULADA DO FGTS (AQUISIÇÃO/CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL – COM OU SEM FINANCIAMENTO) E/OU PARA ENQUADRAMENTO NOS PROGRAMAS CCFGTS, PMCMV, PRÓ-COTISTA OU AMC**

**6.1.2.16.1** Formulário utilizado para movimentação dos recursos da conta vinculada do FGTS e/ou para enquadramento nos Programas CCFGTS, PMCMV, Pró-Cotista ou AMC.

**6.1.2.16.2** A ressalva neste documento está limitada aos campos abaixo:

- data de nascimento;
- nome do trabalhador (desde que não descaracterize o registro anterior do nome. Ex: nome de casada/solteira, abreviação de sobrenome, etc);
- logradouro do imóvel (não inclui o CEP, nº do Lote, quadra, casa, bloco ou apartamento)
- bairro do imóvel;
- município do imóvel;

**6.1.2.16.2.1** Havendo necessidade de retificação em qualquer outro campo, o [MO29300](#) deve ser cancelado com emissão de um novo documento com os dados corretos.

**6.1.2.17 OPÇÃO DE VENDA E COMPRA**

**6.1.2.17.1** Modelo utilizado para firmar compromisso de venda e compra entre as partes, de utilização facultativa:

- Opção de Venda e Compra Vendedor Pessoa Física – [MO29009](#);
- Opção de Venda e Compra Vendedor Pessoa Jurídica – [MO29250](#).

**6.1.2.18 PROCURAÇÃO**

**6.1.2.18.1** É o instrumento pelo qual uma pessoa outorga a outra pessoa poderes para representá-la em determinado negócio, praticando, em seu nome, os atos necessários a sua concretização.

**6.1.2.18.2** A procuração é aceita em situações eventuais, devendo ser exigido, sempre que possível, o comparecimento das partes para a realização da operação.

**6.1.2.18.2.1** Em se tratando de analfabetos, a representação por procuração é exigida para assinatura do instrumento contratual.

**6.1.2.18.2.2** Deve também ser utilizada se proponente impossibilitado de assinar o instrumento contratual.

**6.1.2.18.3** A representação é feita mediante procuração por instrumento público com menos de 1 ano da data do traslado ou outorga, e apresentada em via original.

**6.1.2.18.4** Os trasladados ou certidões da procuração com mais de 1 ano deverão ser renovados por meio de nova certidão ou certidão ratificadora.

**6.1.2.18.5** Quando a procuração for passada em outra Comarca, a firma e sinal dos notários devem ser reconhecidos por Tabelião da cidade onde for apresentada.

**6.1.2.18.6** Quando a procuração for passada em outro País devem ser observadas as disposições contidas no subitem 3.4.3.3 do [AE106](#)

**6.1.2.18.7** Não são aceitas procurações:

- em língua estrangeira;
- que não contiverem poderes explícitos para efetivação do negócio, os quais estão estabelecidos nos subitens [6.1.2.18.8](#) a [6.1.2.18.9](#) e o reconhecimento direto por Tabelião ou transcrição da identidade e qualidade do outorgante e do procurador;
- outorgadas a empregados da CAIXA.

**6.1.2.18.8** Quando o comprador for representado por meio de Procuração por Instrumento Público, a procuração deve conter poderes específicos para “comprar/adquirir o imóvel (descrição do imóvel), praticar todos os atos necessários para efetuar a operação, tais como estabelecer condições e preços, constituir gravames, inclusive, alienar fiduciariamente em garantia do financiamento concedido para a aquisição do imóvel, assinar instrumentos particulares de venda e compra e contratar financiamento imobiliário”.

**6.1.2.18.8.1** No caso de movimentação dos recursos da conta vinculada na representação do comprador por meio de procuração deve constar poderes específicos para este fim e se proposta enquadrada nos Programas CCFGTS, PMCMV, Pró-Cotista e AMC devem também constar expressas na procuração todas as declarações contidas no [MO29300](#) referentes ao enquadramento no Programa objeto da proposta.

**6.1.2.18.9** Quando o vendedor for representado por meio de Procuração por Instrumento Público, a procuração deve conter poderes específicos para “vender, transmitir domínio, direito, ação e posse, a responder pela evicção de direito, liquidar dívidas hipotecárias, fiduciárias e tributos fiscais que incidam sobre o dito imóvel, ajustar o preço de venda, da cessão, receber, passar recibo e dar quitação total e irrevogável do preço ou valor, assinar opção de compra e venda, assinar e endossar cheques, combinar cláusulas e condições, assinando os contratos necessários, inclusive de rerratificação, podendo, também, prestar as declarações exigidas pelo decreto nº 93.240/86.

**6.1.2.18.10** Na realização do financiamento imobiliário em que houver a representação do(s) comprador(es) ou do(s) vendedor(es), a Procuração deverá ser apresentada juntamente com o CPF e a identidade do representante do comprador(es) e/ou vendedor(es).

**6.2 ANEXO II - ENTENDA O CRÉDITO IMOBILIÁRIO****6.2.1 O QUE É O CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

6.2.1.1 Concessão de financiamento habitacional ao cliente pessoa física.

**6.2.2 MODALIDADES**

6.2.2.1 As modalidades do crédito imobiliário são:

- aquisição de lote urbanizado (terreno);
- aquisição de imóvel residencial novo ou usado;
- reforma e/ou ampliação;
- construção em terreno próprio;
- aquisição de terreno e construção;
- aquisição de imóvel comercial novo ou usado;
- aquisição de material de construção.

**6.2.3 PROGRAMAS DISPONÍVEIS**

6.2.3.1 Os Programas disponíveis são:

- CCSBPE – Carta de crédito SBPE;
- CCFGTS – Carta de Crédito FGTS;
- PMCMV – Carta de Crédito FGTS conjugado com o Programa Nacional de Habitação Urbana – PNHU, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida;
- PRÓ-COTISTA – Programa de Crédito Habitacional ao Cotista do FGTS;
- AMC – Aquisição de Material de Construção – Carta de Crédito FGTS.

**6.2.4 RECURSOS QUE A CAIXA UTILIZA PARA CONCEDER O CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

6.2.4.1 A CAIXA concede os financiamentos com utilização dos recursos:

- FGTS: Recursos provenientes do somatório de todas as CV FGTS dos trabalhadores, os quais são aplicados em programas de habitação, operacionalizados por agentes financeiros autorizados que devem retornar o recurso ao FGTS com a devida remuneração contratada;
- SBPE: Recursos próprios da CAIXA provenientes de depósitos da poupança.

**6.2.5 USO DO FGTS**

6.2.5.1 O proponente que atender às condições para uso dos recursos de sua CV FGTS pode utilizá-la para compor o valor parcial ou total dos recursos próprios (entrada/sinal).

**6.2.6 ESTRUTURA DO NORMATIVO**

6.2.6.1 Composto por um Normativo Geral, com as condições comuns a todos os programas e arquivos apensados vinculados a ele:

- HH200 A – CCFGTS/PMCMV – Normas e Procedimentos Específicos;
- HH200 B – CCSBPE – Normas e Procedimentos Específicos;
- HH200 C – PRÓ-COTISTA – Normas e Procedimentos Específicos;
- HH200 D – AMC – Normas e Procedimentos Específicos;
- HH200 E – PORTABILIDADE – Prospecção dos Recursos Imobiliários – Recursos SBPE;
- GUIA RÁPIDO.

6.2.6.1.1 Caso os arquivos apensados não estejam visíveis, clicar no botão “Anexos”, representado por um *clips*, disponível no canto inferior esquerdo deste normativo.

## 6.2.7 SISTEMAS UTILIZADOS PARA ADMINISTRAÇÃO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

### 6.2.7.1 SIOPI ORIGINAÇÃO

6.2.7.1.1 Sistema no qual é incluída a proposta individual, localizado em <http://siopi.caixa>.

6.2.7.1.2 O cadastramento de propostas individuais para poupança emigrante e AMC é efetuado no CIWEB – Emissão de Minutas.

6.2.7.1.3 Os procedimentos para a utilização do SIOPI constam no próprio sistema e na página SUHAM na Intranet, em <http://intranet.caixa/areas-da-caixa/vigov/dehab/suham> Links úteis – Cartilha SIOPI.

### 6.2.7.2 CIWEB – EMISSÃO DE MINUTAS

6.2.7.2.1 Sistema no qual é incluída a proposta individual para poupança emigrante e AMC

### 6.2.7.2.2 SIACI/CIWEB

6.2.7.2.3 Sistema responsável pela administração dos contratos incluídos no SIOPI e SIACI/CIWEB.

### 6.2.7.2.4 SIOPI ADMINISTRAÇÃO

6.2.7.2.4.1 Sistema responsável pela administração dos contratos incluídos no SIOPI – Modalidade Aquisição de Imóvel Novo/Usado – SFI;

## 6.2.8 PASSOS GERAIS

6.2.8.1 Os passos gerais para a concessão do financiamento são:

- simulação do financiamento em <http://siopi.caixa>;
- recebimento da documentação necessária (comprador, vendedor e imóvel);
- realização da avaliação de risco de tomador de crédito habitacional no sistema SIRIC;
- recolhimento das tarifas para contratação;
- solicitação da avaliação do imóvel à engenharia da CAIXA no SIGDU ou SIOPI;
- débito dos recursos da CV FGTS, se houver;
- inserção dos dados da proposta nos sistemas de habitação – SIOPI ou CIWEB;
- emissão do contrato, recolhimento das assinaturas e entrega para registro;
- recebimento do contrato e a CCI registrados, esta última se CCSBPE modalidade aquisição;
- liberação dos valores;
- autuação e arquivamento do dossiê único.

6.2.8.2 Os passos gerais para acompanhamento pelo cliente da proposta de financiamento pela Internet – Contratações Originadas no SIOPI, são:

- cliente recebe no e-mail cadastrado, após o cadastramento da proposta no SIOPI, o código da proposta e as orientações para acompanhamento;
- acessa a página da CAIXA na internet: <https://siopiweb.caixa.gov.br/siopiweb/mantemPropostaInternet.do?method=iniciarCasoUso> ou <http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/Paginas/default.aspx/>, clica no ícone “Acompanhe sua proposta” e informa:
  - CPF;
  - data de nascimento;
  - número da proposta recebido via e-mail.

▪ acessa, em caso de dúvidas, a Cartilha “Acompanhamento da proposta de financiamento de crédito imobiliário clicando no item “Para saber mais sobre o acompanhamento de proposta de financiamento – clique aqui” ou, entra em contato com a Agência/PA ou Correspondente CAIXA AQUI onde entregou a documentação.

6.2.8.2.1 Para que o cliente visualize as etapas da proposta de financiamento é necessário que a Agência/PA ou Correspondente CAIXA AQUI, responsável pela proposta, cadastre o e-mail do cliente no [cadastro.caixa](#) (pré-SICLI ou SICLI), conforme [TE105](#) e [OR107](#).

**6.2.8.2.2** Não é possível o acompanhamento de propostas originadas no SIACI.

### **6.2.9 CONSULTAS**

**6.2.9.1** As ferramentas de consulta são:

- portfólio CAIXA em Produtos e Serviços – Desenvolvimento Urbano – <http://portfolio.caixa/>;
- manuais normativos – <http://sismn.caixa> ;
- SUHAM: <http://intranet.caixa/areas-da-caixa/vigov/dehab/suham>;
- SUMCV: <http://www.sumcv.mz.caixa/principal/index.asp>;
- internet – <http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/Paginas/default.aspx>
- Tabela de Municípios CCFGTS/PMCMV/AMC, disponível em:  
[\\Arquivos.caixa\BR\DF5105FS201\PUBLICA\\_GEMPF\Tabela\\_de\\_Municipios](\\Arquivos.caixa\BR\DF5105FS201\PUBLICA_GEMPF\Tabela_de_Municipios) - Tabela de Municípios – Condições Vigentes ou página inicial do SIOPI;
- Cartilha SIOPI disponível em <http://siopi.caixa/siopi/>.

### **6.2.10 DÚVIDAS, QUEM PODE AJUDAR?**

**6.2.10.1** As dúvidas normativas e operacionais do sistema SIOPI são esclarecidas pela:

CERAT – Centralizadora Nacional de Atendimento em Telesserviços

0800 721 2222

Atendimento On-line e Chamado – <http://servicos.caixa>

**6.2.10.2** As dúvidas operacionais do sistema SIACI/CIWEB são esclarecidas pela:

CERAT – DATAMEC

0800 726 2161

Chamados – <http://servicos.caixa>

### **6.2.11 NORMATIVOS VINCULADOS AO CONTRATO NA FASE DE AMORTIZAÇÃO**

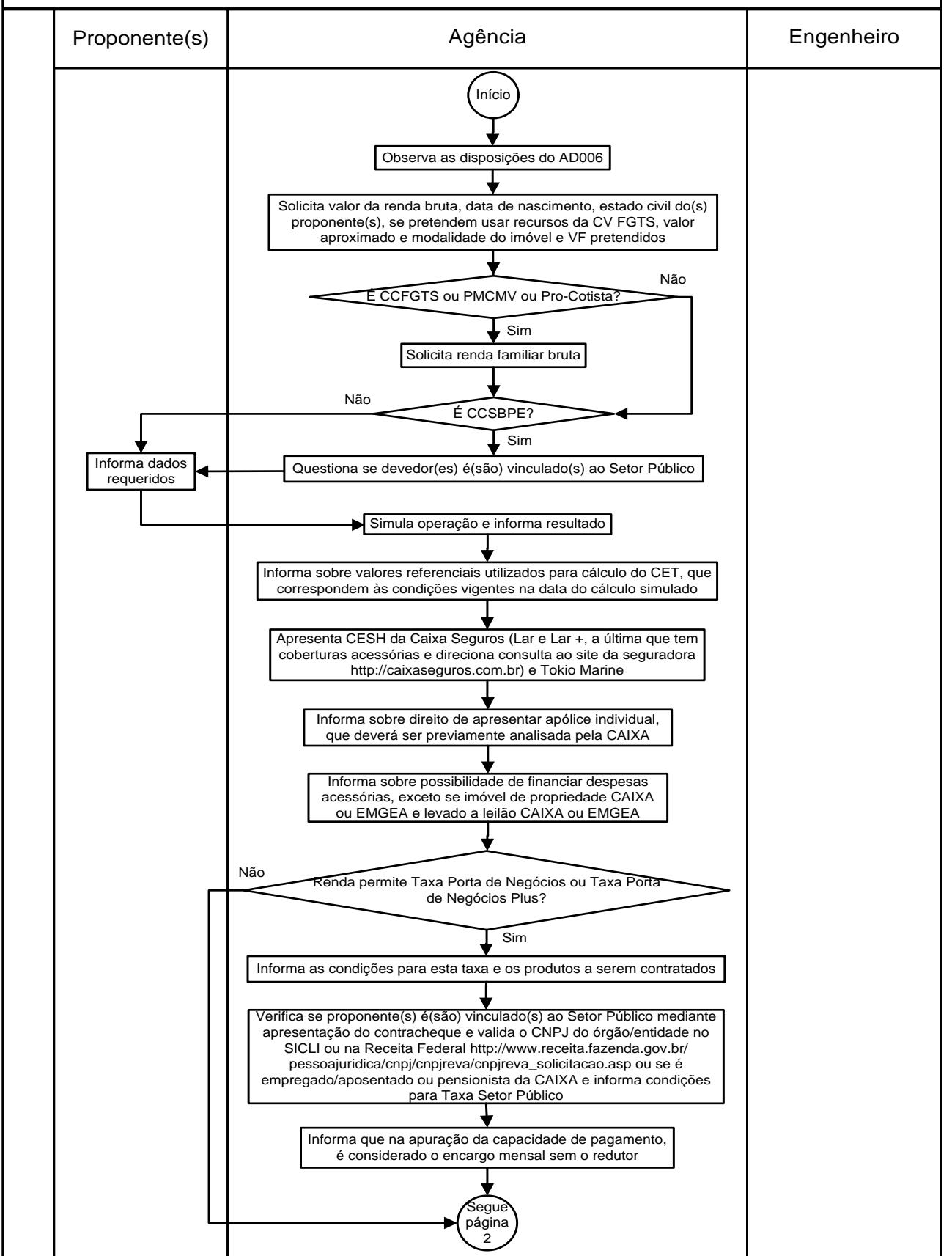
**6.2.11.1** Os normativos a serem observados na fase de amortização são:

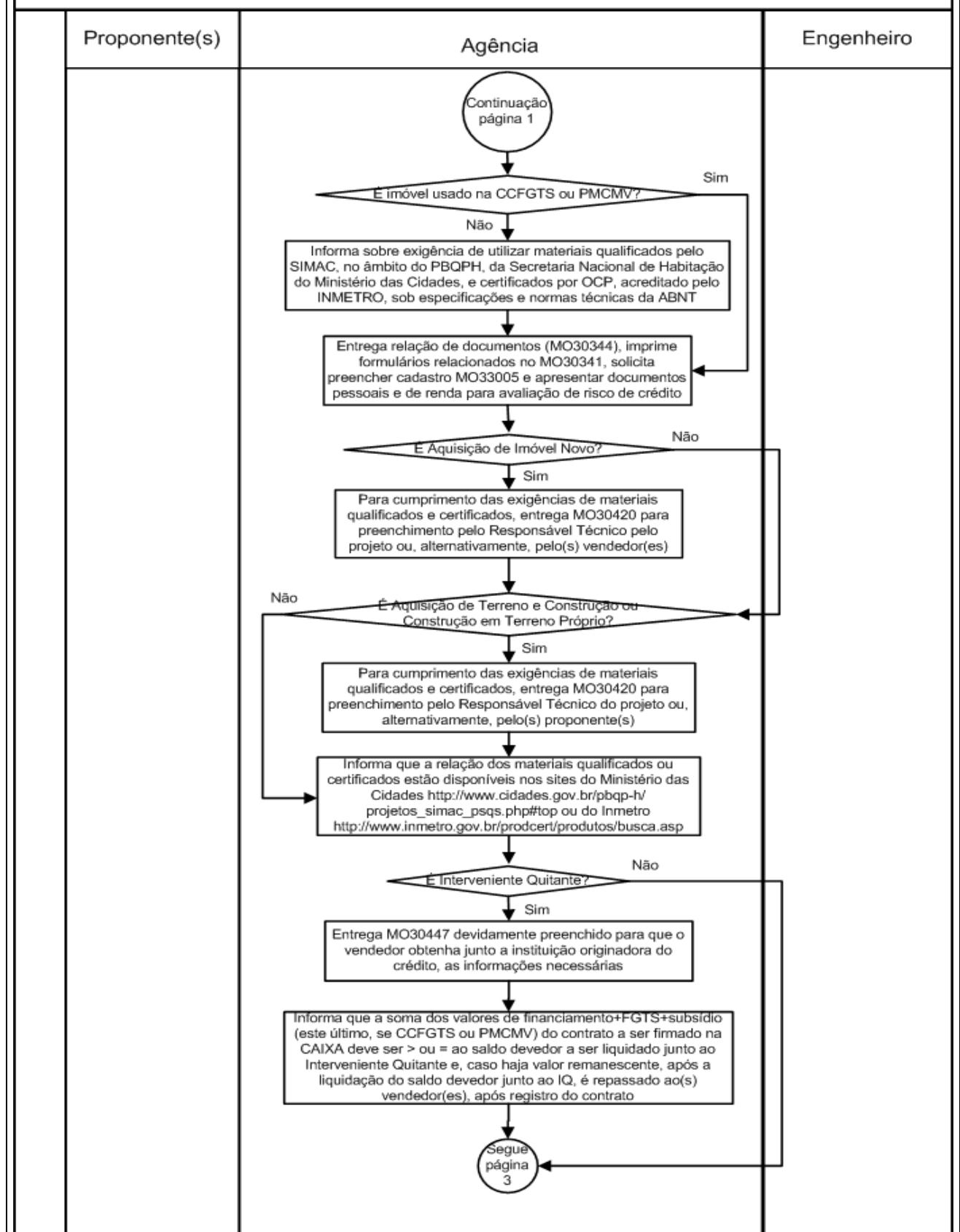
- Alteração de Data de Vencimento do Encargo – [HH034](#);
- Amortização – [HH019](#);
- Cobrança e Renegociação – [CR292](#); [CR293](#); [CR294](#) e [CR440](#).
- Habilitação ao Seguro Habitacional – [HH025](#);
- Liquidação – [HH066](#);
- Utilização do FGTS na Fase de Retorno – [HH022](#).

