

**CURSO DE ENGENHARIA CIVIL**

Rafaela Marchi

**PRINCIPAIS FINANCIAMENTOS NA CONSTRUÇÃO CIVIL RESIDENCIAL DAS  
ÚLTIMAS DÉCADAS**

Santa Cruz do Sul

2014

Rafaela Marchi

**PRINCIPAIS FINANCIAMENTOS NA CONSTRUÇÃO CIVIL RESIDENCIAL DAS  
ÚLTIMAS DÉCADAS**

Trabalho de conclusão apresentado ao curso de Engenharia Civil da  
Universidade de Santa Cruz do Sul (RS) para obtenção do título de  
bacharel em Engenharia Civil.

Orientador: Ms. Marcus Daniel Friederich dos Santos

Santa Cruz do Sul

2014

Rafaela Marchi

**PRINCIPAIS FINANCIAMENTOS NA CONSTRUÇÃO CIVIL RESIDENCIAL DAS  
ÚLTIMAS DÉCADAS**

Este trabalho de conclusão de curso foi submetido ao Curso de Engenharia Civil da Universidade de Santa Cruz do Sul como requisito parcial para obtenção do título de Engenheiro Civil.

*Marcus Daniel Friederich dos Santos*

Orientador Ms. - UNISC

*Mestre Marco Antônio Pozzobon*

Ms. examinador - UNISC

*Mestre Ricardo Walter Glauche*

Ms. examinador - UNISC

Santa Cruz do Sul

2014

## RESUMO

Atualmente, a habitação pode ser considerada um dos principais problemas sociais no Brasil. Aliado a esse tema, aparecem os problemas culturais, de educação, sociais, de infraestrutura. Um meio de enfrentar esse cenário atual é por meio das linhas de financiamentos. Com isso, esta pesquisa propõe-se a estudar, nos bancos públicos e privados, os principais financiamentos na área da construção civil residencial, buscando as melhores condições de contratação de financiamento, ou seja, as melhores taxas de juros, maior prazo de pagamento, comprometimento de renda. Além disso, o trabalho se propôs a levar informações sobre o Programa Minha Casa Minha Vida, do Governo Federal, que tem como objetivo beneficiar famílias com baixa renda, através de subsídios e de menores taxas de juros. Ainda, foram estudadas as linhas de financiamento para imóveis avaliados em valores mais altos, para famílias de classe média e alta, que buscam melhorar as condições de conforto e dão condições de adquirir novos domicílios.

**Palavras-chave:** Habitação, Financiamento, Programa Minha Casa Minha Vida, Juros, *Deficit*

## LISTA DE TABELAS

Tabela 01 - Casas e conjuntos construídos, por região, até 31 de dezembro de 1960	16
Tabela 02 - Ações desenvolvidas pelo FNHIS	22
Tabela 03 - Investimentos contratados no PAC até 2009	24
Tabela 04 - Investimentos do Programa Minha Casa Minha Vida	26
Tabela 05 - <i>Deficit</i> habitacional geral e por componentes 2007 - 2012	29
Tabela 06 - Composição do <i>deficit</i> por faixa de renda 2007 - 2012	29
Tabela 07 - <i>Deficit</i> habitacional geral e por componentes para áreas urbanas e rurais 2007 - 2012	30
Tabela 08 - Grupos de renda da população	31
Tabela 09 - Divisão da população brasileira em estratos sociais	31
Tabela 10 - Como são as classes	32
Tabela 11 - Definição das classes econômicas	32
Tabela 12 - Banco do Brasil	37
Tabela 13 - Simulação Banco do Brasil	38
Tabela 14 - Banco Banrisul	39
Tabela 15 - Simulação Banco Banrisul	40
Tabela 16 - Banco Bradesco S. A.	41
Tabela 17 - Simulação Banco Bradesco	41
Tabela 18 - Caixa Econômica Federal - Carta de Crédito FGTS	42
Tabela 19 - Caixa Econômica Federal - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos	44
Tabela 20 - Simulação do Financiamento pelo Sistema Brasileiro de Poup. e Emp.	45
Tabela 21 - Aquisição de imóvel residencial HSBC	46
Tabela 22 - Simulação HSBC	47
Tabela 23 - Linha de financiamento Banco Itaú	48
Tabela 24 - Simulação Itaú	48
Tabela 25 - Linhas de financiamento Banco Santander	49
Tabela 26 - Simulação Santander	49
Tabela 27 - Programa Nacional de Habitação Urbana	51
Tabela 28 - Programa Nacional de Habitação Urbana	52
Tabela 29 - Simulação Programa Minha Casa Minha Vida	53
Tabela 30 - Programa Nacional de Habitação Rural	54
Tabela 31 - Programa Nacional de Habitação Rural	54

