FINANCIAMENTO habitacional CAIXA

Deseja comprar um imóvel, construir ou reformar sua casa ou comprar um terreno?

A CAIXA pode ajudar você!

Com o financiamento imobiliário da CAIXA, você pode financiar imóveis residenciais e comerciais.

E para comprar imóveis residenciais, você também pode usar o valor do seu FGTS, desde que sejam atendidas todas as regras para esse uso. Para conhecer as condições para usar o FGTS, acesse site da CAIXA e clique em: **Para você > Habitação > Utilização do FGTS.**

O financiamento é pago todo mês por meio de prestações, durante o prazo que for contratado. Cada tipo de financiamento tem um prazo máximo possível, alguns podem chegar a até 420 meses, ou seja, 35 anos. Mas quem preferir, pode financiar em um prazo menor.

Durante o financiamento, o imóvel fica alienado para a CAIXA, isso quer dizer que o imóvel ficará como garantia até que toda a dívida do contrato seja paga.

SISTEMAS DE AMORTIZAÇÃO

Antes de entender o que é **sistema de amortização**, é importante saber que o **valor da prestação** de um financiamento habitacional é formado por diferentes partes. As principais partes da prestação são: valor da amortização; valor dos juros; valor do seguro e valor das taxas. Por exemplo:

Composição do Valor da Prestação	
Valor da amortização	R$ 700,00
Valor dos juros	R$ 400,00
Valor do seguro	R$ 75,00
Taxas	R$ 25,00
Valor total da prestação que você vai pagar no mês	**R$ 1.200,00**

Um detalhe: na CAIXA, as vezes também chamamos o **valor da prestação** de **encargo mensal**.

O **sistema de amortização** define a maneira como o valor da prestação irá pagar a dívida. Em um financiamento habitacional, a dívida total que ainda não foi paga também é chamada de **saldo devedor**.

Na CAIXA, você pode escolher entre os sistemas de amortização **SAC** ou **SFA/TP** (também chamado de **PRICE**). As principais diferenças entre esses dois sistemas de amortização são:

- **SAC – Sistema de Amortização Constante**
  O valor da amortização (que compõe a prestação, lembra?) do financiamento é constante, ou seja, ele é o mesmo durante todo o financiamento. Já o valor dos juros é decrescente, isso é, ele vai diminuindo a cada prestação. Dessa forma, na amortização do tipo SAC, **o valor da prestação (o encargo mensal) vai diminuindo** ao longo do tempo.

- **SFA/TP (PRICE)**
  O valor da amortização do financiamento é crescente, ou seja, ele vai aumentando a cada prestação. Já o valor dos juros é decrescente. Dessa maneira, **o valor da prestação que será paga todo mês será sempre o mesmo** até o final do prazo financiado.

INDEXADORES e TAXAS

Na CAIXA, você escolhe a taxa de juros que seja mais adequada ao seu perfil.

- **Para o Programa Minha Casa Minha Vida** existe a opção de contratar financiamento com o indexador **TR** ou **Taxa Referencial**. A TR é uma taxa de referência no mercado financeiro para calcular rendimentos e financiamentos.

- **Para o Programa SBPE** é possível contratar financiamento com os indexadores **TR** ou **IPCA**, a contratação com a **Taxa de Juros Fixa** ou ainda a contratação com o **Crédito Imobiliário Poupança CAIXA**.

- **Para modalidades Crédito Imobiliário CDI Recursos livres** é possível contratar financiamento com Taxa de Juros **Pós-fixada** atrelada ao **CDI.**

Vamos entender a seguir alguns detalhes sobre cada uma dessas formas de calcular os juros do financiamento.

Na contratação com **Taxa de Juros Fixa** não ocorre a aplicação de qualquer indexador. A vantagem disso é que o cliente ficará mais seguro de que o valor da prestação não irá mudar caso haja mudanças no cenário econômico. As mudanças na economia costumam influenciar os indexadores, e isso pode aumentar ou diminuir o valor da prestação do financiamento.

A **TR**, atualmente, é um indexador mais estável, isso faz com que o valor da prestação seja mais previsível. A série histórica da TR está disponível para consulta no site do Banco Central em www.bcb.gov.br.

Já o **IPCA** é um índice mensal calculado pelo IBGE para medir a variação dos preços. A série histórica do IPCA pode ser consultada no site do IBGE em www.ibge.gov.br.

