

Simulador Habitacional CAIXA e Empréstimo com Garantia de Imóvel

1 Dados iniciais

Este financiamento ou empréstimo com garantia de imóvel é para uma pessoa: Pessoa Física

Qual tipo de financiamento ou empréstimo com garantia de imóvel você deseja? Residencial

O imóvel que deseja comprar ou oferecer em garantia é: Aquisição de Imóvel Usado

Valor aproximado do imóvel: R\$ 300.000,00

Onde está localizado o imóvel? SANTA MARIA-RS

Possuo imóvel nesta cidade: Não

Portabilidade de Crédito Imobiliário: Não

2 Seus dados

Qual é a renda bruta familiar? R\$ 15.000,00

Qual é a data de nascimento do participante de maior idade? 08/07/1993

Possui 3 anos de trabalho sob regime do FGTS, somando-se todos os períodos trabalhados? Não

Já fui beneficiado, ou o imóvel objeto do financiamento, com subsídio concedido pelo FGTS/União? Não

Possui mais de um comprador e/ou dependente na proposta?? Sim

Você tem ou gostaria de ter relacionamento com a Caixa? Não

3 Opções

SBPE (Crédito Imobiliário Poupança CAIXA): Taxa Balcão

Para quem não pretende contratar outros produtos e serviços com a CAIXA.

SBPE (TR): Taxa Balcão

Para quem não pretende contratar outros produtos e serviços com a CAIXA.

Para simular as condições específicas do **Habite Seguro**, os profissionais da segurança pública podem procurar qualquer agência da Caixa ou Correspondente CAIXA Aqui Para mais informações do Programa, clique aqui. (' attr(href) ')

CONSIDERAÇÕES SOBRE A SIMULAÇÃO DA OPERAÇÃO

Nesta simulação você terá a possibilidade de escolha do sistema de amortização que será aplicado ao contrato, que pode ser o SAC ou PRICE (SFA/TP). O sistema de amortização afetará o quanto será pago mensalmente do valor da operação a ser contratada na CAIXA.

O Sistema de amortização escolhido por você vai definir a velocidade de amortização do saldo devedor, sendo que nos dois sistemas ocorre, em proporções diferentes, a redução do saldo devedor, conforme são pagas as prestações mensais.

Quanto mais rápido você amortiza o saldo devedor, menos juros pagará sob este saldo, sendo que no SAC, como as prestações iniciais são um pouco mais altas, você acaba reduzindo mais rápido o saldo devedor, o que resulta em um menor juro a ser pago, comparativamente ao sistema PRICE.

Porém, como as prestações iniciais são maiores no sistema SAC é exigido de você uma maior capacidade de pagamento quando da contratação da operação, entretanto neste sistema você é beneficiado também pela gradativa redução do valor da prestação, notadamente, no final do contrato.

No sistema PRICE, você pode ter prestações iniciais menores, todavia, como a amortização do saldo devedor é feito de forma mais lenta que no Sistema SAC, o montante de juro pago no final acaba sendo maior.

Por decorrência, no Sistema PRICE, como a prestação inicial é mais baixa, no ato da contratação da operação de crédito, é exigida uma capacidade de pagamento menor.

Na simulação você deve decidir também se irá contratar a operação com indexador TR, com o indexador IPCA ou com a Taxa de Juros Poupança CAIXA.

Você tem também a opção de contratar a operação com taxa de juros fixa, que não tem a aplicação de qualquer indexador e com isto traz a segurança que mudanças no cenário econômico não resultarão na variação do valor das prestações.

Para operações com indexador TR a taxa de juros é definida em contrato e para o Crédito Imobiliário Poupança CAIXA a taxa de juros é composta pela remuneração adicional dos depósitos de poupança vigente na data do vencimento da prestação + Taxa Fixa.

A atualização do saldo devedor com indexador TR ou Crédito Imobiliário Poupança CAIXA ocorre mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, pelo índice de atualização aplicável aos depósitos de poupança.

O rendimento adicional dos depósitos de poupança varia de acordo com a SELIC, que representa os juros básicos da economia brasileira, que atualmente consiste na regra:

Taxa SELIC até 8,5% a.a., o rendimento corresponde a 70% da SELIC;

TAXA SELIC superior a 8,5%, o rendimento corresponde a 6,17% a.a.

Para operações com indexador IPCA a taxa de juros é definida em contrato e a atualização do saldo devedor ocorre mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, pelo índice IPCA - Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado no mês anterior à atualização do saldo.

Para operações com Taxa Prefixada não há atualização do saldo devedor.

