



FINANCIAMIENTO
habitacional
CAIXA

Deseja comprar um imóvel, construir ou reformar sua casa ou comprar um terreno? A CAIXA pode ajudar você!

Por meio do Financiamento Imobiliário da CAIXA, é possível financiar imóveis residenciais e comerciais.

Para aquisição de imóveis residenciais, também é permitida a utilização do FGTS, desde que atendidas todas as regras vigentes.

O financiamento é pago por meio de prestações mensais, durante o prazo contratado, que pode chegar a até 420 meses (35 anos), a depender da modalidade.

Durante o período do financiamento, o imóvel permanece alienado à CAIXA como garantia da operação.

SISTEMAS DE AMORTIZAÇÃO

O **valor da prestação** de um financiamento habitacional é formado por: 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) 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) tende a diminuir** ao longo do tempo. Existem outras variáveis que podem impactar o valor da prestação ao longo do tempo, principalmente o valor do seguro habitacional.

- **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 tende a ser sempre o mesmo** até o final do prazo financiado, podendo variar por outros fatores que não as parcelas de amortização e juros.



INDEXADORES e TAXAS

Na CAIXA, existem modalidades de produtos e taxas de juros adequadas para cada perfil.

- Para o Programa Minha Casa Minha Vida o financiamento é indexado pela TR ou Taxa Referencial. A TR é uma taxa de referência no mercado financeiro para calcular rendimentos e financiamentos.
- Para o Programa SBPE o indexador é de acordo com a modalidade: **TR** para aquisição e construção e Taxa de Juros **Fixa** para reforma.
- 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 fica 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.

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, trazendo 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 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.

⇒ É nesse momento que a Caixa realiza a análise de crédito e identifica as possibilidades de uso do seu FGTS, bem como o tipo crédito que é mais adequado para você.



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.

Nesta etapa, o cliente deve pagar a primeira parcela da Tarifa de Avaliação de Bens Recebidos em Garantia.





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 pelos Correios, 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/aceso-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

Como começar?

O planejamento financeiro ajuda você a organizar o seu dinheiro, controlar gastos, criar ou aumentar a reserva para imprevistos, e evitar o endividamento. Com isso, fica mais fácil poupar e realizar novas conquistas, como o financiamento do seu imóvel.

Para começar, é importante listar:

- quanto você recebe;
Aqui, entram todas as receitas: salário, benefícios, pensões e outros.
- quanto gasta por mês (despesas fixas e variáveis);
Aqui, entram todos os gastos. Lembre-se de relacionar tudo, até mesmo aquelas despesas que acontecem só uma vez por ano, como por exemplo impostos e material escolar dos filhos.
- quanto possui de reserva financeira.



Ter uma reservata financeira para imprevistos é importante para evitar surpresas. Se ainda não tem essa reserva, é importante incluir no seu planejamento um valor mensal para criar esse “bote salva vidas”.

Com essas informações, você consegue identificar o valor disponível no seu orçamento sem afetar compromissos já assumidos e planejar melhor o uso desse recurso.

A CAIXA oferece materiais gratuitos de Educação Financeira no site: caixa.gov.br, menu Você → Educação Financeira → Aulas.

Além disso, temos uma cartilha para você aprender mais e controlar melhor suas finanças. Você pode baixar no QR Code:



Dicas para evitar o endividamento:

1. Organize receitas e despesas

Anote quanto você recebe e todas as suas despesas mensais, incluindo mercado, saúde e lazer. Verifique quanto sobra após pagar tudo e avalie se há espaço no orçamento para um novo crédito sem comprometer outras necessidades.

Aproveite a oportunidade para avaliar a saúde do seu orçamento: há possibilidade de corte ou redução de despesas? Estou fazendo as melhores escolhas financeiras?

2. Evite gastos desnecessários:

Compras por impulso ou sem planejamento podem gerar dívidas. Antes de comprar, avalie se o item é realmente necessário.

Ex.: “Minha geladeira atual atende às minhas necessidades?”

3. Mantenha seu padrão de vida dentro da sua renda

Planeje compras, viagens e outros gastos de acordo com sua capacidade financeira, evitando despesas que ultrapassem seu orçamento.

4. Avalie bem o crédito que pretende contratar

Antes de assumir um empréstimo ou financiamento, analise as taxas de juros e o impacto no seu orçamento. Utilize o crédito com responsabilidade para evitar atrasos e juros.

5. Ter uma reserva de dinheiro para emergências também faz parte da prevenção ao endividamento. Em caso de uma situação inesperada, ela te “salva”, e evita que você



tenha que recorrer a empréstimos que não estavam no seu planejamento, e evita o descontrole do seu orçamento.

Importante para o seu financiamento

Manter as prestações em dia é essencial. Por isso, é recomendado optar pelo débito em conta, que reduz o risco de esquecimento.

Observe se a data de vencimento da sua parcela do financiamento está adequada ao seu orçamento. Caso seja necessário, você pode pedir a alteração da data de vencimento para evitar atrasos.

Se houver atraso, o saldo devedor é atualizado conforme os dias em aberto, com cobrança de juros remuneratórios, juros de mora e multa.



PORTABILIDADE

A qualquer momento, caso você queira, poderá transferir seu financiamento para outro banco de sua preferência, 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 - 06

SAC CAIXA: 0800 726 0101 (informações, reclamações, sugestões e elogios)

Para pessoas com deficiência auditiva ou de fala: caixa.gov.br/libras

WhatsApp CAIXA: 0800 104 0104

Ouvidoria: 0800 725 7474

caixa.gov.br