O **IPCA** possui uma variação mais imprevisível que a TR e, como o financiamento habitacional é um contrato que costuma durar muitos anos, em caso de aumento da inflação, o valor dos encargos mensais (das prestações) também pode aumentar. Inclusive, nos cenários mais negativos, esse aumento pode fazer com que o valor da sua prestação fique maior do que a sua renda.

No Crédito Imobiliário Poupança CAIXA, a taxa de Juros que acompanha o rendimento da Poupança, acrescido de uma taxa fixa que varia conforme perfil do cliente.

Vale lembrar que caso o rendimento da poupança suba, existe um teto máximo para a taxa de juros nesta linha de crédito, o que traz mais previsibilidade para o seu financiamento.

No Crédito imobiliário CDI, a taxa de juros é atrelada ao percentual da taxa média diária do CDI, que pode sofrer variações periódicas acompanhando as oscilações do mercado financeiro, dessa forma, os valores das parcelas do financiamento podem aumentar ou diminuir, de acordo com a variação do CDI, que é diretamente influenciado pela Taxa Básica de Juros SELIC.

SEGUROS

O **seguro habitacional** é obrigatório por lei e constitui uma garantia fundamental para os financiamentos imobiliários, e traz benefícios para todos os envolvidos.

O seguro garante, por exemplo, que a família permaneça com o imóvel se houver morte ou invalidez total e permanente de uma ou mais pessoas que compuseram renda para o financiamento, isso é, as pessoas que, pelo contrato, são responsáveis por pagar a dívida do financiamento. Caso alguma dessas pessoas venha a falecer ou passe por situação que leve à invalidez permanente, o seguro irá pagar parte ou o total da dívida, o que vai depender do percentual de participação dessa pessoa na composição da renda.

Tipos de seguro habitacional obrigatório:

- **Seguro MIP – Morte e Invalidez Permanente:** seguro para cobertura de riscos de natureza pessoal (riscos que envolvem uma pessoa).
- **Seguro DFI – Danos Físicos ao imóvel:** seguro destinado à cobertura de riscos de natureza material (riscos que envolvem o imóvel, casa, apartamento etc.).

TARIFAS

As tarifas previstas para o financiamento imobiliário estão na **Tabela de Tarifas da CAIXA**, que está disponível no site da CAIXA. Caso queira consultar, acesse o site e clique em: Downloads > Tabela de Tarifas - Pessoa Física e Pessoa Jurídica. As tarifas são definidas de acordo com cada tipo de financiamento ou empréstimo que o cliente escolher.

FINANCIAMENTO DE DESPESAS CARTORÁRIAS

É possível financiar os valores que serão gastos com o cartório em qualquer modalidade de financiamento, seja para compra de imóvel ou para construção. Confira as regras no momento da contratação.

VAMOS VER COMO É FACIL COMPRAR SEU IMÓVEL COM A CAIXA?

PASSO 01: SIMULE SEU FINANCIAMENTO

Simular seu financiamento é importante porque esse é o melhor jeito para saber quanto de valor você pode financiar, qual o prazo de pagamento fica mais adequado para você, qual valor de prestação está dentro das suas condições. Na simulação, você também vai poder comparar os diferentes sistemas de amortização, os indexadores e as taxas de juros. Faça sua simulação pelo **App Habitação CAIXA** ou pelo **site da CAIXA** clicando em: **Para você > Habitação > Faça uma simulação.**

Atenção: Lembre-se que os resultados da simulação podem não ser exatamente os mesmos que de quando você for financiar. A simulação serve para você ter uma ideia dos valores e para ajudar na sua decisão.

PASSO 02 – PROCURE UMA AGÊNCIA ou CCA

Procure uma **Agência da CAIXA** ou um **Correspondente CAIXA Aqui** para solicitar seu financiamento. Os documentos que você irá precisar entregar são os seguintes:

Documentos do Comprador

- Documento oficial de Identidade
- Comprovante de Renda
- Última declaração do Imposto de Renda (DIRPF) junto com o recibo. Em caso de declaração retificada fora do prazo, entregar também a declaração a que se refere a retificação.