Tabela 32 - Análise das simulações	55
Tabela 32 - Unidades habitacionais contratadas e entregues do PMCMV fases I e II	57

## LISTA DE ABREVIATURAS

ABC	Associação Brasileira de Cohabs
ABEP	Associação Brasileira de Empresas de Pesquisa
AT	Assistência Técnica
BB	Banco do Brasil
BID	Banco Interamericano de Desenvolvimento
BNH	Banco Nacional da Habitação
CAO	Comissão de Acompanhamento de Obras
CEF	Caixa Econômica Federal
CESH	Custo Efetivo do Seguro Habitacional
CET	Custo Efetivo Total
CGFNHIS	Conselho Gestor do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
CLT	Consolidação das Leis do Trabalho
COHAB	Companhia de Habitação
ConCidades	Conselho Nacional das Cidades
CRE	Comissão de Representantes
DFI	Danos Físicos ao Imóvel
DPP	Domicílios Particulares Permanentes
EO	Entidade Organizadora
FAR	Fundo de Arrendamento Residencial
FAS	Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social
FCP	Fundação da Casa Popular
FDS	Fundo de Desenvolvimento Social
FGHAB	Fundo Garantidor de Habitação
FGTS	Fundo de Garantia do Tempo de Serviço
FJ	Fundação João Pinheiro
FNHIS	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
HBB	Habitar Brasil/BID
HIS	Habitação de Interesse Social
IAPs	Instituto de Aposentadoria e Pensões
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IOF	Imposto sobre Operações Financeiras

IPMF	Imposto Provisório sobre Movimentações Financeiras
ITBI	Imposto de Transmissão de Bens Imóveis
MBES	Ministério da Habitação e do Bem-Estar Social
MCidades	Ministério das Cidades
MDU	Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente
MHU	Ministério da Habitação, Urbanismo e Meio Ambiente
MIP	Morte e Invalidez Permanente
MIX	Sistema de Amortização Misto
MPO	Ministério do Planejamento e Orçamento
OGU	Orçamento Geral da União
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento
PAR	Programa de Arrendamento Residencial
PlanHab	Plano Nacional de Habitação
PLHIS	Plano Local Habitacional de Interesse Social
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
PNAD	Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílio
PNH	Política Nacional de Habitação
PNHR	Programa Nacional de Habitação Rural
PNHU	Programa Nacional de Habitação Urbana
POF	Pesquisa de Orçamentos Familiares
PPI	Projeto Prioritário de Investimentos
PSH	Programa de Subsídio à Habitação
PSM	Produção Social da Moradia
RET	Regime Especial de Tributação
SAE	Secretaria de Assuntos Estratégicos
SAC	Sistema de Amortização Constante
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SEAC	Secretaria Especial de Habitação e Ação Comunitária
SEDU	Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano
SEPURB	Secretaria de Política Urbana
SFA	Sistema Francês de Amortização
SFH	Sistema Financeiro de Habitação
SH	Sistema Hipotecário
SNHIS	Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social



SNHM	Sistema Nacional de Habitação de Mercado
TM	Taxa de Mercado
TP	Tabela Price
TR	Taxa Referencial
UAP	Urbanização Regularização e Integração de Assentamentos Precários