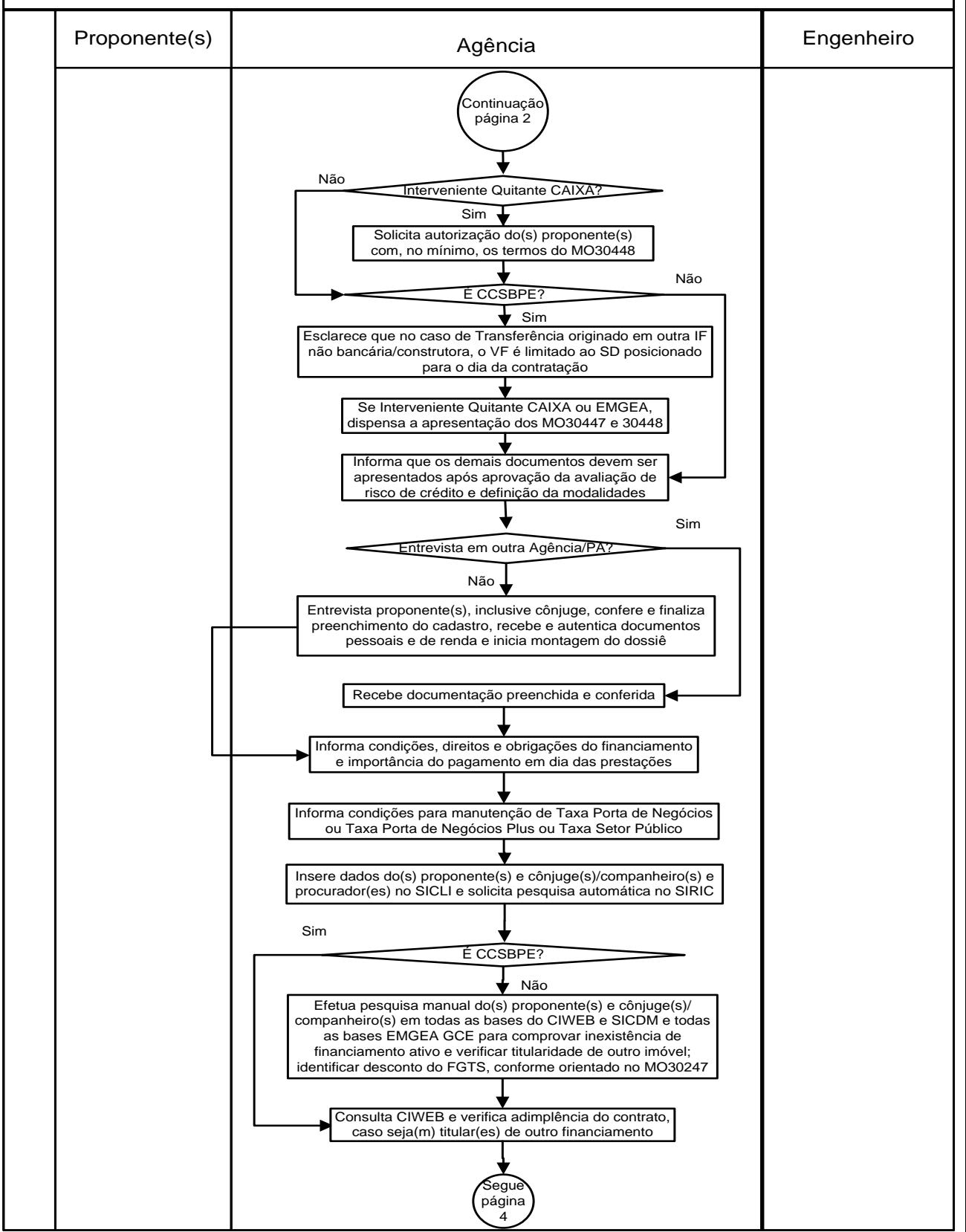
6.3

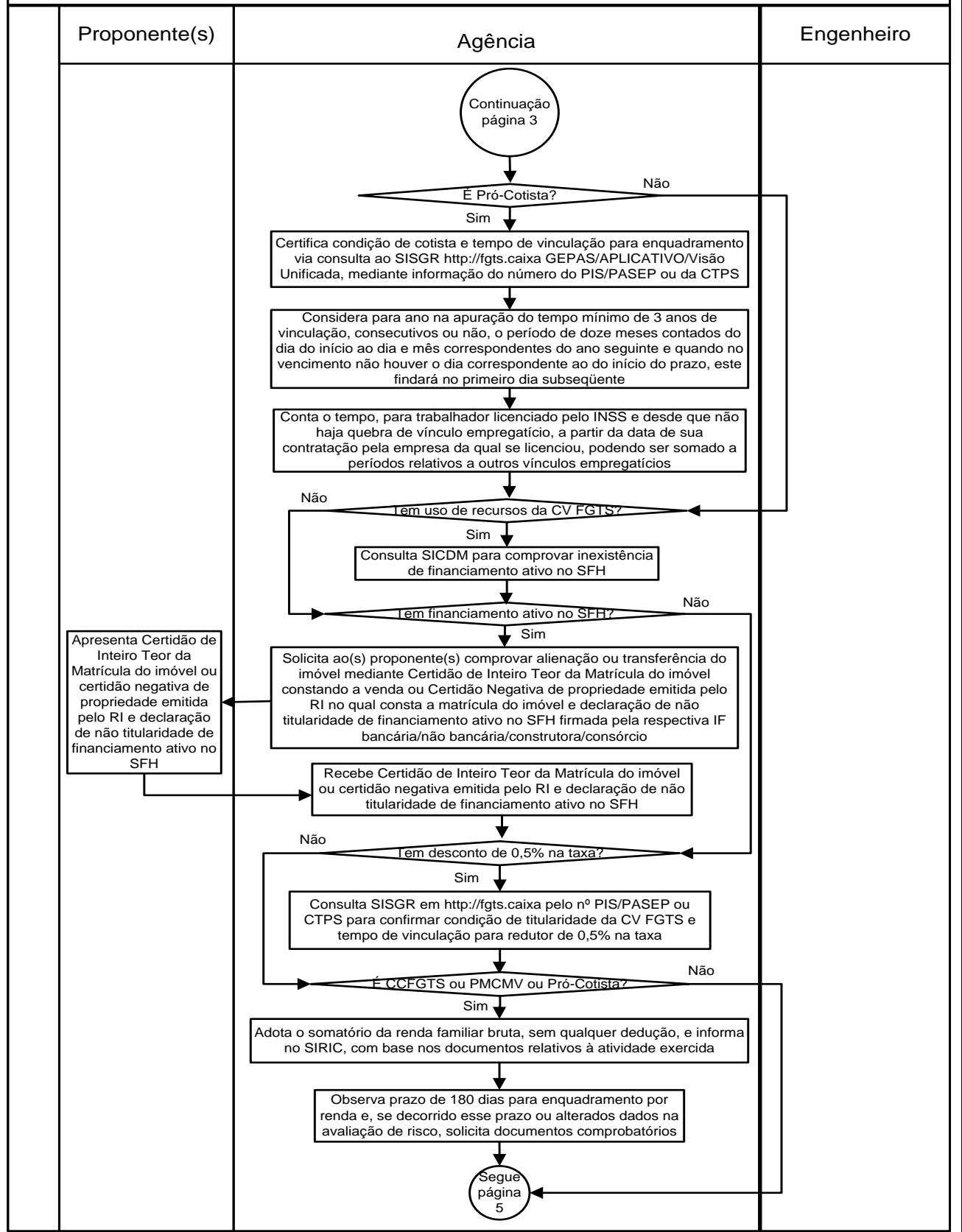
## ANEXO III – FLUXOGRAMA DA CONCESSÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

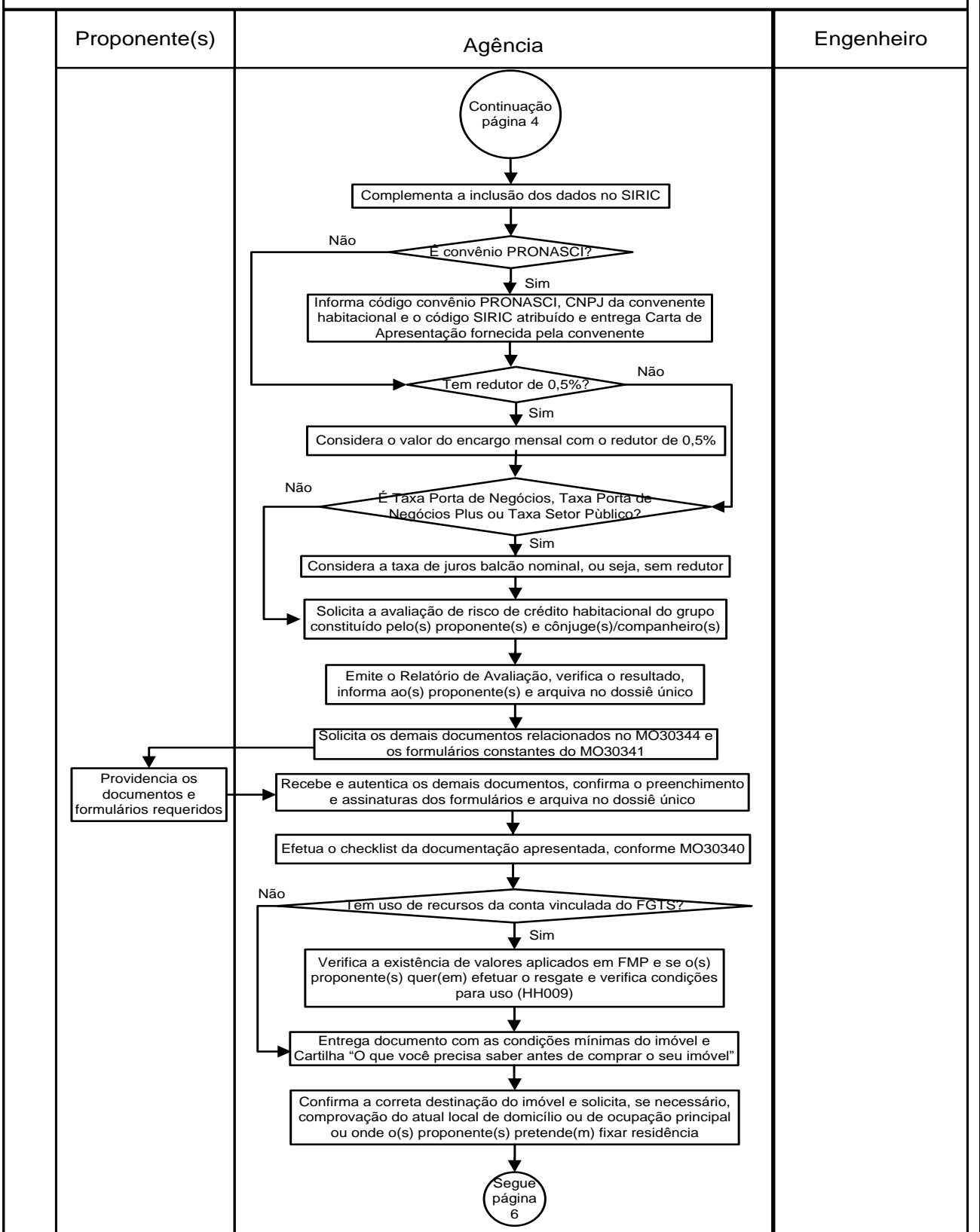
## HH200: Informações, Documentação Inicial e Entrevista - pág 1



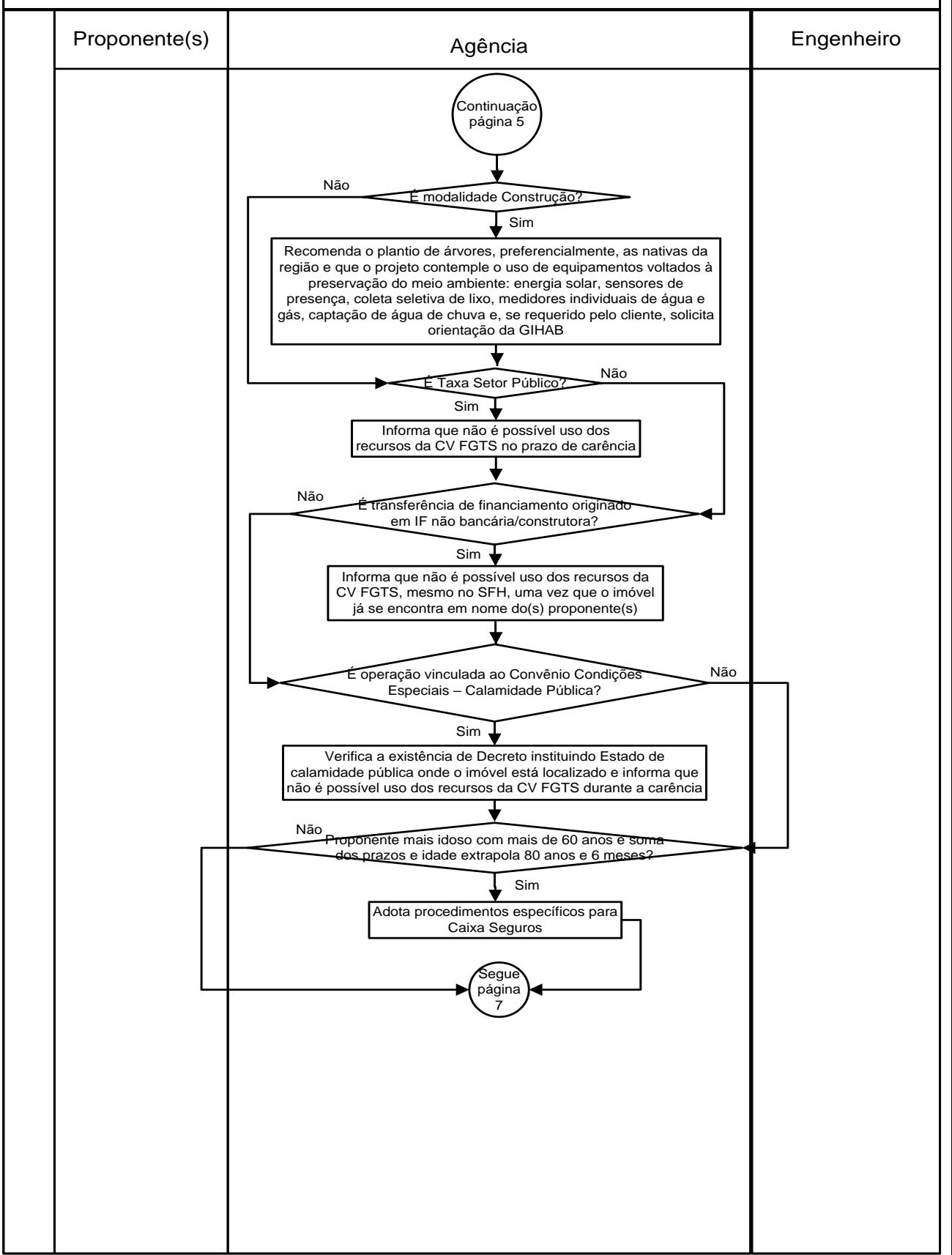
**HH200: Informações, Documentação Inicial e Entrevista - págs 2**