O IPCA é um índice mensal calculado pelo IBGE para medir a variação dos preços no comércio e os índices IPCA anteriores podem ser consultados no site do IBGE <http://www.ibge.gov.br/>.

A TR é um indexador mais estável que o IPCA, garantindo uma maior previsibilidade no valor do encargo mensal, estando os índices da TR disponibilizados no site do BACEN <https://www.bcb.gov.br/>.

O IPCA possui variação mais imprevisível que a TR e como trata-se de uma operação de longo prazo poderá ocorrer, no caso de inflação alta, aumento expressivo do valor dos encargos mensais, inclusive, podendo ser superior ao aumento da renda do tomador.

Se a inflação chegar a patamares elevados, os contratos indexados pelo IPCA poderão apresentar maior risco de inadimplência, se comparados com os contratos indexados pela TR.

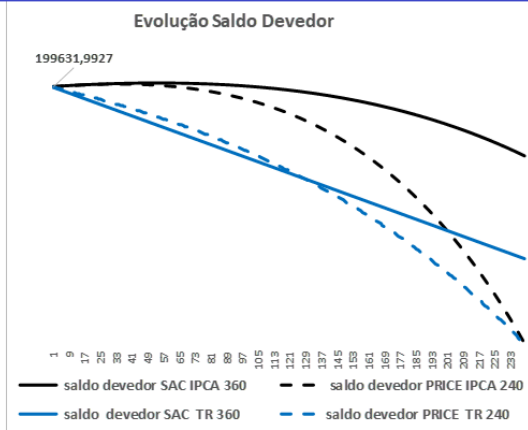
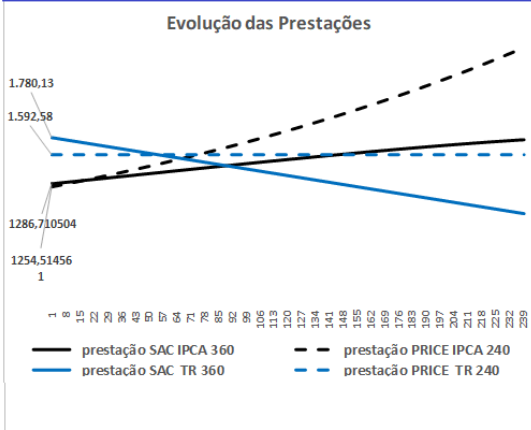
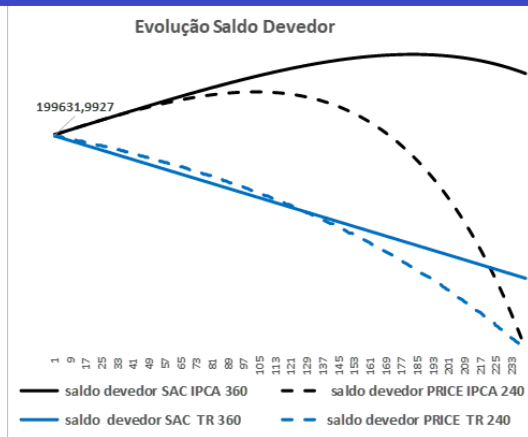
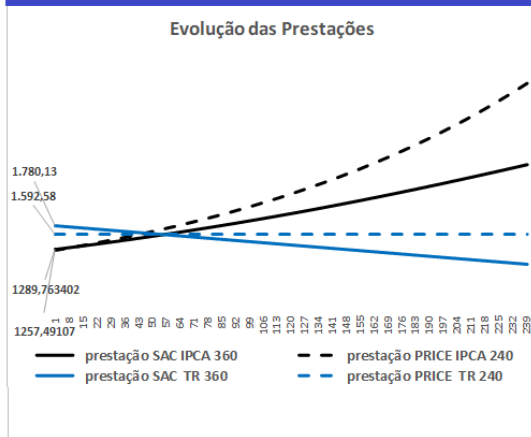
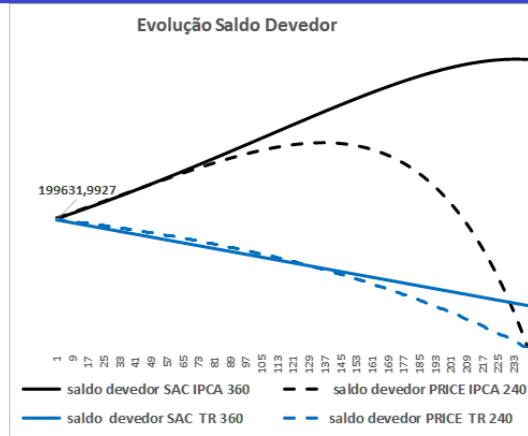
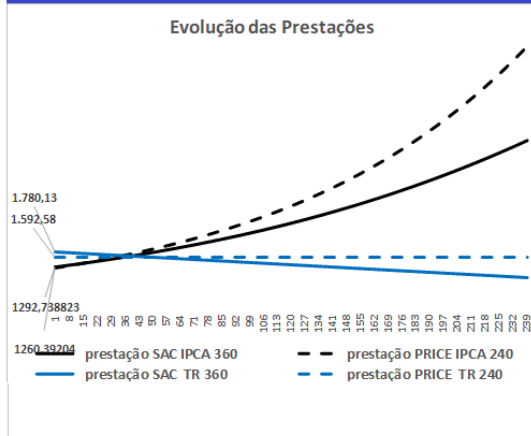
GRÁFICOS COMPARATIVOS