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>10</b>
<b>1.1</b>	<b>Área de limitação do tema .....</b>	<b>10</b>
<b>2</b>	<b>OBJETIVOS .....</b>	<b>12</b>
<b>2.1</b>	<b>Objetivo geral .....</b>	<b>12</b>
<b>2.2</b>	<b>Objetivos específicos .....</b>	<b>12</b>
<b>3</b>	<b>JUSTIFICATIVA .....</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>REFERENCIAL TEÓRICO .....</b>	<b>15</b>
<b>4.1</b>	<b>Histórico das políticas nacionais para habitação no Brasil .....</b>	<b>15</b>
<b>4.2</b>	<b>Sistema Nacional de Habitação da última década .....</b>	<b>20</b>
<b>4.3</b>	<b><i>Deficit</i> habitacional .....</b>	<b>27</b>
<b>4.4</b>	<b>Classificação social de renda .....</b>	<b>30</b>
<b>5</b>	<b>METODOLOGIA .....</b>	<b>33</b>
<b>6</b>	<b>RESULTADOS .....</b>	<b>36</b>
<b>6.1</b>	<b>Banco do Brasil .....</b>	<b>36</b>
<b>6.2</b>	<b>Banco Banrisul .....</b>	<b>38</b>
<b>6.3</b>	<b>Banco Bradesco .....</b>	<b>40</b>
<b>6.4</b>	<b>Caixa Econômica Federal .....</b>	<b>42</b>
<b>6.5</b>	<b>HSBC Bank Brasil S.A. ....</b>	<b>46</b>
<b>6.6</b>	<b>Banco Itaú .....</b>	<b>47</b>
<b>6.7</b>	<b>Santander .....</b>	<b>48</b>
<b>6.8</b>	<b>Programa Minha Casa Minha Vida .....</b>	<b>50</b>
<b>6.9</b>	<b>Análise dos resultados .....</b>	<b>55</b>
<b>6.10</b>	<b>Fases do Programa Minha Casa Minha Vida e déficit habitacional .....</b>	<b>56</b>
<b>7</b>	<b>CONCLUSÃO .....</b>	<b>59</b>
	<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>62</b>
	<b>ANEXOS .....</b>	<b>65</b>

# 1 INTRODUÇÃO

## 1.1 Área e limitação do tema

Falar em habitação no Brasil é tocar em um gargalo do tamanho do país. O reconhecido *deficit* habitacional atinge milhares de brasileiros, sobretudo os de classes econômicas mais baixas, onde se concentra 85,1% da população, segundo o Centro de Políticas Sociais/Fundação Getúlio Vargas<sup>1</sup>, a partir de microdados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). A classe C engloba 60,2% da população, enquanto que as classes D e E, 24,9%. O problema é histórico, enquanto que os censos demográficos mostram que a população mais do que dobrou no país em quatro décadas - em 1970, havia 94,5 milhões de brasileiros e, em 2014 (até outubro), a estimativa registrou 203,3 milhões, segundo o IBGE.

Em compensação, os investimentos em habitação por parte dos entes federativos não cresceram nas mesmas proporções. O quadro alarmante está associado a uma série de fatores como a desigualdade na concentração de renda, falta de incentivos políticos e de priorização do tema pela esfera pública. Em decorrência desse cenário, surgiram e se estabeleceram os problemas da carência de moradia e da falta de infraestrutura básica. Embora os recursos financeiros tenham iniciado com ênfase no país nos anos de 1930, o problema nunca foi superado. A falta de planejamento é outro empecilho para minimizar esta chaga social. Mais do que ter disponibilidade de recursos, é preciso planejamento para estabelecer soluções.

No processo de criação de um programa de financiamento, o governo deve estipular metas e definir objetivos. Se a prioridade for atingir a população de menor renda, acredita-se que é preciso criar mecanismos para que os recursos possam ser disponibilizados especialmente para a população carente. Para o planejamento de recursos também é necessário conhecer as características de uma cidade e da população que nela vive. Ainda tem que se levar em conta que, quando se fala em habitação, o tema não se limita à moradia, mas aos espaços disponíveis para construção, a infraestrutura básica, mobilidade, urbanização.