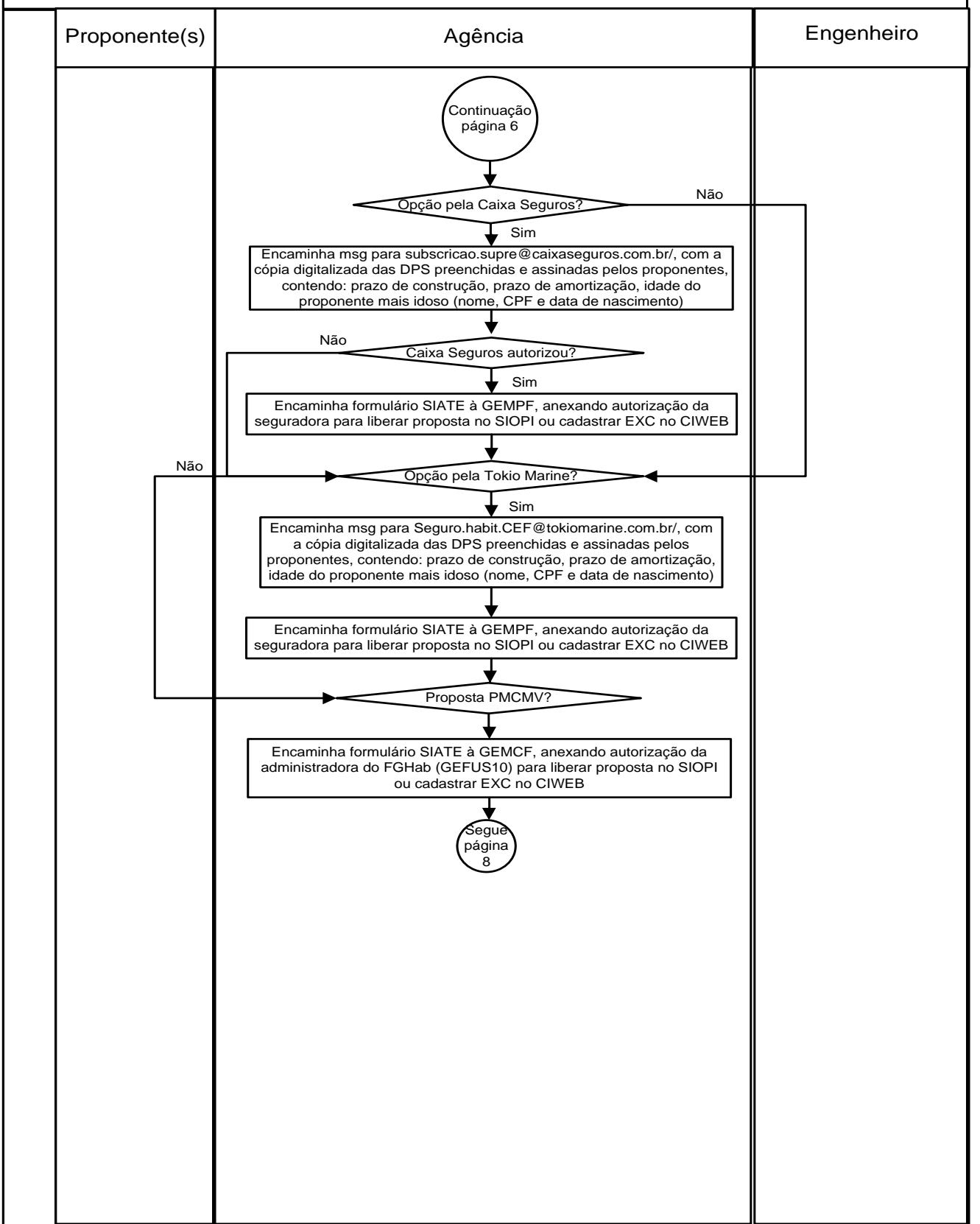
**HH200: Informações, Documentação Inicial e Entrevista - pág 3**


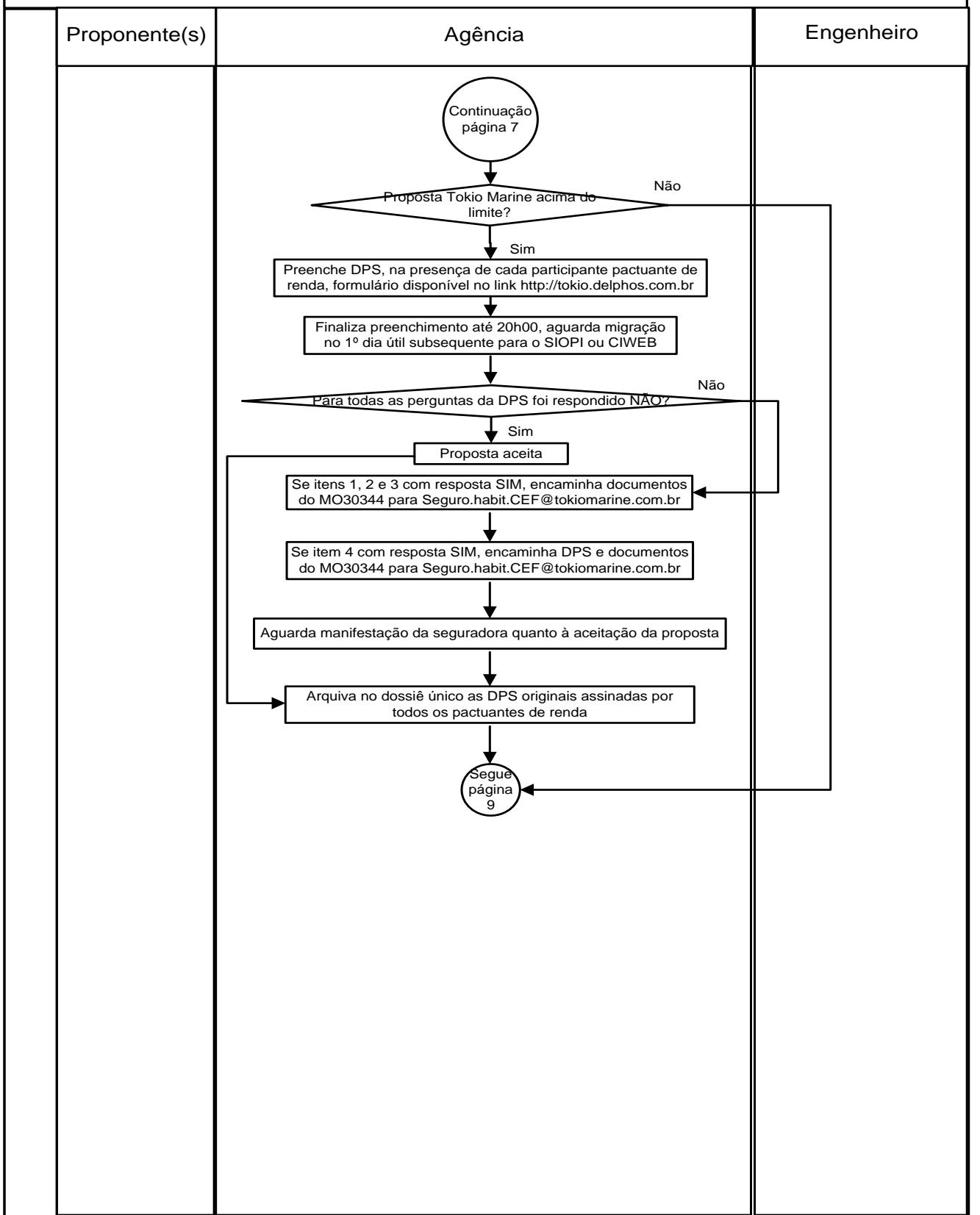
**HH200: Pesquisa Cadastral Proponentes/Cônjuges/Companheiro - pág 4**


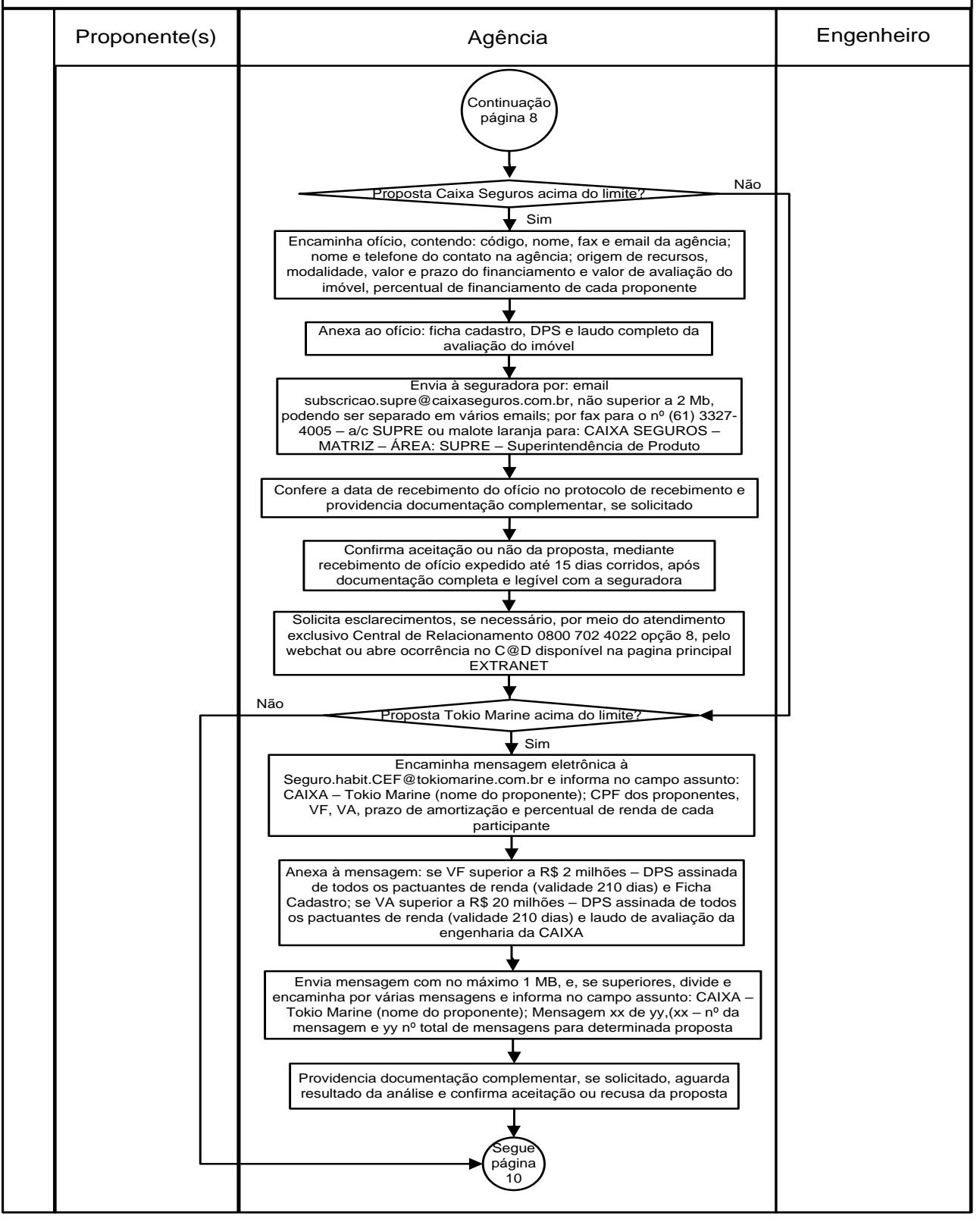
**HH200: Avaliação de Risco Tomador Crédito Habitacional - pág 5**


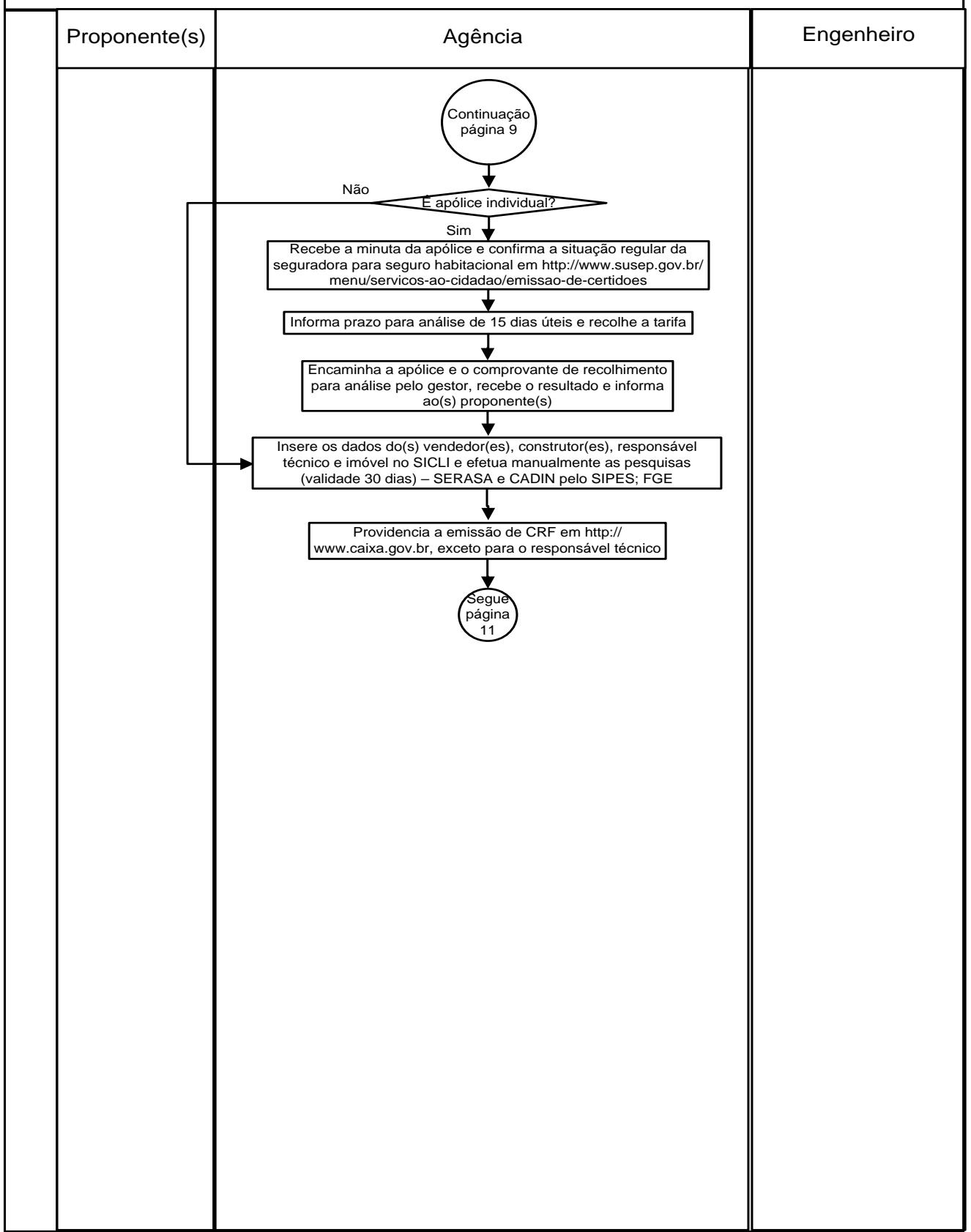
## HH200: Recebimento da Documentação Complementar - pág 6