Apresentamos a seguir gráficos comparativos do comportamento das prestações e do saldo devedor em que foram considerados os valores/prazos abaixo para efeito de cálculo:

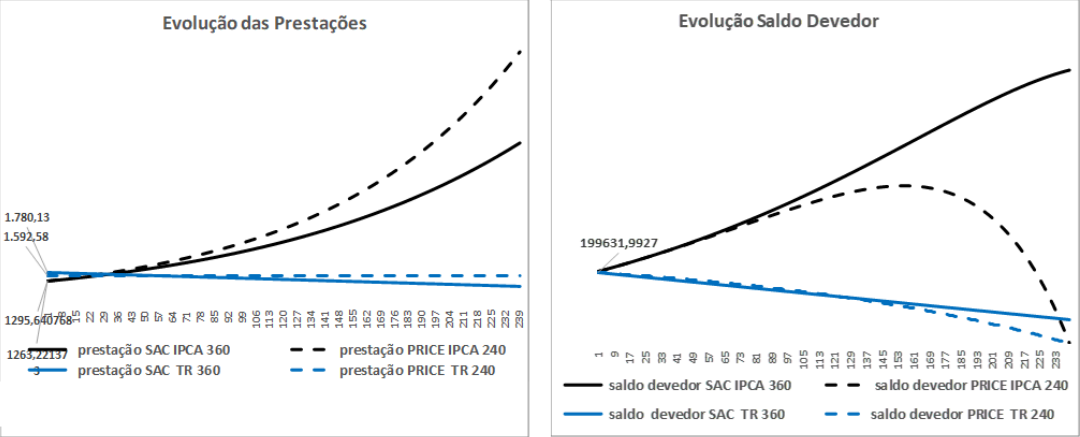
- Valor de financiamento: R\$ 200.00,00

- Prazo de financiamento: PRICE: 240 meses e SAC: 360 meses

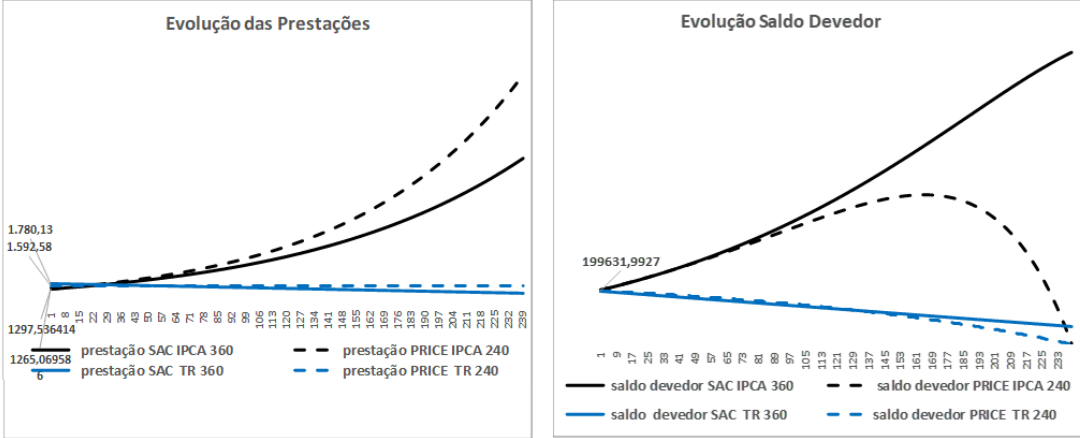
- Taxa de juros: TR + 7,6% e IPCA + 4,45%

Cenário 1: TR: 0 e IPCA: 4%**Cenário 2: TR: 0 e IPCA: 7%****Cenário 3: TR: 0 e IPCA: 10%**

Cenário 4: TR:0 e IPCA: 13%



Cenário 5: TR: 0 e IPCA: 15%



4

Resultados