Tendo em vista a extensão dos desafios que se impõem aos governantes do Brasil, o presente trabalho busca resgatar o histórico das políticas nacionais de habitação. Além disso, apresentar o cenário atual, com ênfase nos programas existentes de financiamentos na área de construção civil residencial das últimas décadas e a abrangência dos mesmos. Para

---

<sup>1</sup> Disponível em: <<http://www.cps.fgv.br/cps/ncm2014>>. Acesso em: out. 2014.

qualificarmos o estudo também foram pesquisadas as características da sociedade brasileira e os índices do *deficit* habitacional. A partir da reunião de todos estes dados, acredita-se que esta pesquisa passará a servir como instrumento de consulta, informando e ajudando a amparar as escolhas da população.

## 2 OBJETIVOS

### 2.1 Objetivo geral

Estudar e comparar os principais programas de financiamento na área de construção civil residencial, existentes no Brasil, nas últimas décadas.

### 2.2 Objetivos específicos

- Estudar o histórico de programas habitacionais desenvolvidos no país;
- Analisar o panorama atual e o processo para a captação de financiamentos – rendas mínimas necessárias, comprometimento de renda, prazo de pagamento, taxas de juros de cada tipo de financiamento habitacional;
- Estudar o programa Minha Casa Minha Vida, do governo federal, as formas de se obter o financiamento e os desafios enfrentados pelo sistema;
- Pesquisar o *deficit* habitacional da última década e as estimativas do índice atual.
- Estudar as características das famílias brasileiras, como a classificação social por faixa de renda média familiar.

### 3 JUSTIFICATIVA

Conforme estudo apanhado, a habitação está entre os principais problemas sociais urbanos do Brasil. A trajetória da política habitacional no país é marcada por evolução do sistema. No entanto, os avanços ainda não foram suficientes para solucionar o problema da moradia que afeta, especialmente, a parcela da população de baixa renda - 24,9% se encontram nas classes econômicas D e E, de acordo com o Centro de Políticas Sociais/Fundação Getúlio Vargas<sup>2</sup>.

As dificuldades não se restringem a isso. Também é preciso considerar os problemas de infraestrutura como saneamento, instalação de rede elétrica, abastecimento de água, mobilidade e transporte coletivo, obras de urbanização, um panorama originado e marcado pela falta de incentivo do governo, em épocas sem priorização ou investimentos nulos. Além disso, outros fatores que contribuem para a situação habitacional no país referem-se a questões culturais e de educação. O número de novas famílias cresce rapidamente, principalmente, na faixa de baixa renda. Com isso, os investimentos em moradia não acompanham o crescimento do número de novas famílias e do número de habitantes e, se tornam desproporcionais ao crescimento do país.

Diante desta problemática, propomos por meio deste trabalho estudar este contexto mais a fundo. A pesquisa na área de financiamentos para a construção civil visa resgatar o histórico da política habitacional e os programas vigentes, além de buscar entender o desenvolvimento do sistema e quais as metas previstas desses programas em andamento. Por meio deste estudo, observa-se há recursos financeiros disponíveis para o setor da habitação desde os anos de 1930. Entretanto, a carência habitacional continua existindo.

Diante disso, lançamos as perguntas: quais são os programas de financiamento de habitação existentes no Brasil? O padrão de financiamento habitacional atende a população de baixa renda que responde pela maior parte do *deficit*? A renda mínima necessária para obtenção do financiamento respeita os limites de renda da classe baixa? A pesquisa também abordará o estudo da classificação social no Brasil por faixa de renda familiar. Com essas classificações definidas, os dados obtidos pela pesquisa serão mais bem compreendidos.

O estudo abordará ainda os índices quantitativos do *deficit* habitacional de anos anteriores e as estimativas atuais. Também informará o déficit habitacional qualitativo, o qual define as necessidades habitacionais. Nesta pesquisa, definiu-se que esses dados serão

---

<sup>2</sup> Disponível em: <<http://www.cps.fgv.br/cps/ncm2014>>. Acesso em: out. 2014.

confrontados com o estudo da política habitacional. Vamos ter condições de saber se, com o aumento de programas de apoio político e de financiamentos, o déficit habitacional tem diminuído e a conquista pela moradia tem ficado mais “acessível”.