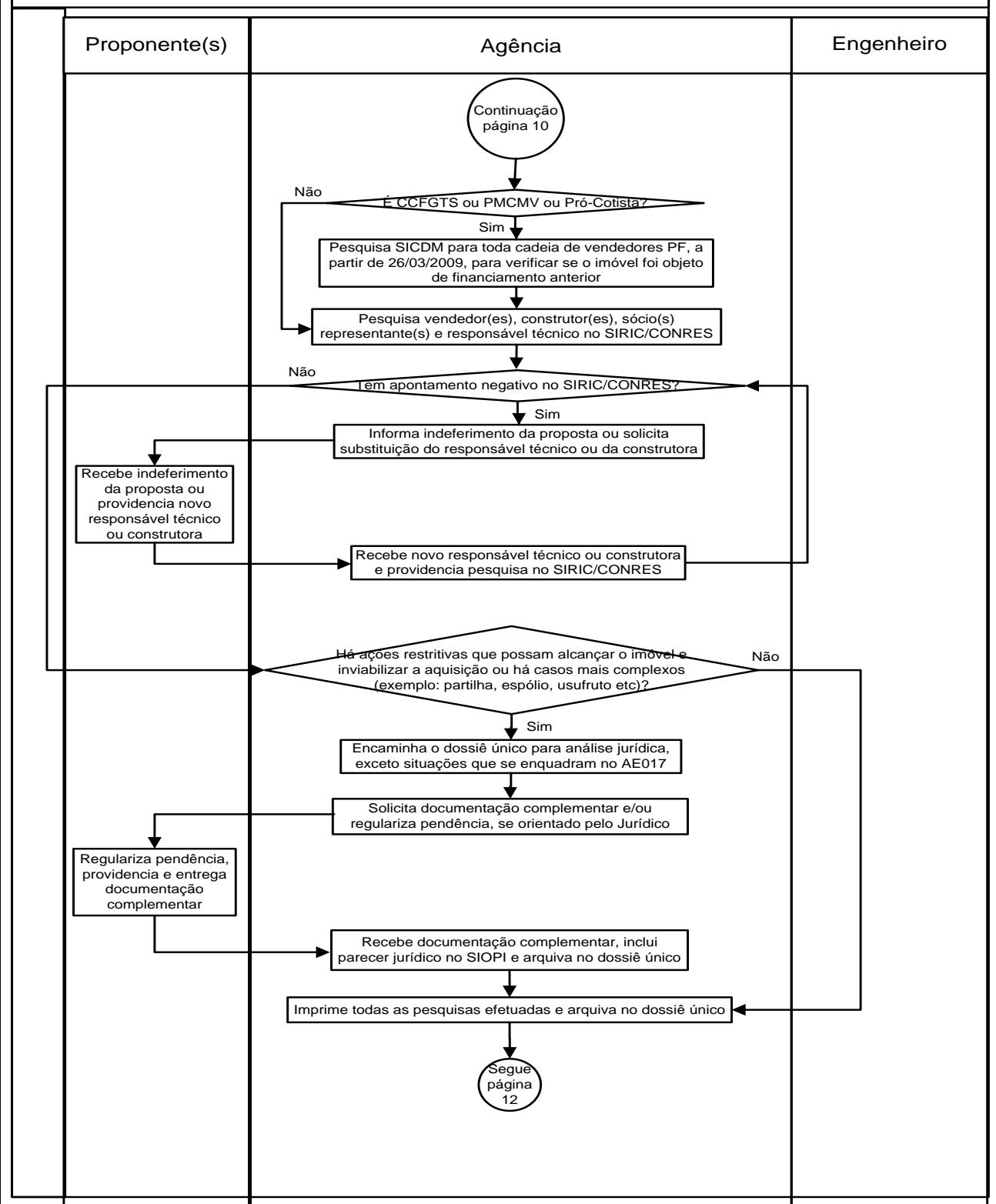


**HH200: PRAZOS + IDADE DO MAIS IDOSO EXTRAPOLA 80A E 6M - pág 7**


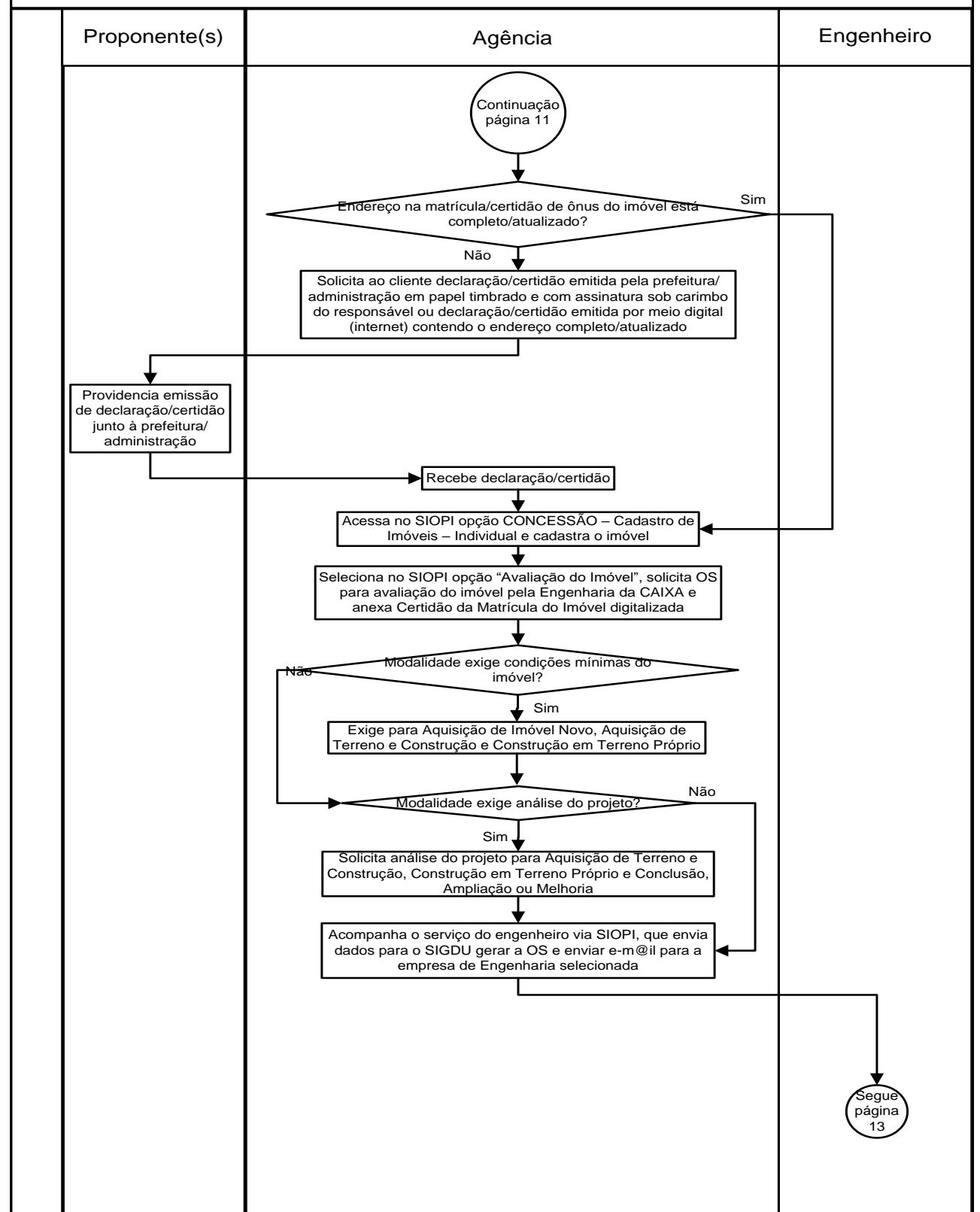
**HH200: COBERTURA PARA VF/VA SUPERIOR AO LIMITE DA APÓLICE – pág 8**


**HH200: COBERTURA PARA VF/VA SUPERIOR AO LIMITE DA APÓLICE – pág 9**


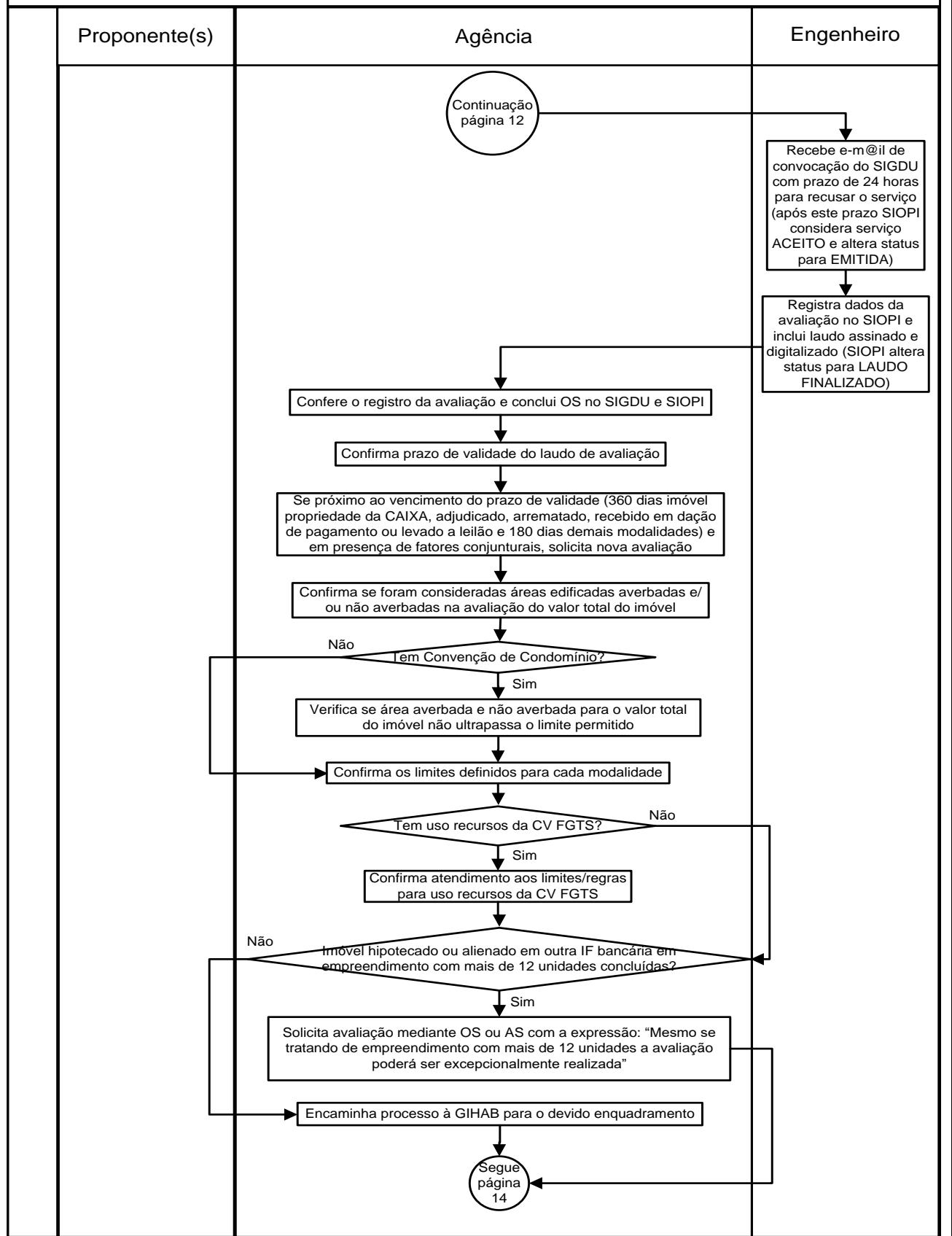
**HH200: RECEBIMENTO DE APÓLICE INDIVIDUAL – CCFGTS/CCSBPE - pág 10**


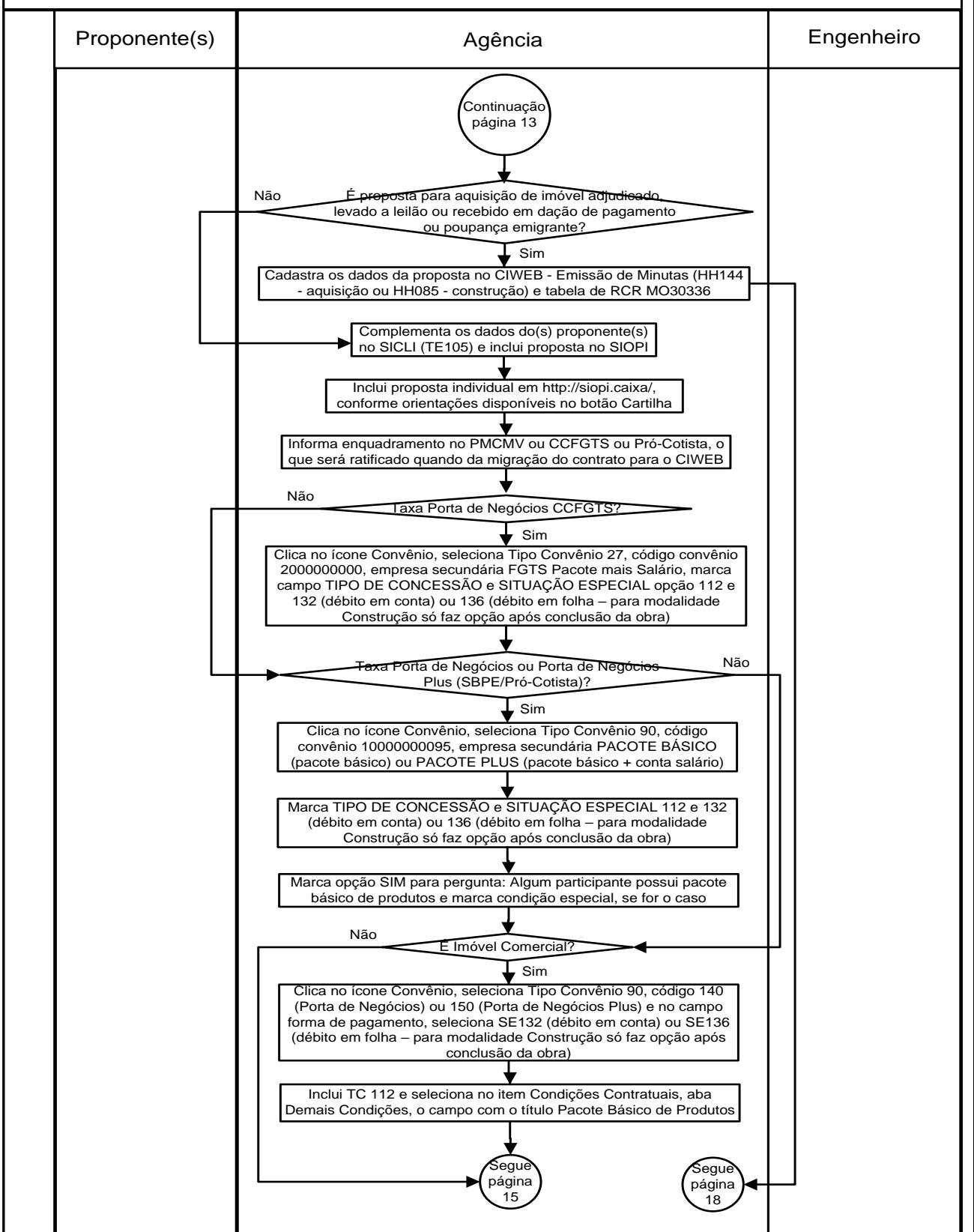
**HH200: Construtores, Responsável Técnico, (...) - pág 11**


## HH200: Avaliação do Imóvel, Parecer (...) – pág 12

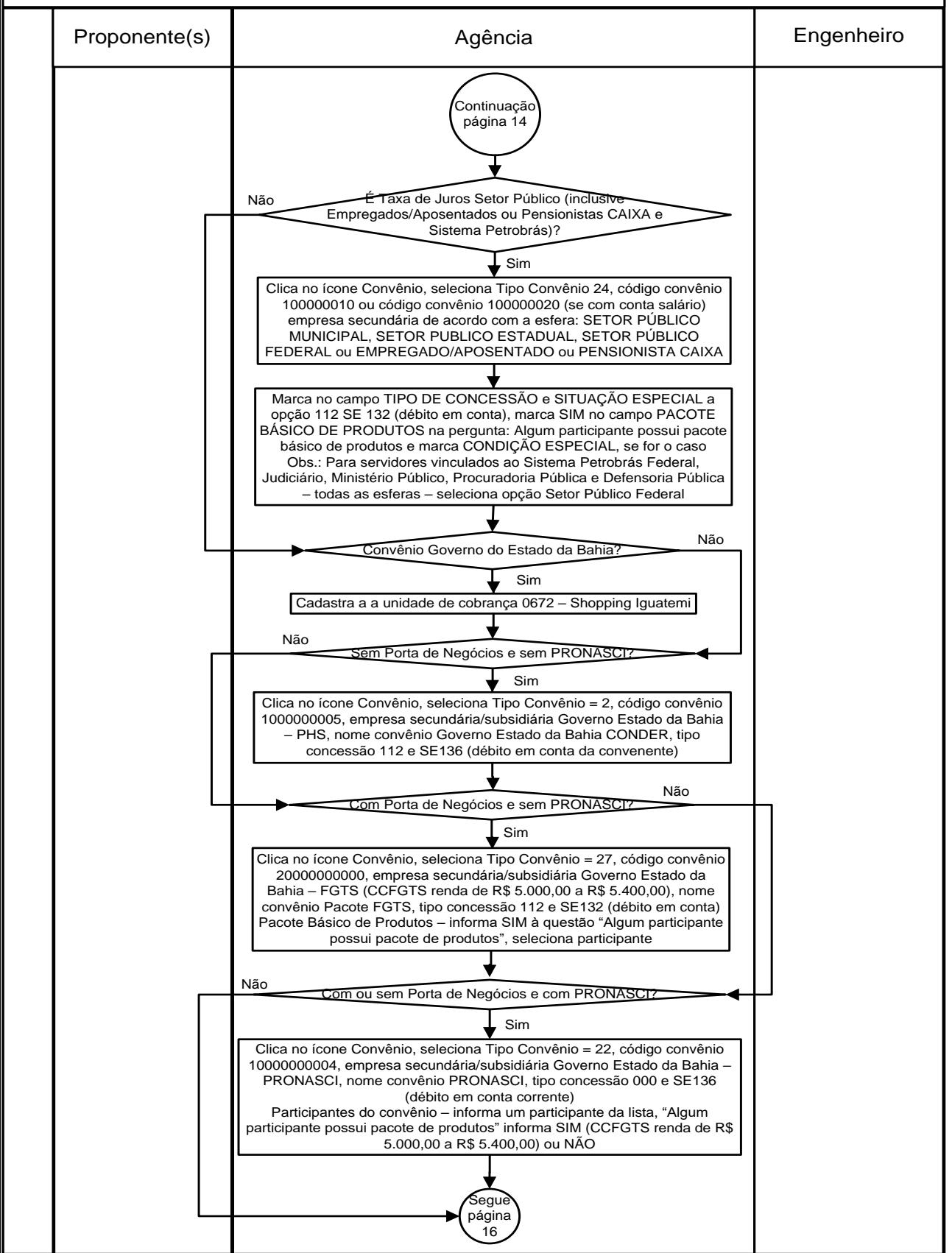


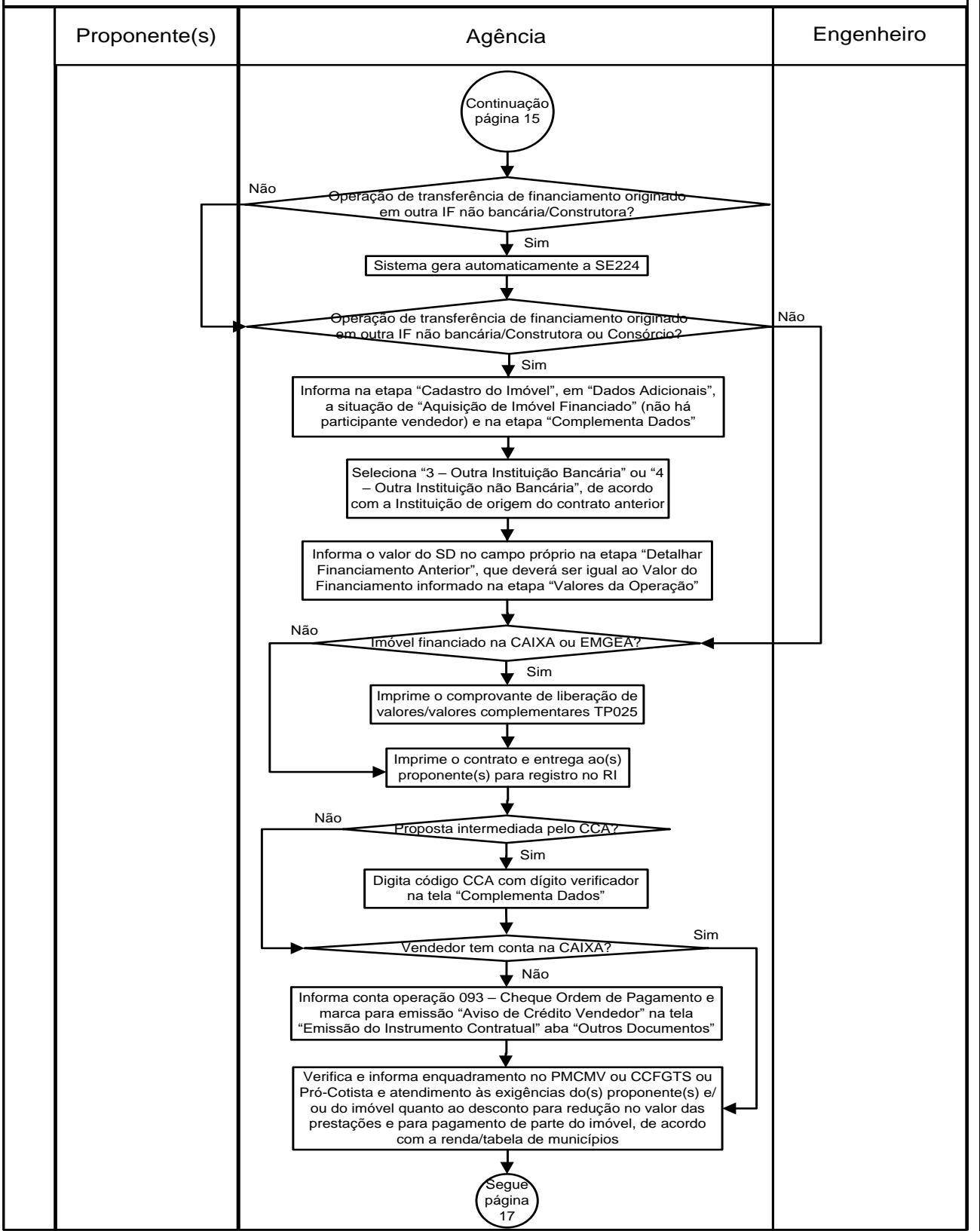
## HH200: Avaliação do Imóvel, Parecer (...) – pág 13