Documentos do Vendedor que for Pessoa Física

- Documento oficial de Identidade
- Comprovante de estado civil

Documentos do Vendedor que for Pessoa Jurídica

- Documento de constituição da empresa

- Certidão Simplificada da Junta Comercial emitida até 180 dias antes
- Documentação oficial de identificação dos representantes legais

Documentos do Imóvel que será financiado

- Certidão de Inteiro Teor da Matrícula do Imóvel contendo ônus reais e ações pessoais e reipersecutórias do imóvel atualizada.

Atenção: Outros documentos poderão ser solicitados a depender do tipo de financiamento contratado. Após a entrega de todos os documentos necessários, CAIXA irá fazer a verificação dos documentos do vendedor e do comprador. **Dica:** entregue todos os documentos de uma vez só.

PASSO 03: AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A CAIXA solicita a **Avaliação do Imóvel**, terreno ou projeto de construção/reforma desejado. Nesta etapa, um engenheiro irá fazer a vistoria do imóvel para verificar se ele pode ser aceito como garantia do financiamento e, ainda, irá determinar o valor de avaliação do bem.

PASSO 04: ASSINATURA DO CONTRATO

Se o seu pedido de financiamento for aprovado, o próximo passo será a assinatura do contrato.

No dia agendado pela CAIXA, todos os compradores e vendedores deverão estar presentes para assinar o contrato.

É também nesse dia que você deverá pagar a segunda parcela da Tarifa de Avaliação de Bens Recebidos em Garantia e os primeiros prêmios de seguros.

PASSO 05: CONTRATO REGISTRADO

Em **até 30 dias**, contados da data da assinatura do contrato, você deverá providenciar o registro do contrato no cartório.

Após o recebimento do contrato registrado, a CAIXA irá verificar se o registro foi feito corretamente e, depois, irá fazer a **liberação dos recursos**, isso é, irá creditar ou transferir o valor financiado para o vendedor do imóvel.

Agora vamos conhecer o que a CAIXA disponibiliza para você, cliente que realizou o sonho da casa própria!

ACOMPANHE SEU FINANCIAMENTO

Pelo App Habitação CAIXA, você pode solicitar diversos serviços para o seu contrato. Isso mesmo, você não vai precisar ficar indo na agência. Veja alguns exemplos:

- Alterar a data de vencimento da sua prestação
- Simular e emitir boleto de amortização
- Usar o FGTS para liquidar ou amortizar sua dívida
- Usar o FGTS para pagar parte do valor da sua prestação
- Acompanhar a evolução do seu financiamento e muitos mais!

Baixe o App Habitação CAIXA na loja Google Play, na App Store ou use o QR Code a seguir:

Se você escolher pagar suas prestações através de boleto e acontecer de não receber o documento a tempo pelo correio, solicite a segunda via do boleto em um dos nossos canais a seguir:

- App Habitação CAIXA
- App CAIXA Tem
- Site da CAIXA em www.habitacaodigital.caixa.gov.br/acesso-cliente, opção: Meu financiamento > Ver contrato
- WhatsApp CAIXA 0800 104 0 104
- Alô CAIXA: 4004 0104 para capitais e regiões metropolitanas ou 0800 104 0 104 para as demais regiões
- Agências da CAIXA

PLANEJAMENTO FINANCEIRO

É muito importante **manter o pagamento das prestações em dia**. Por este motivo e por causa do longo prazo dos financiamentos, nossa recomendação é que o cliente escolha **pagar as prestações através de débito em conta**. Isso diminui a preocupação com esquecimentos e com o recebimento e emissão de boleto.

Se em algum momento o pagamento de qualquer prestação ficar atrasado, haverá atualização do saldo devedor do financiamento proporcional aos dias de atraso. Sobre o valor atualizado haverá cobrança de juros remuneratórios, juros de mora e multa moratória.

PORTABILIDADE

A qualquer momento, caso você queira, poderá transferir seu financiamento para outro banco de sua preferência. Chamamos isso de portabilidade de crédito. Na portabilidade são observadas as disposições contidas na legislação correlata, em especial a Resolução CMN/BACEN nº 4.292, de 20/12/2013.

Conte com a CAIXA para ajudar você a realizar o sonho da casa própria!

Versão - 04

SAC CAIXA: 0800 726 0101 (informações, reclamações, sugestões e elogios)
Para pessoas com deficiência auditiva ou de fala: 0800 726 2492
Alô CAIXA: 4004 0104(capitais e regiões metropolitanas)
ou 0800 104 0104(demais localidades)
Ouvidoria: 0800 725 7474
caixa.gov.br