Ainda, a pesquisa se propõe a responder quais programas de financiamentos atendem as necessidades dos diferentes públicos. Partimos do pressuposto que os financiamentos não se restringem à população de baixa renda. Além dessa classe, serão analisados os programas de financiamento para atender a população de classes média e alta, que buscam melhorar as condições de conforto e adquirir novos domicílios.

Desta forma, considera-se que o estudo poderá servir como uma ferramenta de consulta para amparar as escolhas da população, tendo em vista a burocracia que envolve este processo e as inúmeras possibilidades de financiamento. Para buscar mais embasamentos, a pesquisa estudou a funcionalidade dos programas de financiamento. Será analisado cada programa, de acordo com a renda que se enquadra, e quais as linhas de financiamento que possuem melhores condições de contratação, mecanismos de crédito e subsídio, menores taxas de juros, maior acessibilidade, entre outros.

Lembramos que este trabalho dará ênfase ao programa vigente do governo federal, Minha Casa Minha Vida, com análise das duas fases do programa. Serão pesquisados os recursos disponíveis e quantas famílias contrataram o financiamento. Dentre essas contratações, se buscará saber quantos domicílios foram entregues, quantos estão em fase de construção e se as metas estão sendo atingidas. A partir disso, será possível descobrir se o índice do *deficit* habitacional tem diminuído com a existência desses recursos ou se o programa é uma oportunidade de negócio para as demais classes que integram a população.

## 4 REFERENCIAL TEÓRICO

### 4.1 Histórico das políticas nacionais para habitação no Brasil

Conforme registros encontrados, foram nos anos de 1930 que foram criados os primeiros órgãos federais que atuaram no setor da habitação social. Na época, foram chamados de Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs) e Fundação da Casa Popular (FCP). Ambos atuaram na produção de conjuntos habitacionais e no financiamento de moradias para trabalhadores durante o período populista (BONDUKI, 2002, p. 99).

O setor da habitação social acabou ficando em segundo plano para os IAPs. Segundo Cohn (1981), citado por Bonduki (2002, p. 101), as finalidades dos Institutos de Aposentadoria e Pensões estavam mais ligadas a “proporcionar benefícios previdenciários (aposentadorias e pensões) e assistência médica”. Bonduki (2002, p. 101) considera que a habitação apareceu de maneira ambígua para os IAPs, “ora como objetivo importante, ligado à ideia da seguridade social plena, ora como mero instrumento de capitalização dos recursos captados, e, portanto, desprovido de fins sociais”.

Enquanto isso, a Fundação da Casa Popular foi o primeiro órgão de âmbito nacional, instituída pelo Decreto-lei nº 9.218, de 1º de maio de 1946, com a finalidade exclusiva de solucionar os problemas habitacionais da população de baixo poder aquisitivo (AZEVEDO; ANDRADE, 1982, p. 1). A criação da fundação esteve aliada às intenções políticas, por meio de ações sociais, já que na época haviam fortes pressões dos operários das grandes cidades, junto ao Partido Comunista em ascensão (AZEVEDO; ANDRADE, 1982, p. 2).

A FCP, além de enfrentar o problema de moradias, passou a ter funções complementares, como financiar obras urbanísticas de abastecimento d’água, esgotos, suprimento de energia elétrica, entre outros. Para Azevedo e Andrade (1982, p. 3), “a tarefa era desproporcional à força, aos recursos e à maturidade institucional da Fundação da Casa Popular”. Melo (1987 e 1991), citado por Bonduki (2002, p. 115), compartilha da opinião. No entendimento de Melo, o jogo de interesses teria transformado o ambicioso projeto original da Fundação da Casa Popular “num órgão secundário da administração federal, desprovido de poder e recursos”.

Com isso, em 23 de maio de 1952, a Portaria n.º 69 do Ministério do Trabalho, Indústria e Comércio, restringiu as atribuições da FCP. As fontes de financiamento passaram a depender exclusivamente de dotações orçamentárias da União e a Fundação da Casa Popular tomou consciência das limitações de seu modelo (AZEVEDO; ANDRADE, 1982, p. 21). Para



os autores Andrade e Azevedo (1982), citados por Bonduki (2002, p. 125), a FCP “ficou com a imagem de um órgão à deriva, despersonalizado, que vagava ao sabor das injunções e das características transitórias de seus chefes”.