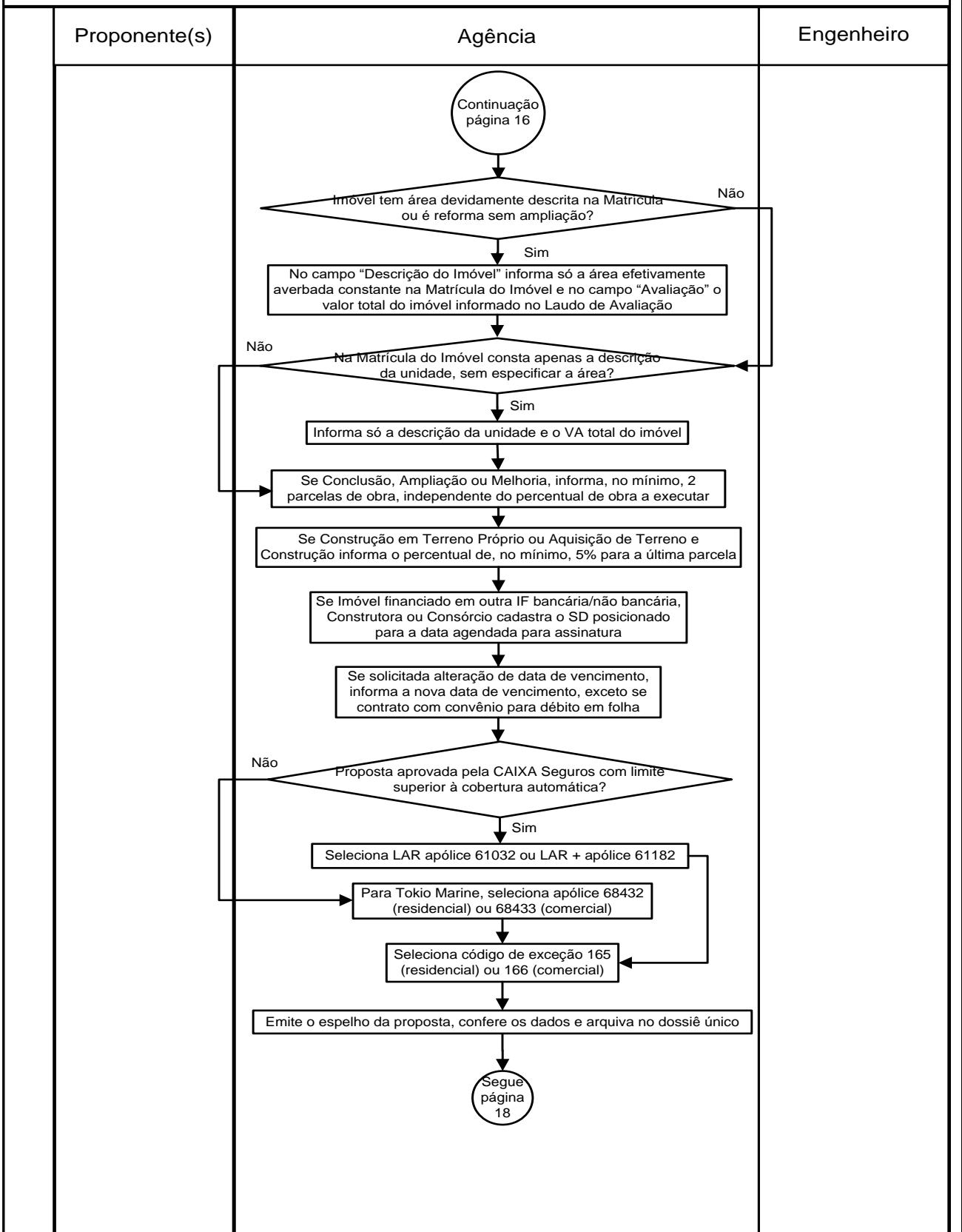


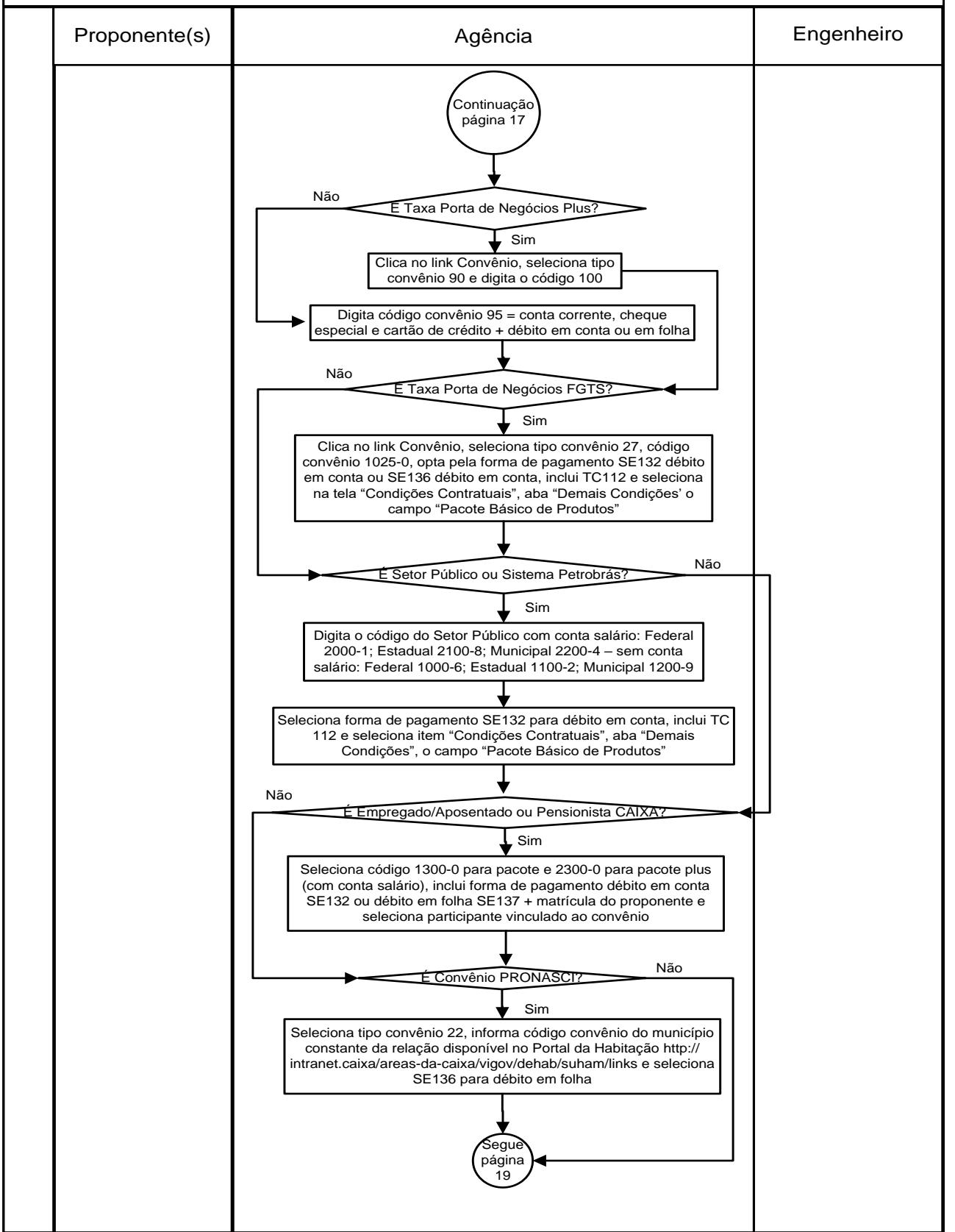
**HH200: Cadastramento da Proposta no SIOPI – pág 14**


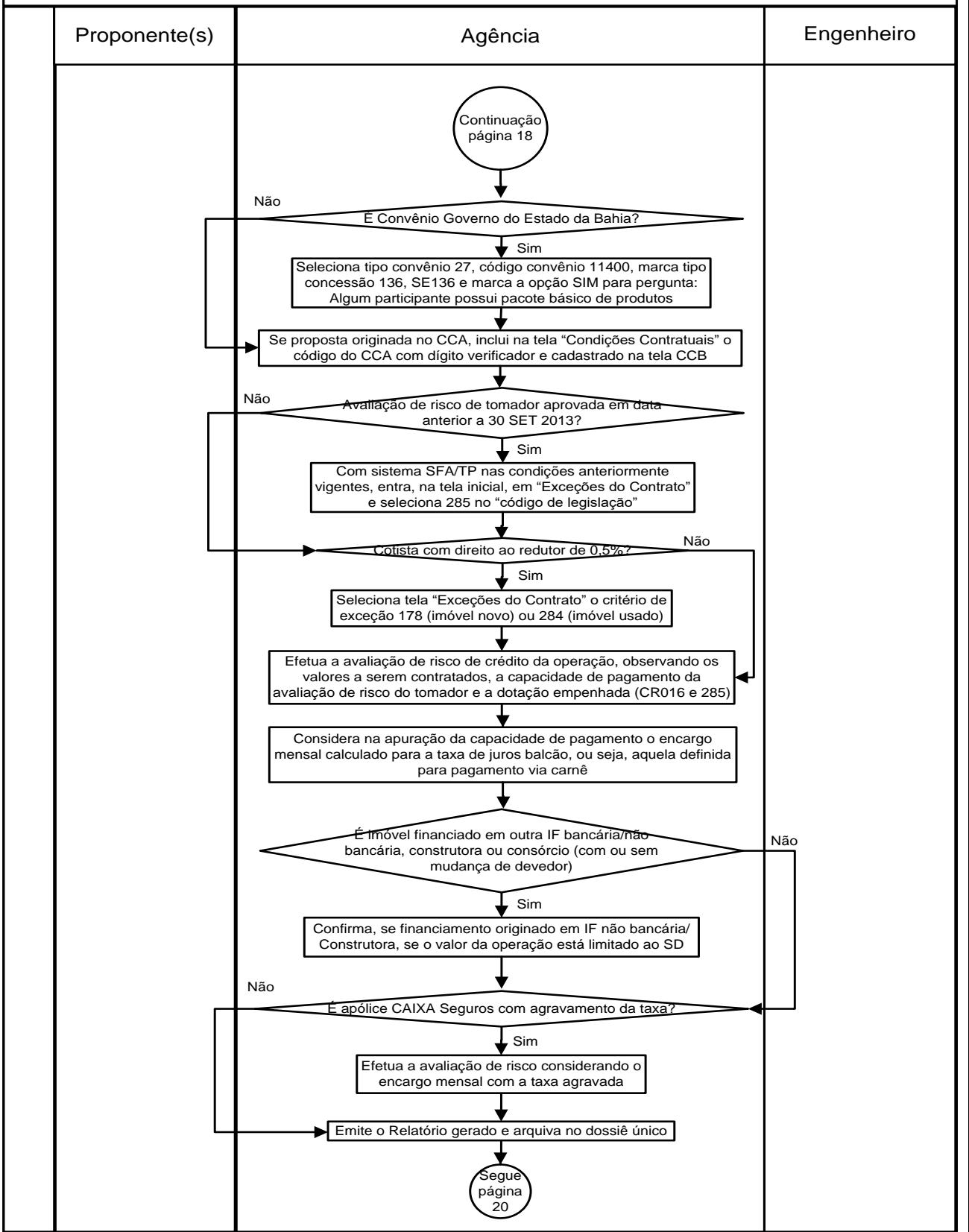
## HH200: Cadastramento da Proposta no SIOPI – pág 15

