



CONDIÇÕES PARA CONTRATAÇÃO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

IMÓVEL NA PLANTA

RECURSOS SBPE com uso de Saldo de FGTS (se houver)

REQUISITOS PRINCIPAIS

- 1) Você precisa ser brasileiro ou estrangeiro com Visto Permanente no Brasil;
- 2) Há de ter capacidade civil/jurídica de pagamento do empréstimo;
- 3) Seu nome deve estar negativo nos Cadastros de Devedores (SERASA, SPC, CCI, Cartórios de Protestos, Ações de Cobrança);
- 4) Se você for usar seu saldo de FGTS para completar a operação, você não pode ser proprietário, cessionário, estar comprometido ou ter direito de compra de um outro imóvel residencial urbano, já concluso ou ainda em construção, num dos seguintes locais: a) no município de domicílio, incluindo os limitrofes e integrantes da mesma região metropolitana; b) no município de exercício de ocupação principal, incluindo os limitrofes e integrantes da mesma região metropolitana; c) no município onde pretende fixar residência;
- 5) Você pode possuir outro financiamento habitacional ativo em qualquer parte do País, desde que em adimplência e que sua renda comporte pagar os 2 financiamentos;
- 6) As prestação assumidas iniciais, somadas, não podem ser maiores do que 30% da sua renda familiar mensal bruta;
- 7) O contrato de financiamento é feito por Alienação Fiduciária (o próprio imóvel adquirido é oferecido como garantia da dívida).
- 8) Se usar recursos do FGTS, o imóvel deve ser utilizado para sua moradia.

INSTRUÇÕES PARA CONTRATAÇÃO DE IMÓVEIS NA PLANTA através de recursos do SBPE

- 1) Valor máximo de financiamento: até 80% do **valor de compra e venda** ou **valor de do Laudo de Aceitação de Garantia** (emitido pela Engenharia da Caixa Econômica) o que for **menor**, limitado ao **valor do crédito aprovado para você**, mediante a análise da Caixa Econômica Federal, através dos documentos apresentados;
- 2) A dívida contratada é amortizada mensalmente pelo SAC - Sistema de Amortização Constante – e Indexada **anualmente** pela TR (Taxa Referencial);
- 3) A dívida poderá ter um prazo de financiamento mínimo de 120 meses (10 anos) e máximo de 420 meses (35 anos);
- 4) O prazo de financiamento, somado a idade do proponente, não pode exceder a 80 anos e 06 meses.

NORMAS DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS DA SUA CONTA DO FGTS PARA AQUISIÇÃO DA CASA PRÓPRIA:

REQUISITOS DO TRABALHADOR/QUOTISTA:

- 1) Possuir 03 anos de trabalho sob o regime do FGTS, somando-se os períodos trabalhados, consecutivos ou não, na mesma ou em diferente(s) empresa(s);
- 2) Não ser titular/cônjuge de financiamento ativo no âmbito do SFH, localizado em qualquer parte do território nacional;
- 3) Não ser proprietário, possuidor, promitente comprador, usufrutuário e/ou cessionário de outro imóvel residencial, concluído ou em construção, localizado no **mesmo município do exercício de sua ocupação laboral principal ou de sua residência**, incluindo os municípios limítrofes ou os municípios integrantes da mesma Região Metropolitana.
- 4) Não ser proprietário de imóvel rural.

COMO COMPROVAR SUA RENDA:

1) RENDA FORMAL:

- a) Apresentar Contra-cheques de Remuneração Mensal de até 60 dias da data da avaliação de crédito. Se constar remuneração de férias e/ou 13º salário, apresentar um período superior (6 contra-cheques seguidos, por exemplo!), de modo a induzir o avaliador do seu crédito sobre sua Renda Normal mensal;
- b) Declaração do Imposto de Renda com o respectivo Protocolo de Entrega à Receita Federal. A Caixa Econômica observa que, se houver **Imposto a Pagar** nessa Declaração. Portanto, o requerente deve fazer acompanhar o respectivo comprovante.
- c) Carteira de Trabalho: você deve fotocopiar todos os registros ali constantes;
- d) Extrato com o Saldo Atualizado de sua conta de FGTS;
- e) DECORE: Se você trabalha por conta própria, além da Declaração do Imposto de Renda + comprovante do Imposto pago (DARF), peça ao seu Contador um **DECORE**, constando a fonte pagadora, a atividade exercida, o valor recebido nos três últimos meses com a apresentação dos DARF's referente ao imposto pago, se for o caso.

2) RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA ANÁLISE DE CRÉDITO:

- 1) Ficha cadastro;
- 2) Identidade/CPF (cópias legíveis, por favor!);
- 3) Certidão de Nascimento para os solteiros, Certidão de Casamento para os casados e Certidão de Casamento com a Averbação da separação, para os separados judicialmente ou divorciados e, finalmente, Declaração de União Estável para os que vivem juntos e não são casados oficialmente;
- 4) Comprovante de endereço atualizado;
- 5) Para comprovar a renda apresentar: a) 3 Últimos contra-cheques, b) DECORE conforme o caso; c) Carteira profissional (páginas da identificação, da qualificação e dos contratos de trabalho, d) Declaração do Imposto de Renda completa com recibo de entrega a Receita Federal + DARF's (Cópias legíveis);

- 6) Extratos bancários do 2 últimos meses. (Conta corrente, poupança, aplicação financeira);
- 7) Faturas de cartões de crédito (Deve conter as informações do nome do Cartão, limite de crédito);
- 8) Faturas de contas de água, energia, plano de saúde (se houver)
- 9) Faturas de financiamentos e/ou empréstimos (informar quantas faltam a pagar e data da última paga);
- 10) Para proprietários de empresas, apresentar o Contrato Social ou Declaração de Firma Individual;
- 11) Se tiver carro, apresentar o DUT. Se o carro for financiado, apresentar o recibo da última prestação.
- 12) A critério da Caixa, poderá ser solicitada documentação complementar.