Até 1960, a Fundação da Casa Popular construiu somente 16.964 casas e conjuntos habitacionais, distribuídas nas seguintes regiões, conforme mostra a Tabela 1 (AZEVEDO; ANDRADE, 1982, p. 16).

**Tabela 1 - Casas e conjuntos construídos, por região, até 31 de dezembro de 1960**

<i>REGIÕES</i>	<i>NÚMEROS DE CASAS</i>		<i>NÚMERO DE CONJUNTOS</i>	
	<i>CONTRUÍDAS</i>	<i>%</i>	<i>CONSTRUÍDOS</i>	<i>%</i>
Norte	-	-	-	-
Nordeste	2.317	14,0	31	22,0
Centro-oeste	1.860	11,0	10	7,0
Sudeste	11.837	70,0	84	60,0
Sul	950	5,0	18	11,0
Total	16.964	100,0	143	100,0

Fonte: AZEVEDO; ANDRADE, 1982, p. 16.

Bonduki (2002, p. 115) observa que, no mesmo período de atuação da FCP, os Institutos de Aposentadoria e Previdência, “viabilizaram a edificação de 123.995 unidades habitacionais, sem contar os milhares de apartamentos financiados para a classe média”. Em resumo, esses números mostram a atuação quase nula da Fundação da Casa Popular, que sobreviveria por inércia até 1964. Ou seja, a ambiguidade dos IAPs e o desempenho ineficiente da FCP, “atrasou em vinte anos a formulação de uma política habitacional”, na opinião de Bonduki (2002, p. 115).

Em 1964, houve uma primeira iniciativa do governo federal de criar uma política habitacional de abrangência nacional com objetivos e metas definidos, fontes de recursos permanentes e mecanismos próprios de financiamento. Isso ocorreu por meio da lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, que instituiu o Sistema Financeiro de Habitação - SFH, o Banco Nacional da Habitação - BNH e a correção monetária dos contratos imobiliários de interesse social (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2011, p. 9). Também, deu apoio jurídico para a criação das Companhias de Habitação (COHABS), dando “assistência na elaboração e execução de planos diretores, projetos e orçamentos para a solução do problema habitacional” (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE COHABS E AGENTES PÚBLICOS DE HABITAÇÃO, 2012).

De acordo com Carneio e Valpassos (2003, p. 24-25), o SFH teve o “objetivo de facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria”, sendo composto pelo Banco Nacional de Habitação e a Sociedade de Crédito Imobiliário que tiveram os seguintes fins:

Banco Nacional de Habitação: constituído com a finalidade de orientar, disciplinar e controlar o SFH. Cabia ao BNH propor incentivos à formação de poupança para o sistema, disciplinar o acesso das sociedades de crédito imobiliário ao mercado de capitais, operar os serviços de redesconto e de seguros, garantindo os recursos creditados, e refinar as operações das sociedades de crédito imobiliário. Entre suas principais atribuições estava a de estabelecer as condições gerais dos financiamentos sob o SFH, tais como prazo, juros, condições de pagamento e garantias. Sociedade de Crédito Imobiliário: funcionavam como os agentes financeiros do sistema e dependiam do BNH para funcionar. Tais sociedades eram limitadas a operar no financiamento para a construção, venda ou aquisição de habitações, sendo-lhes vedada a possibilidade de qualquer outra operação.

A partir da fundação destes setores, o governo federal ficou incumbido de pensar em alternativas para avançar na área de habitação. E passou a ter as atribuições de formular a política nacional de habitação e coordenar as ações públicas e privadas para estimular a construção e o financiamento para aquisição de habitações de interesse social (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2011, p. 9).

Em 1966, o então presidente do Brasil, Humberto de Alencar Castello Branco, aprovou, no dia 13 de setembro, a Lei nº 5.107 que criava o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS). Esse recurso teve o objetivo de regularizar a relação empregado x empregador, estabelecendo uma poupança compulsória para o trabalhador com carteira assinada e contratação pela Consolidação das Leis do Trabalho (CLT). Também, teve como outra função principal a de provocar políticas públicas por meio de financiamento de programas de habitação popular, de saneamento básico e de infraestrutura urbana (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE COHABS E AGENTES PÚBLICOS DE HABITAÇÃO, 2012; BRASIL, 2010, p. 22).