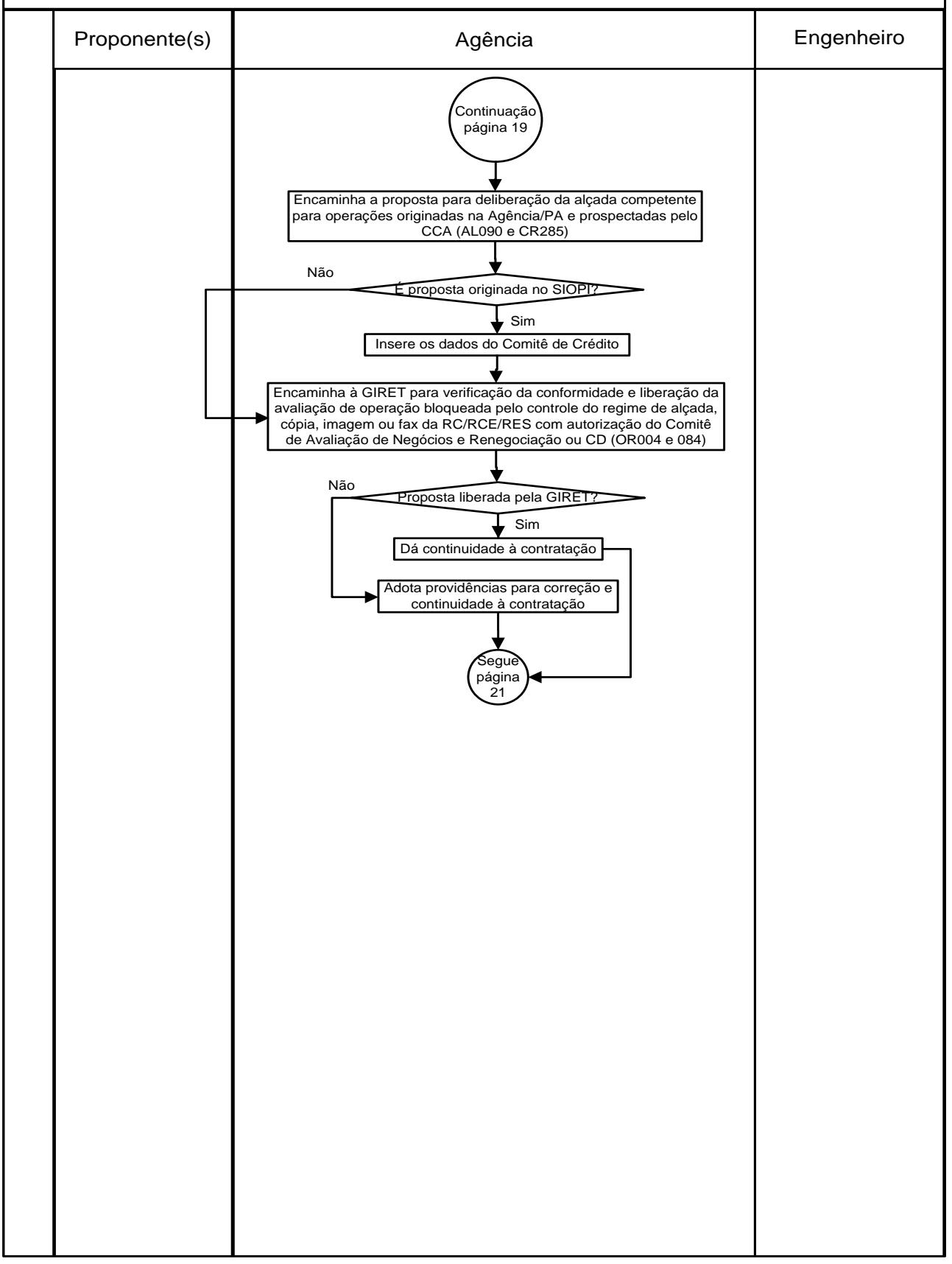


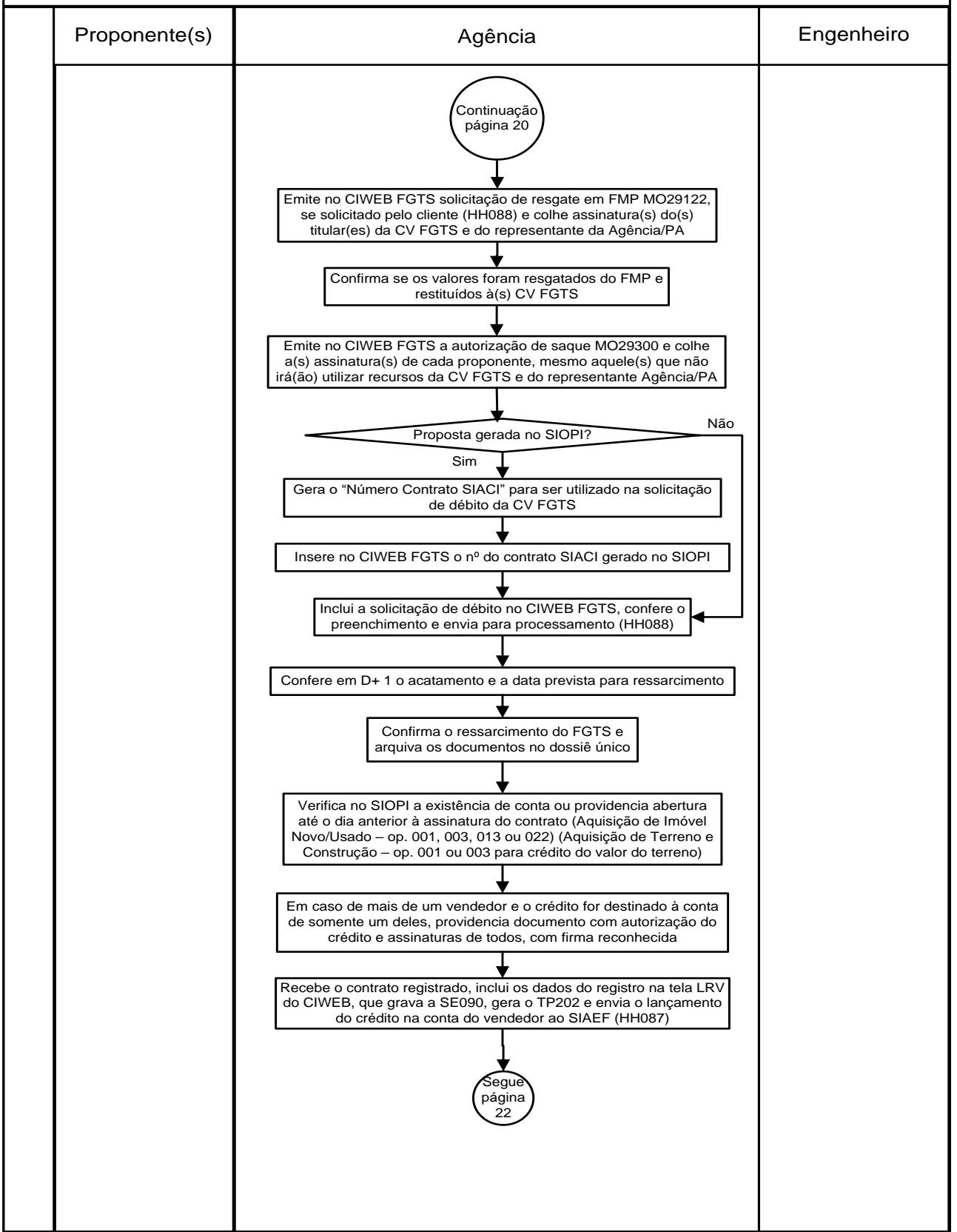
**HH200: Cadastramento da Proposta no SIOPI – pág 16**


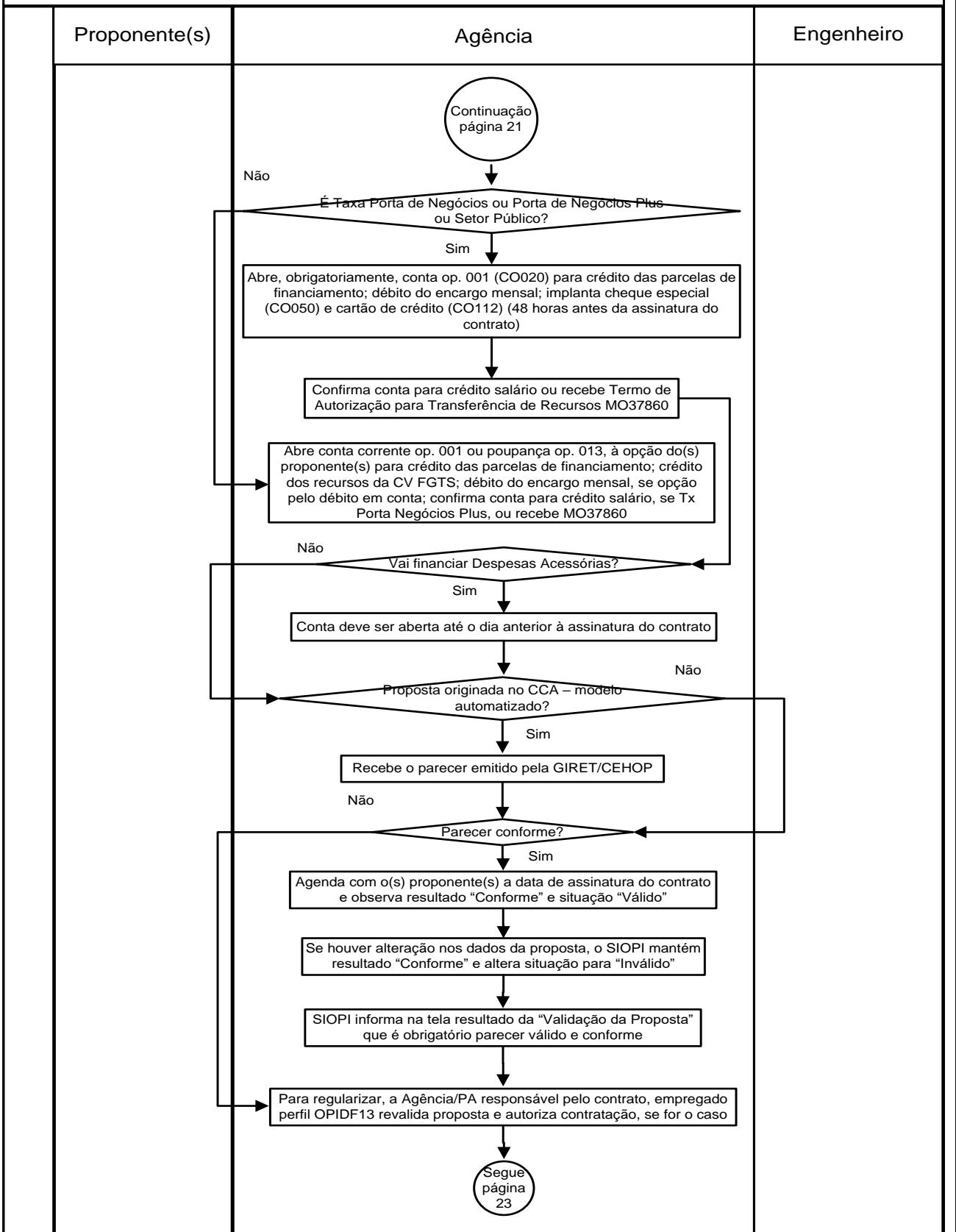
**HH200: Cadastramento da Proposta no SIOPI – pág 17**


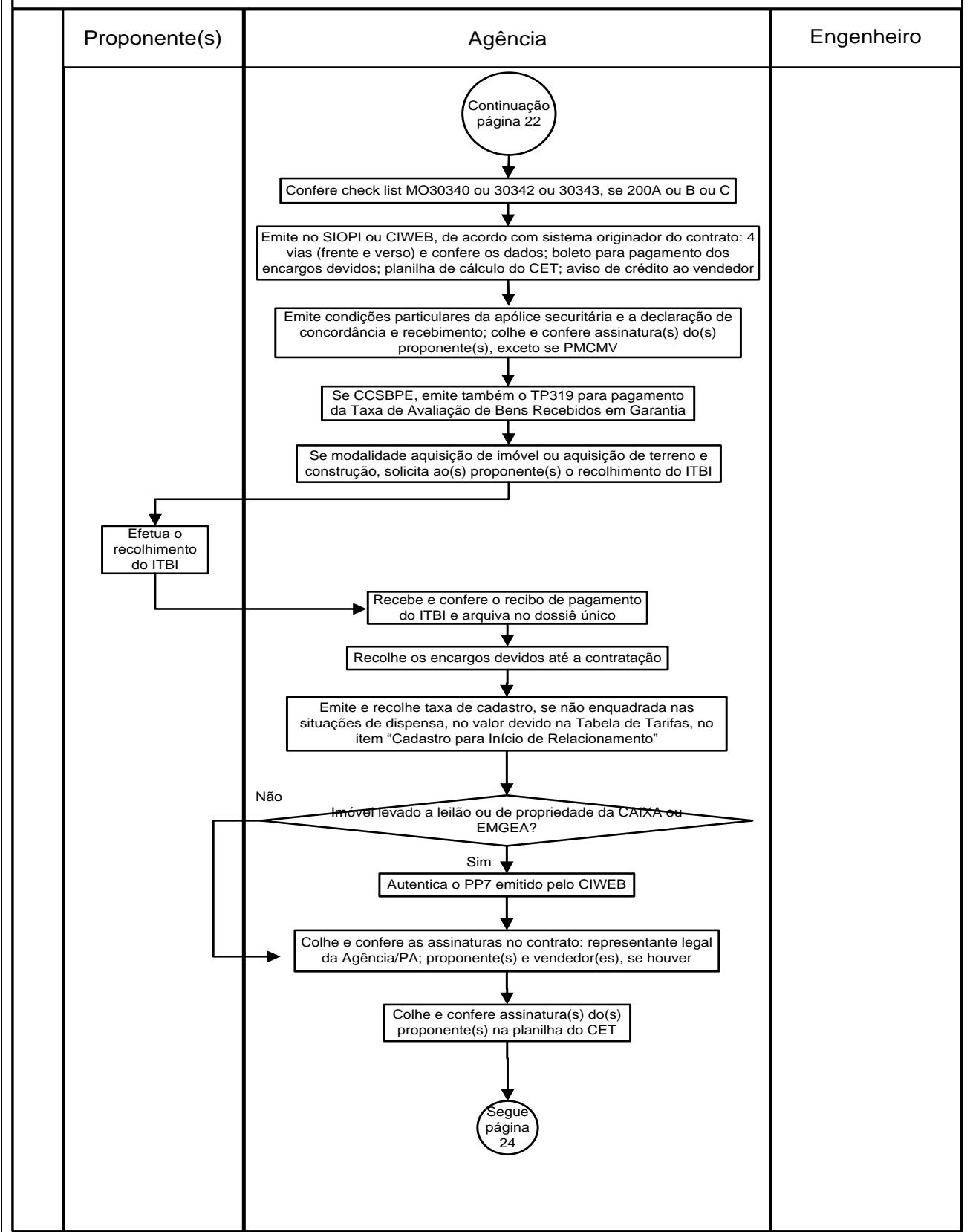
**HH200: Cadastramento do Contrato no CIWEB – pág 18**


**HH200: Cadastramento do Contrato no CIWEB – pág 19**


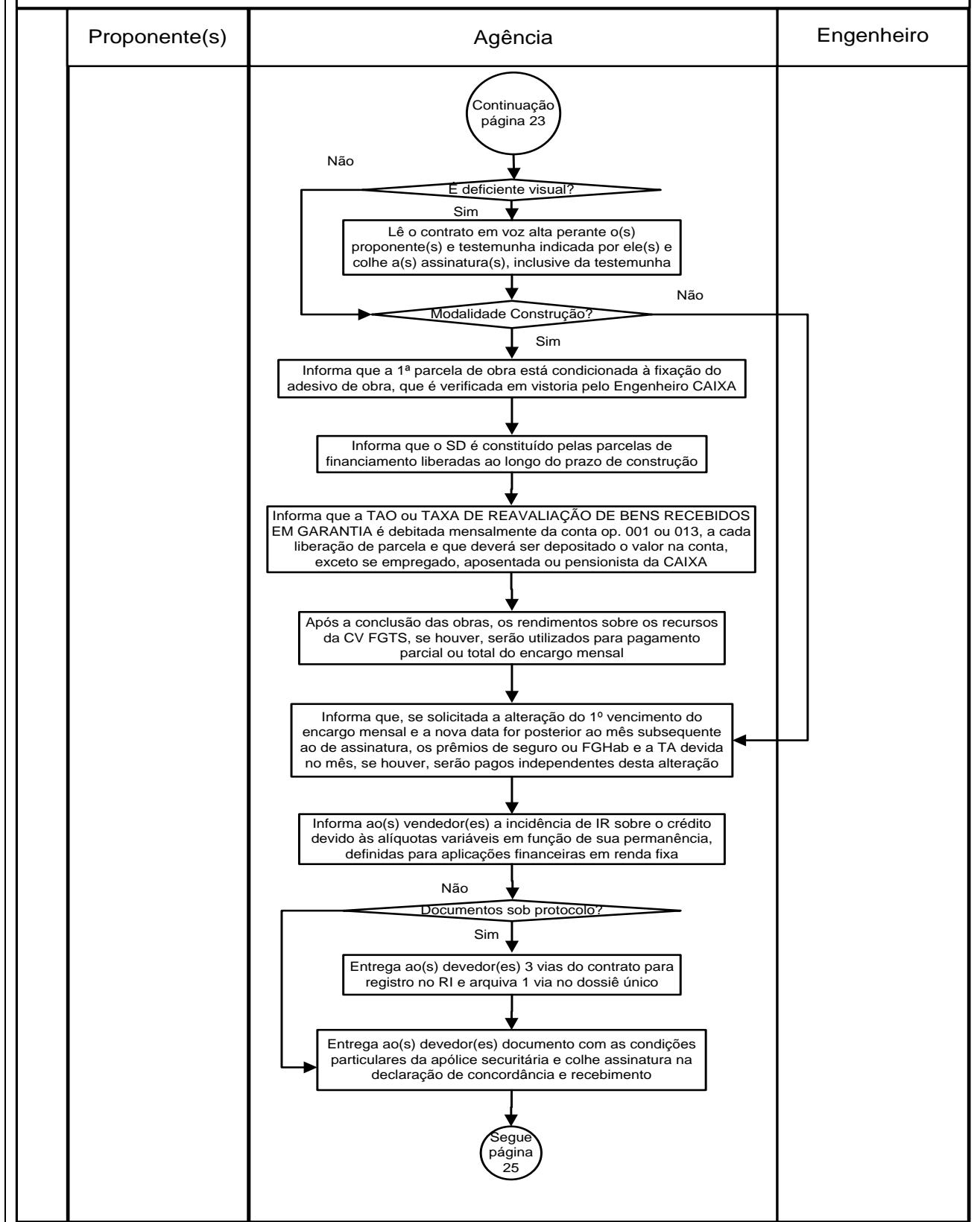
**HH200: Alçada e Liberação da avaliação de operação bloqueada – pág 20**


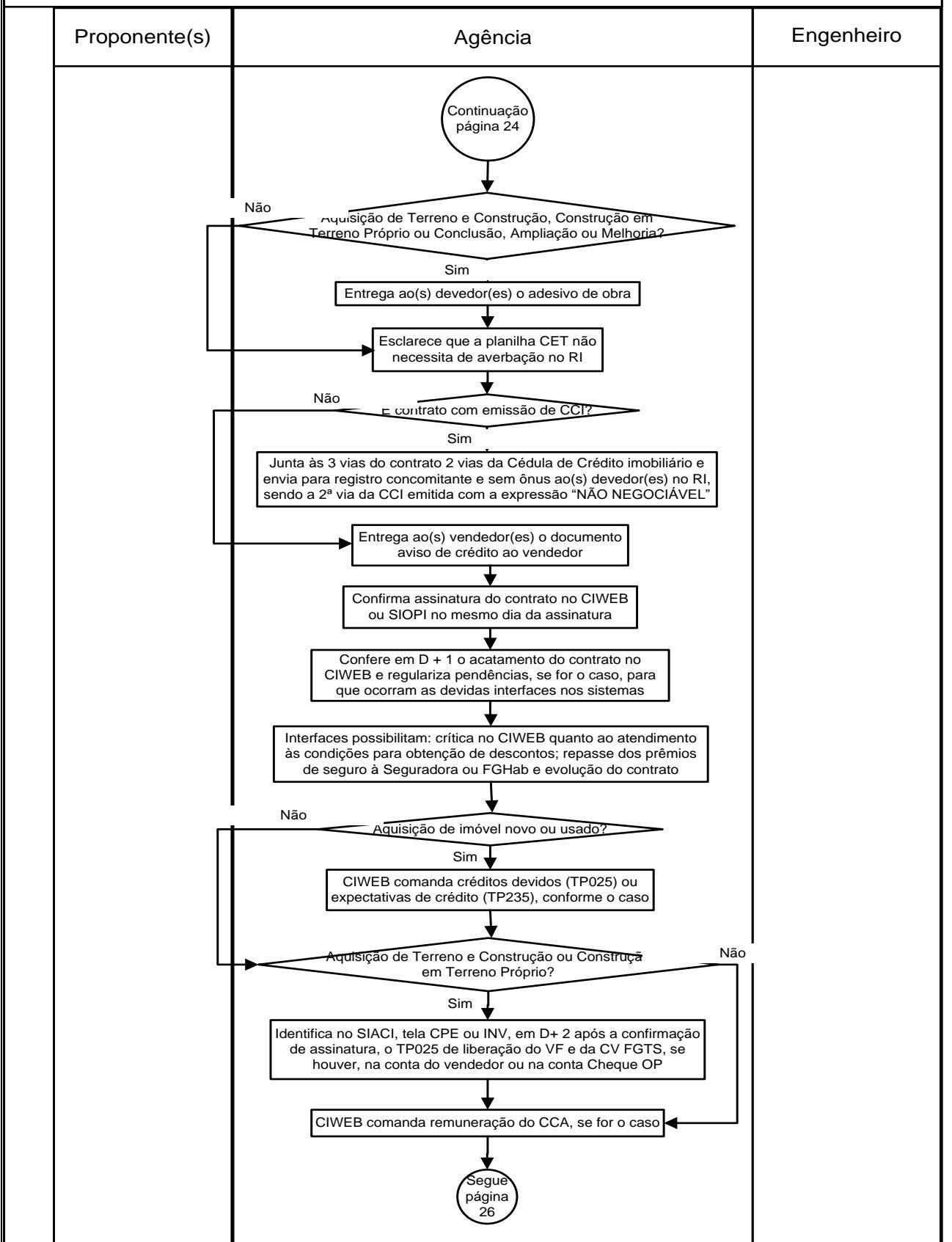
**HH200: Débito dos Recursos da CV FGTS – pág 21**