Parecem muitos papéis, mas é um processo simples e o resultado costuma sair em menos de 1 semana.

DESPESAS E TAXAS NA CONTRATAÇÃO:

- 1) Prêmio de seguro (seguro morte e invalidez permanente);
- 2) ITBI (0,5% sobre o valor financiado e 2% sobre o valor não financiado);
- 3) Escritura da compra e venda;
- 4) Registro imobiliário.
- 5) **Neste fase o contratante é coberto por um Seguro de Término de Obras.**

ENCARGO MENSAL – PRESTAÇÃO DO FINANCIAMENTO:

- 1) **Na fase de construção:** o encargo mensal é calculado em função do seu Saldo Devedor, composto pelas parcelas do seu financiamento, liberadas para o construtor mensalmente, acumuladamente, verificado na data do aniversário do contrato (data de assinatura do contrato com a CAIXA). O encargo mensal durante a fase de construção consiste em: de juros contratuais aplicados ao saldo devedor na data do vencimento da prestação + atualização monetária (TR) + Taxa de Administração + Seguro de Morte e Invalidez Permanente (que assegura a quitação do Saldo Devedor nos casos de sinistro, de morte ou invalidez permanente dos participantes do financiamento). O encargo mensal **na fase de construção** é crescente, considerando que a CAIXA libera as parcelas do financiamento para a Construtora de acordo com o percentual de obra executado no mês (aferido pela Engenharia do Banco), e, considerando que a dívida do comprador com a CAIXA aumenta mensalmente, seus encargos mensais a serem pagos à CAIXA serão valores progressivos até o final da construção. Durante a fase de construção, o contratante paga somente essas alíquotas e a **dívida não é amortizada, acarretando, portanto, prestações confortáveis. Nessa fase, o Saldo Devedor sob a guarda da Caixa deixa de ser acrescido pelo INCC. A indexação é pela TR (neste momento, um índice irrelevante).**
- 2) **Encargo na fase de amortização/retorno da dívida:** após o término da obra e averbação da construção na matrícula do imóvel, o valor de financiamento concedido ao comprador já foi totalmente liberado ao Construtor, estando o saldo devedor constituído pelo valor efetivamente emprestado pelo banco ao cliente comprador. A partir daí, a prestação mensal do seu financiamento é calculada em função do saldo devedor verificado na data do aniversário do contrato (data de

assinatura do contrato com a CAIXA), aplicada a taxa de juros estabelecida nesse contrato de Compra e Venda/Financiamento Habitacional, e devidamente atualizado pela (TR). Ao valor encontrado é agregada a Taxa de Administração, a parcela de Seguro de Morte e Invalidez Permanente (que assegura a quitação do saldo devedor nos casos de sinistro, de morte ou invalidez permanente dos participantes do financiamento), e o Seguro de Danos Físicos ao Imóvel (que assegura os reparos nos casos previstos na apólice do financiamento). A este encargo mensal apurado, é agregada a **parcela de amortização da dívida**, calculada pelo sistema SAC, que garantirá o pagamento do saldo devedor junto à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

- 3) O termo utilizado para identificar os pagamentos efetuados por você à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL durante a fase de construção, como **“juros de obra”** ou **“evolução de obra”** ou ainda **“seguros de obra”** são erroneamente utilizados e não reflete a realidade dos financiamentos contratados junto a CAIXA e intermediados pela Construtora, visto não existir no mercado imobiliário e financeiro tal cobrança que incida sobre obras em construção.
- 4) A cobrança efetuada durante a fase de construção, feita pela Caixa Econômica Federal, é denominada **“encargo mensal”** ou **“prestação mensal”**, conforme o previsto nas Leis que regem o Sistema Financeiro da Habitação, e devidamente esclarecida pactuada no Contrato de Construção e Financiamento Habitacional, assinado entre o Cliente Comprador, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL e a Construtora. Os juros e atualização monetária (TR) cobrados pelo Devedor, são incidentes sobre os valores de empréstimos/financiamento concedidos a **VOCÊ, prezado cliente, para compra da Casa Própria**, exatamente como é feito em qualquer outra operação de crédito bancário realizada no mercado, como compras a prazo, crédito pessoal, financiamento de veículos etc. Mas os juros praticados na habitação são os mais confortáveis dentre os empréstimos disponíveis no sistema financeiro. O valor do encargo mensal, na forma cobrada na fase de construção, representam **os juros e atualização monetária**, sobre valor de empréstimo/financiamento concedido a você, e se perpetua até o final do prazo contratado, ou até a liquidação antecipada da dívida junto a CAIXA, concessora do crédito para a compra do imóvel, de quem o comprador é denominado “devedor”.