Com isso, os recursos arrecadados pelo FGTS eram aplicados e administrados pelo BNH, que os utilizava para financiar e refinar a elaboração e execução de conjuntos habitacionais diretamente ou indiretamente, através de refinanciamentos parciais às sociedades de crédito imobiliário. Além dos recursos do BNH, as sociedades de crédito imobiliário podiam utilizar, junto ao público, as cadernetas de poupança e as letras hipotecárias, ou seja, estas garantiam os empréstimos para o construtor e possibilitavam aos mutuários adquirirem imóveis a prazo. As cadernetas captavam a poupança voluntária dos mutuários e integravam no Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), que chegou a atingir um montante bastante significativo para o investimento habitacional (CARNEIRO; VALPASSOS, 2003, p. 25-26).

Diante deste quadro, as Companhias de Habitação emprestavam recursos do BNH, construía unidades habitacionais e as vendiam por meio de financiamentos. Com o sucesso na construção de moradias, as COHABS se tornaram importantes agentes do SFH, se

destacando por serem órgãos federais autônomos, agilizando a produção habitacional (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE COHABS E AGENTES PÚBLICOS DE HABITAÇÃO, 2012).

Conforme citado anteriormente, a lei que criou o SFH também instituiu a correção monetária. Carneiro e Valpassos (2003, p. 26) explicam que a correção monetária “permitiu o reajuste das prestações de amortização e juros com a correção do valor monetário da dívida, sendo tal indexador calculado mensalmente pelo governo”. Também, a correção monetária era aplicada nos depósitos da caderneta de poupança, das letras hipotecárias e do FGTS. Além disso, teve papel essencial para a solução do sistema em situações de elevação das taxas de inflação.

Em 18 de abril de 1974, criou-se a Associação Brasileira de COHABs (ABC), entidade sem fins lucrativos, para promover estudos e soluções para os problemas habitacionais do Brasil. A associação contribuiu para a troca de experiências e defendeu os interesses das Cohabs junto ao BNH. As Companhias de Habitação produziram cerca de 2 milhões de moradias entre 1964 e 1991 (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE COHABS E AGENTES PÚBLICOS DE HABITAÇÃO, 2012).

No final dos anos 70, o setor habitacional se deparou com problemas econômico-financeiros no país. A crise “provocou elevados índices de inflação, desemprego, queda dos níveis salariais, o que gerou um forte desequilíbrio no SFH”, quase levando ao colapso. Tal situação resultou na extinção do BNH, pelo Decreto-Lei 2.291, de novembro de 1986, cujas funções foram redistribuídas por vários órgãos de governo (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2011, p. 9).

O Ministério das Cidades (2004, p. 9) reconheceu alguns problemas verificados no modelo proposto pelo BNH:

Dentre as críticas feitas ao modelo a primeira, e central quanto à atuação do BNH, foi a incapacidade em atender a população de mais baixa renda, objetivo principal que havia justificado a sua criação. Outro ponto importante era o modelo institucional adotado, com forte grau de centralização e uniformização das soluções no território nacional. A desarticulação entre as ações dos órgãos responsáveis pela construção das casas populares e os encarregados dos serviços urbanos também era apontada, bem como a construção de grandes conjuntos como forma de baratear o custo das moradias, geralmente feitos em locais distantes e sem infraestrutura e, por último, o seu modelo financeiro que se revelou inadequado em uma economia com processo inflacionário.

Com a extinção do BNH, as atribuições foram transferidas para a Caixa Econômica Federal (CEF), vinculada ao Ministério da Fazenda. A área de habitação foi vinculada ao Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (MDU), tendo como competência

as políticas habitacionais, de saneamento básico, de desenvolvimento urbano e do meio ambiente. Mais tarde, em março de 1987, o MDU passou a ser Ministério da Habitação, Urbanismo e Meio Ambiente (MHU), abrangendo ainda a política de transportes urbanos e a incorporação da CEF (BRASIL, 2004, p. 10).