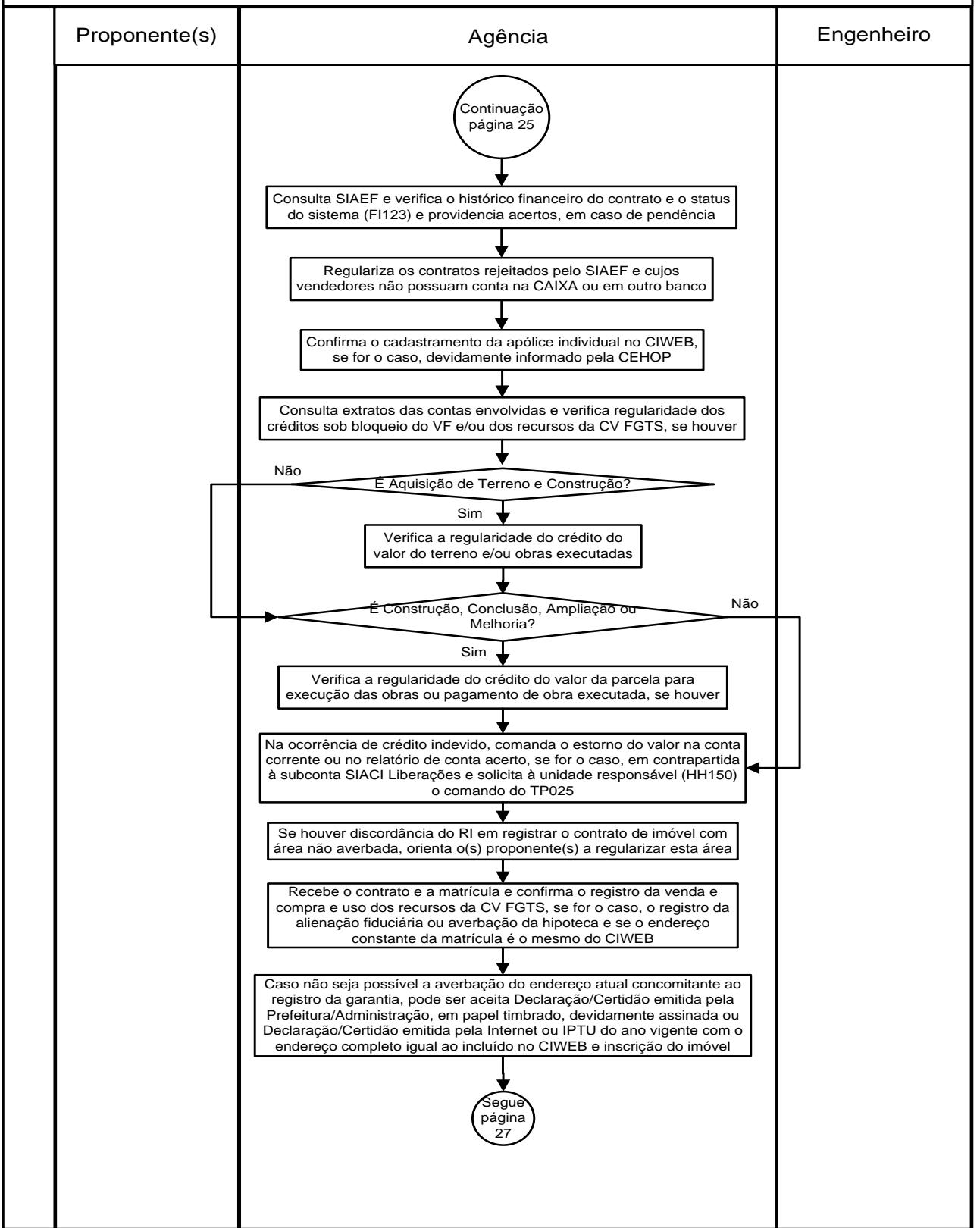
**HH200: Débito dos Recursos da CV FGTS – pág 22**


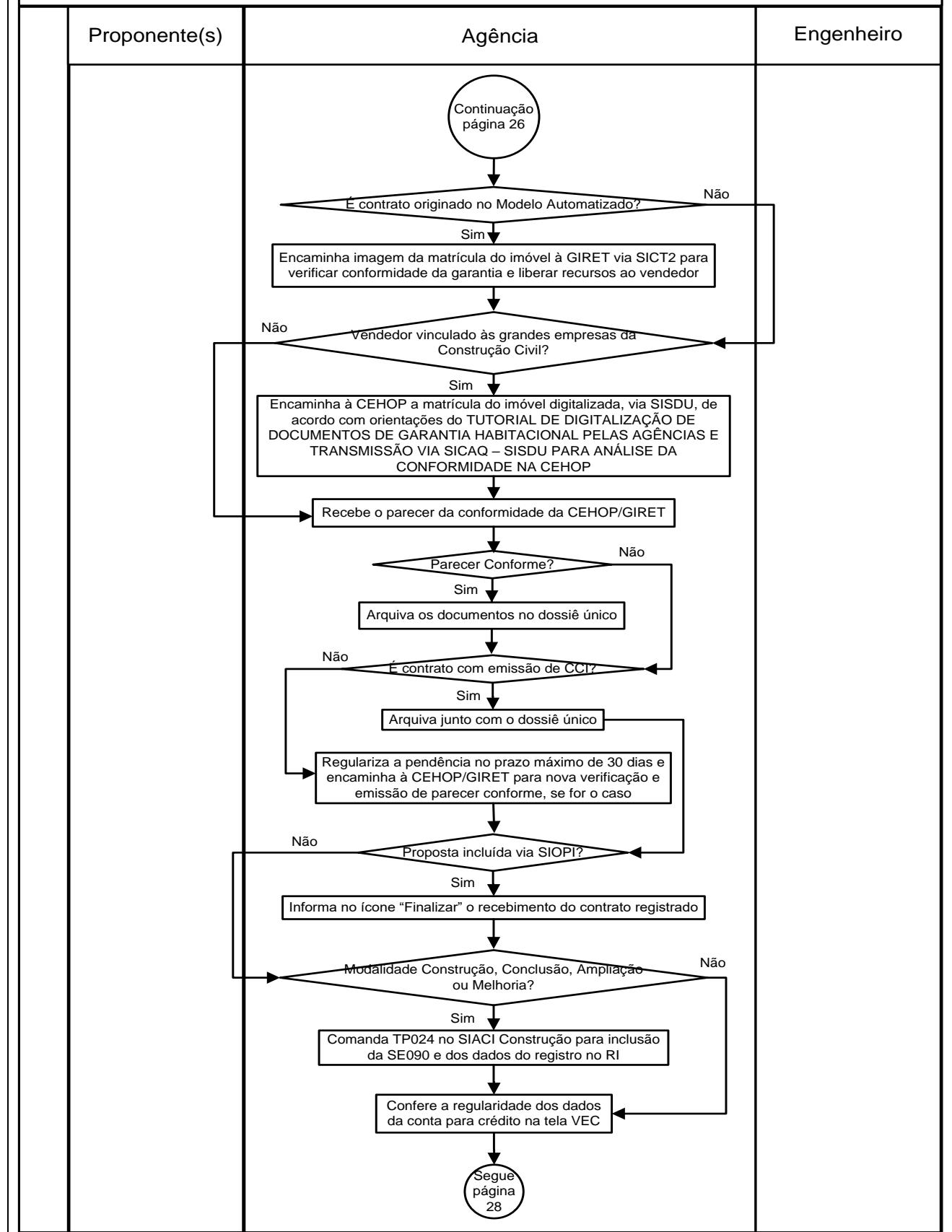
**HH200: Assinatura do contrato – pág 23**


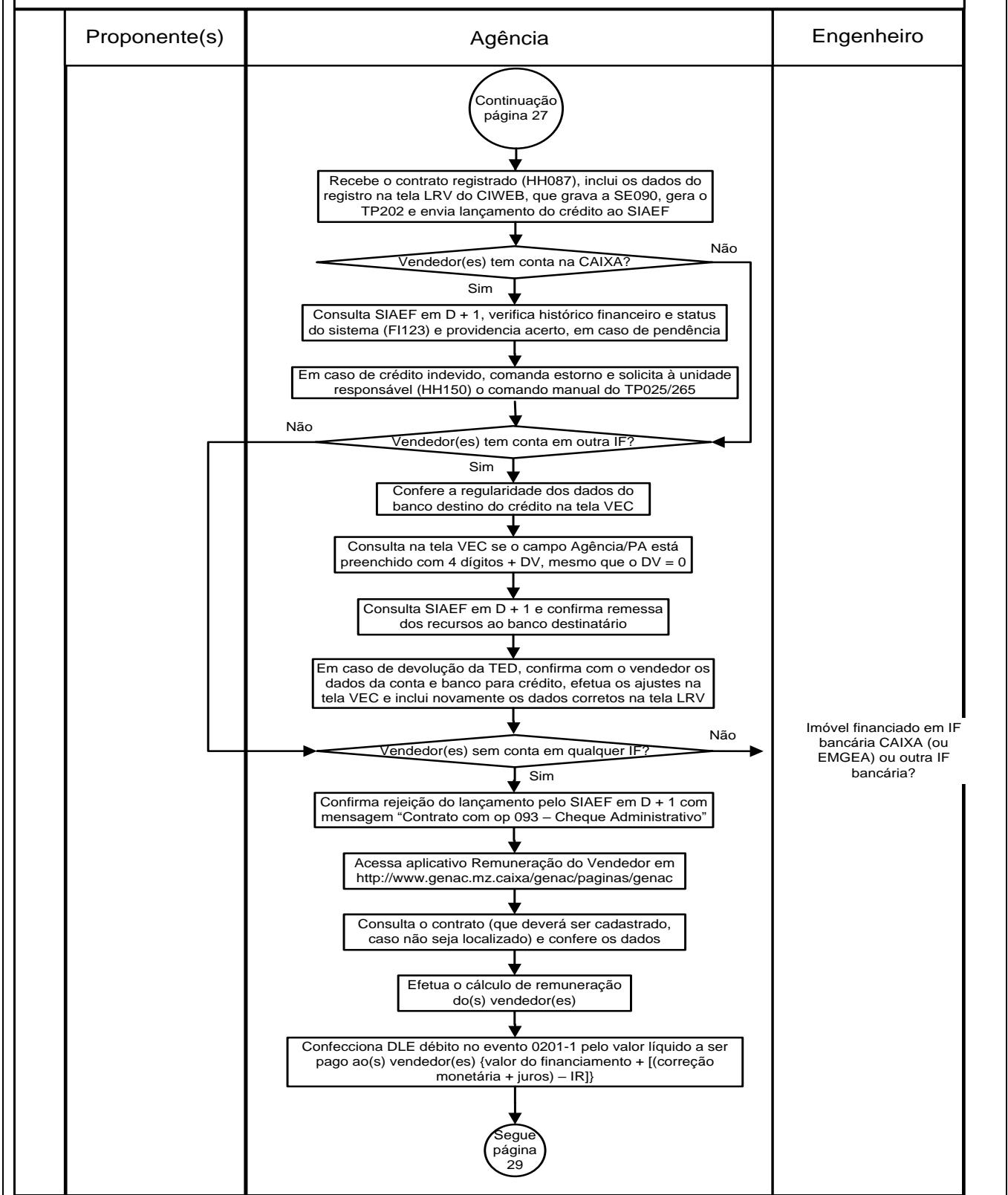
## HH200: Assinatura do contrato – pág 24

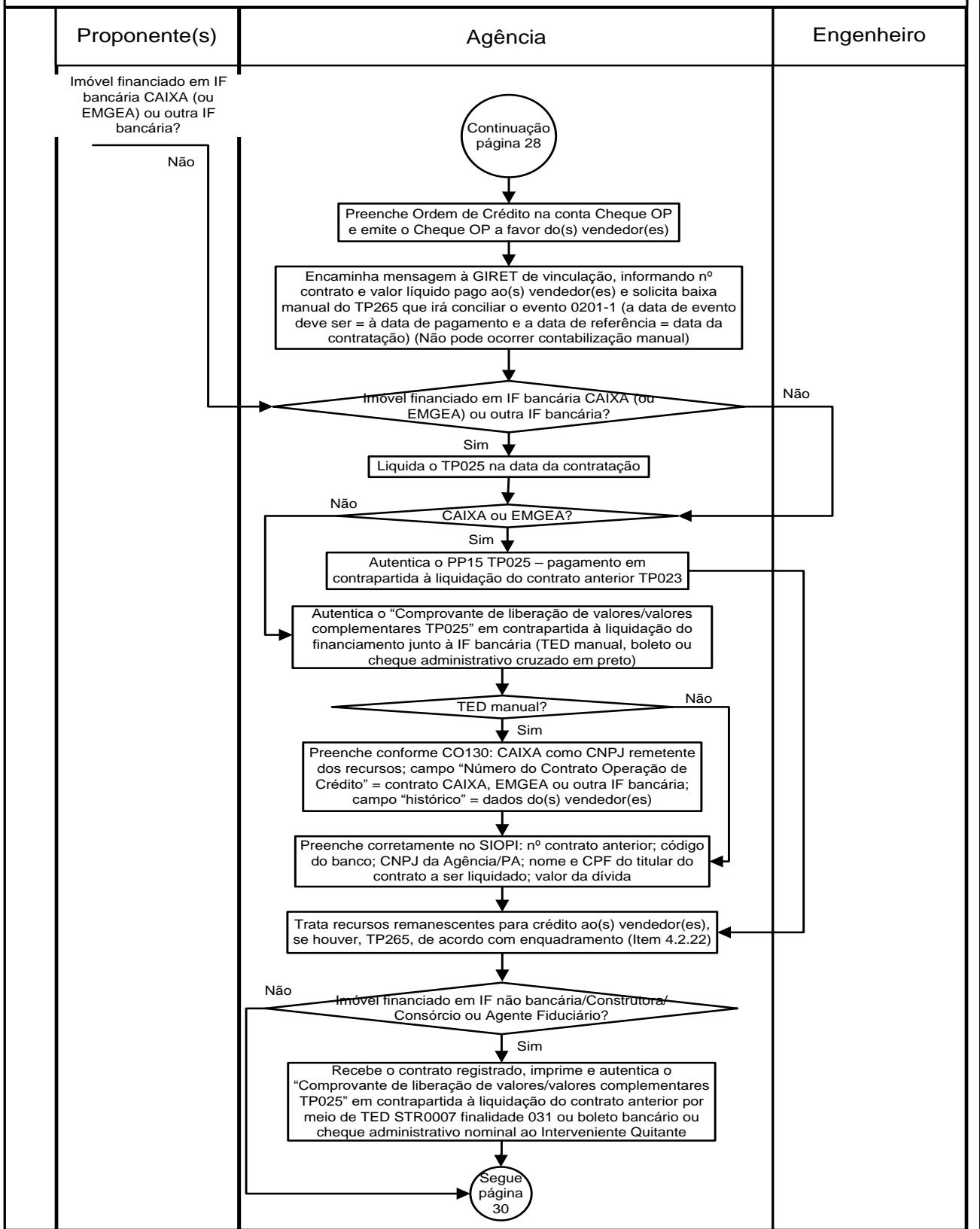


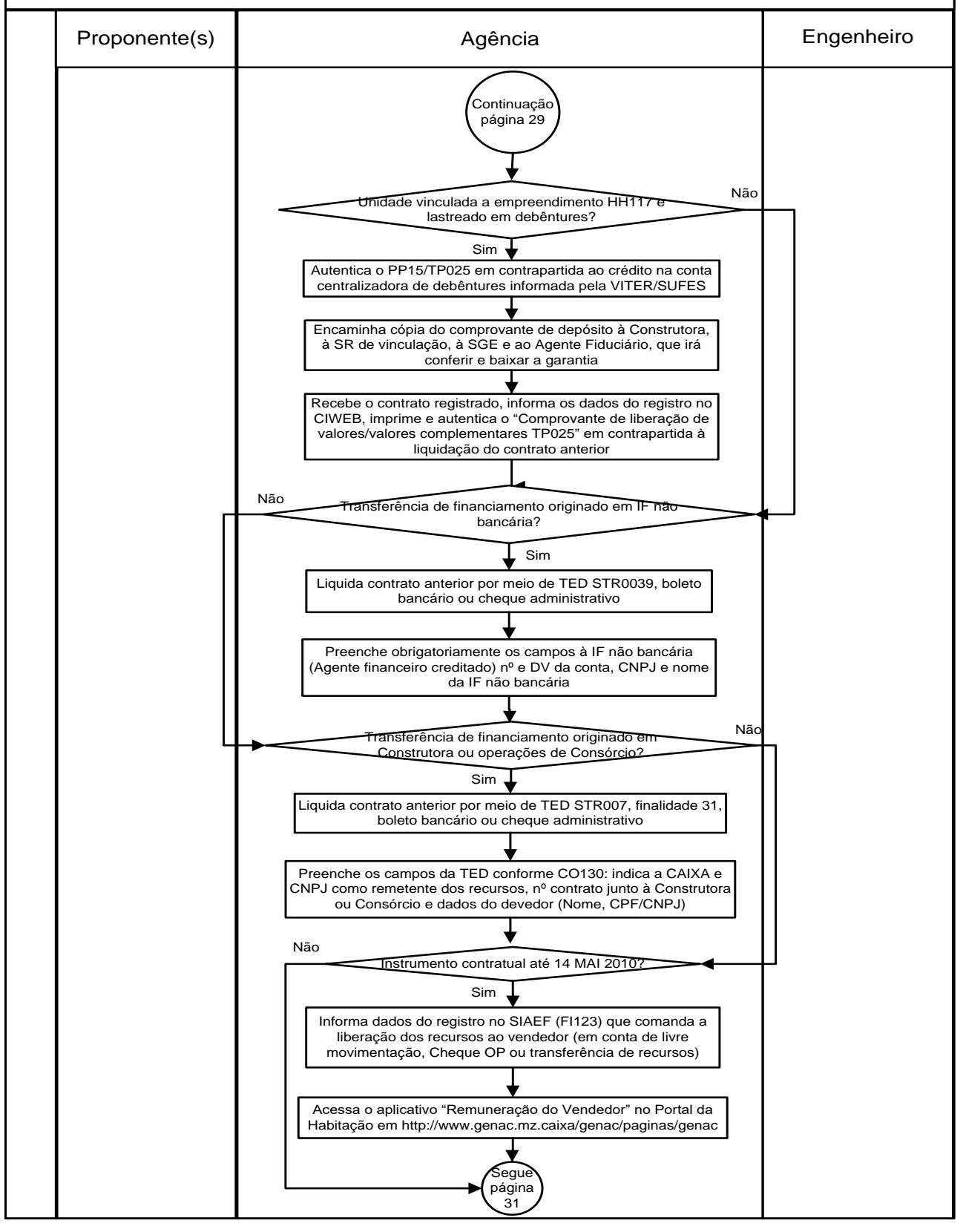
**HH200: Assinatura do contrato – pág 25**


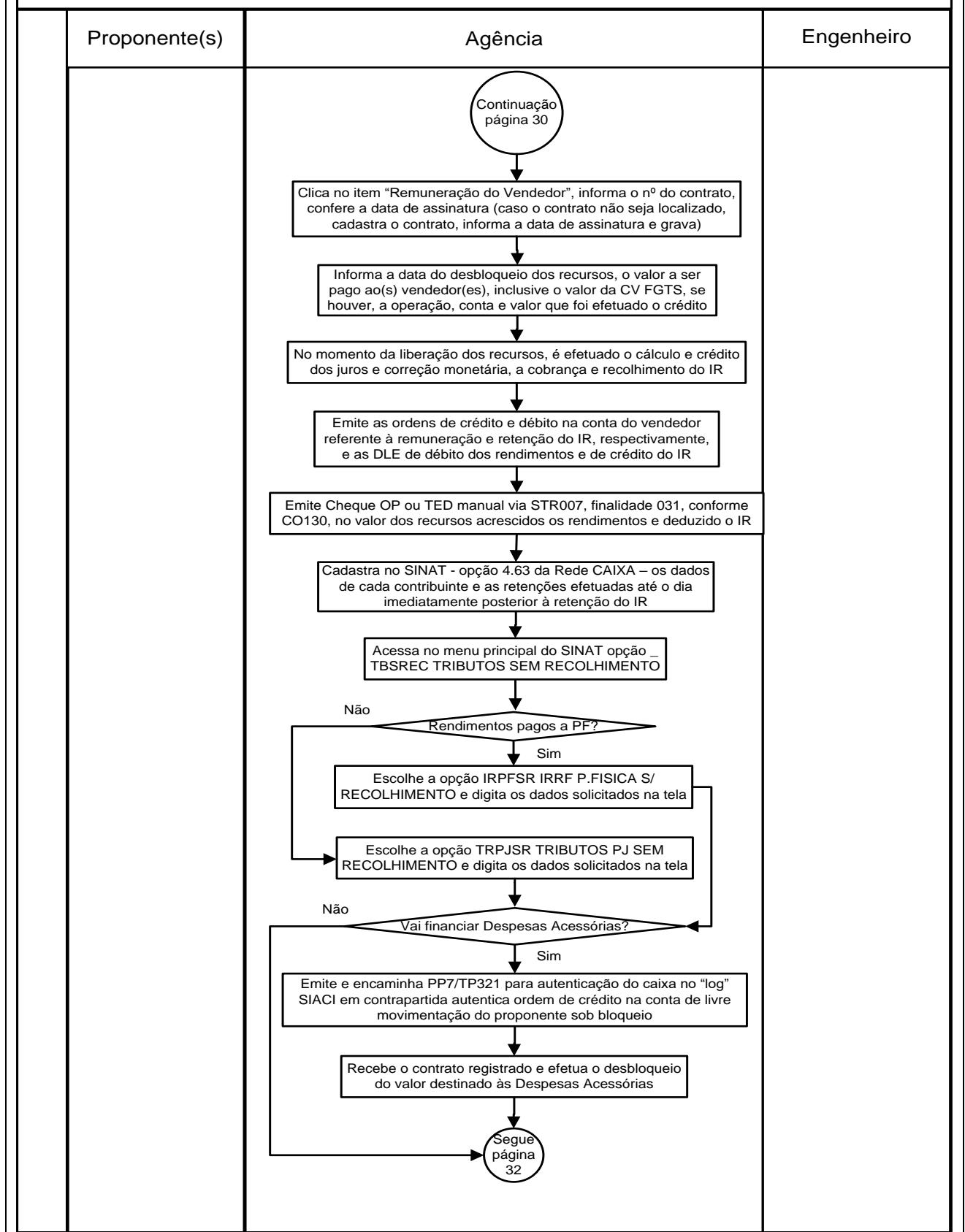
**HH200: Assinatura do contrato – pág 26**


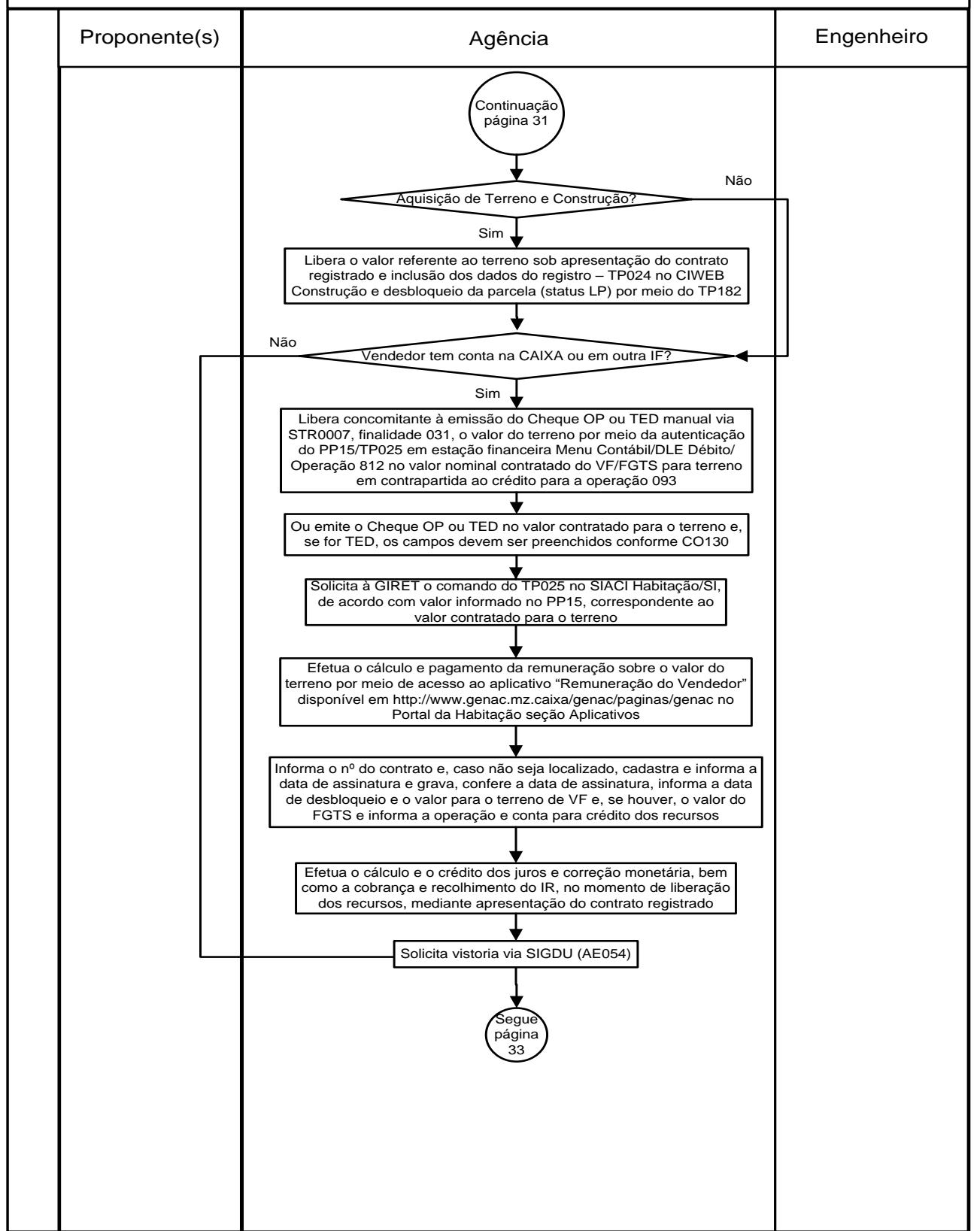
**HH200: Assinatura do contrato – pág 27**


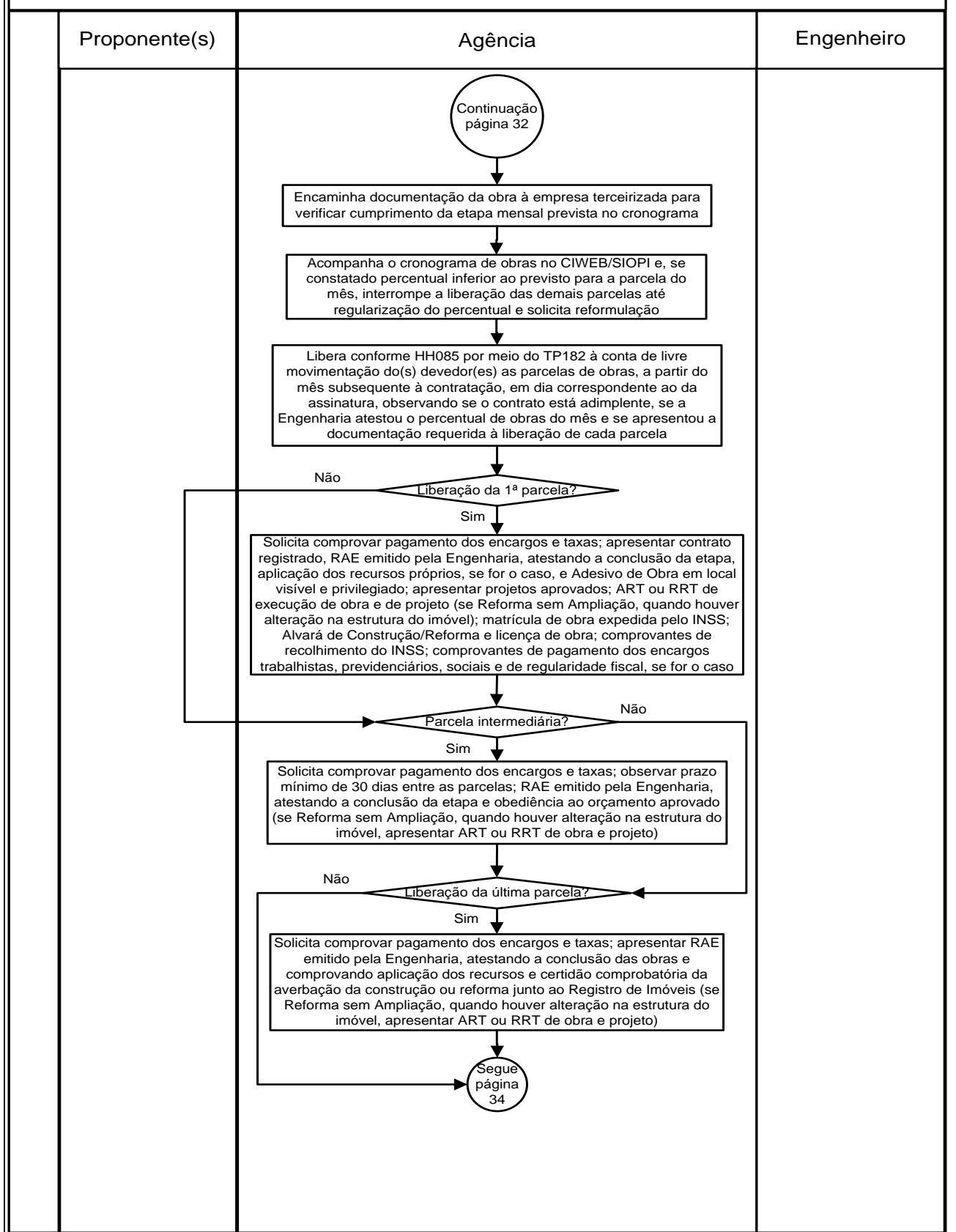
**HH200: Crédito/Levantamento dos Recursos Aquisição – pág 28**


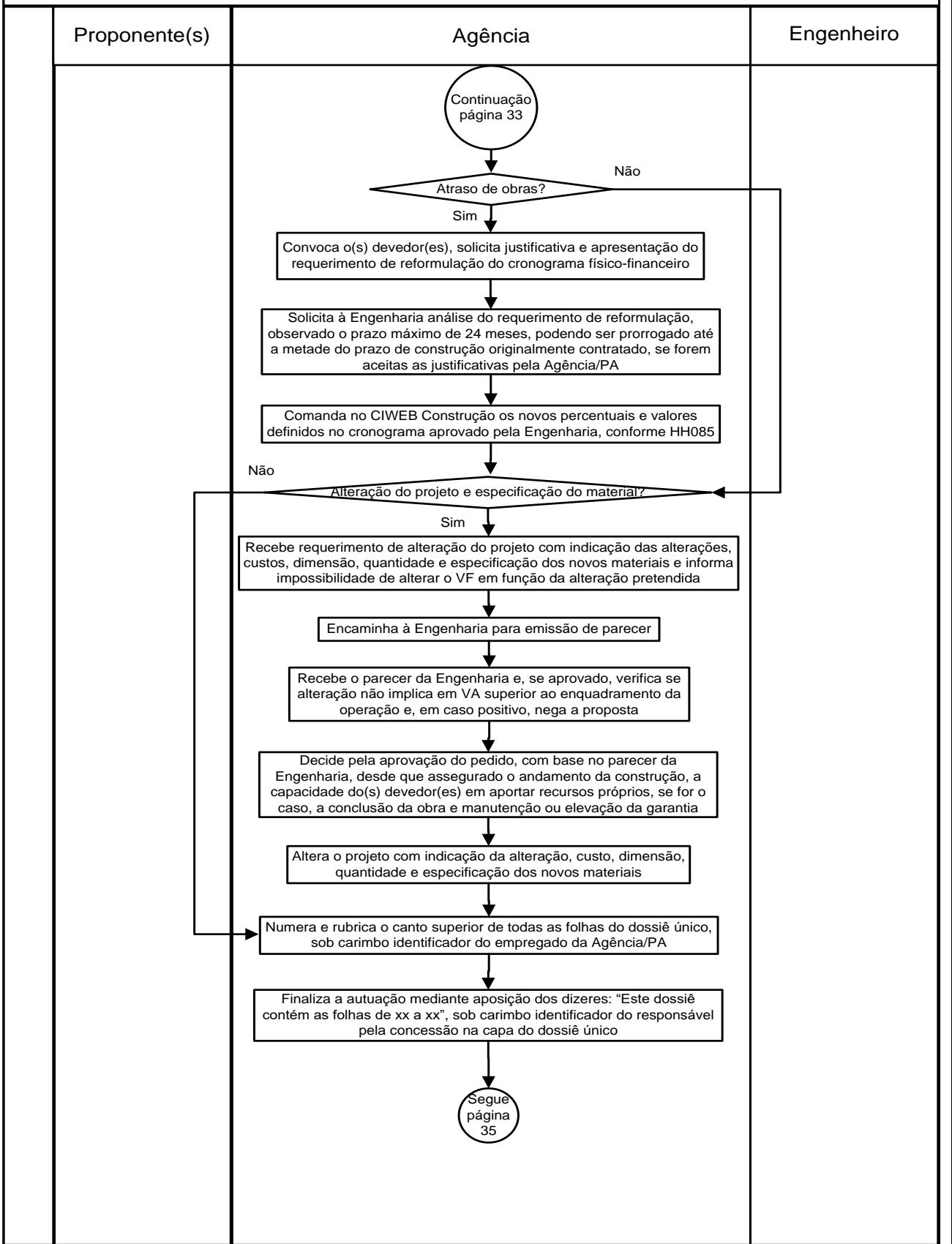
**HH200: Crédito/Levantamento dos Recursos Aquisição – pág 29**


**HH200: IF não bancária/Construtora/Consórcio/Ag Fiduciário – pág 30**


**HH200: IF não bancária/Construtora/Consórcio/Ag Fiduciário – pág 31**


**HH200: Instrumento Contratual datado até 14 MAI 2010 – págs 32**


**HH200: Acompanhamento Obras Modalidades Construção – págs 33**


**HH200: Exigências para Liberação da Última Parcela – pág 34**


**HH200: Autuação e Arquivo – pág 35**