Estabelecida a crise, coube às COHABs a continuidade de disponibilizar recursos. Em 1987, primeiro ano sem o banco nacional, as COHABs financiaram 113.389 casas populares. Já, no primeiro semestre do ano seguinte, o número de habitações caiu para 30.646 unidades. A causa dessa queda foram as mudanças da política habitacional pela Resolução nº 1.464, de 26 de fevereiro de 1988, do Conselho Monetário Nacional, e normas posteriores, que visavam o controle das dívidas dos Estados e municípios e restringiam o acesso a créditos por parte do setor público. Em setembro desse mesmo ano, aconteceram novas mudanças para a gestão da política habitacional, passando a pertencer ao Ministério da Habitação e do Bem-Estar Social (MBES) (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE COHABS E AGENTES PÚBLICOS DE HABITAÇÃO, 2012).

A volta da política habitacional se deu de forma lenta e gradativamente, por meio de aprimoramentos institucionais, regulamentação jurídica e capacitação organizacional. Arretch et al. (2012, p. 28), explica essas mudanças na política urbana por meio de emendas que ingressaram na Constituição Federal de 1988:

... O texto constitucional estabeleceu princípios de reforma urbana no âmbito dos municípios, tornando, por exemplo, obrigatório os planos diretores para os municípios com mais de 20.000 habitantes. O Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257, de 2001) regulamentou a seção de política urbana da constituição, colocando os planos diretores como instrumentos centrais para ordenamento urbano, e estabeleceu instrumentos de atuação do poder público.

Segundo o Ministério das Cidades (2004, p. 10), em março de 1989, houve novas alterações. O Ministério da Fazenda agregou as atividades financeiras da Caixa Econômica Federal e do Sistema Financeiro de Habitação. Também, foi extinto o MBES e criada a Secretaria Especial de Habitação e Ação Comunitária (SEAC), vinculada ao Ministério do Interior, que adotou um novo padrão institucional:

O modelo institucional adotado pela SEAC privilegiava a iniciativa de Estados e Municípios, deixando de estabelecer prioridades alocativas, o que permitiu maior autonomia dos governos estaduais e municipais, que deixam de ser apenas executores da política. No entanto, a utilização dos recursos do FGTS em quantidade que superava suas reais disponibilidades financeiras afetou as possibilidades de expansão do financiamento habitacional, levando a sua suspensão temporária, ficando os programas na dependência de disponibilidades financeiras a fundo perdido de recursos da União.

Com isso, os governos estaduais e municipais desenvolveram programas locais, tendo destaque os programas de urbanização e regularização de favelas e loteamentos periféricos. Nos próximos anos, continuaram as mudanças no governo federal. Em 1994, foi lançado os programas Habitar Brasil e Morar Município, com recursos provenientes do Orçamento Geral da União e do Imposto Provisório sobre Movimentações Financeiras (IPMF). Logo, em 1995, criou-se a Secretaria de Política Urbana (SEPURB), que futuramente é transformada em Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano (SEDU), sob competência do Ministério do Planejamento e Orçamento (MPO) (BRASIL, 2004, p. 10).

Essas mudanças foram caracterizadas por uma retração no setor da Política Nacional de Habitação. As iniciativas dos governos estaduais e municipais ampliaram-se na definição de agendas e implementação de políticas, embora tenha restringido o acesso a recursos como do Orçamento Geral da União (OGU) e do FGTS. Assim, elevaram-se os índices de *deficit* habitacional. Nessa época, o Brasil necessitava de 5 milhões de novas moradias.

Somente no ano 2000 que a habitação de interesse social voltou à pauta do governo federal. Conforme Art. 6º da Emenda Constitucional n.º 26, de 14 de fevereiro, passa a vigorar que a moradia é direito social (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE COHABS E AGENTES PÚBLICOS DE HABITAÇÃO, 2012; BRASIL, 2000). No governo do presidente Luiz Inácio Lula da Silva, em 2003, houve mudanças na Política de Habitação, com a implantação do Ministério das Cidades. No próximo capítulo, será descrita essa nova etapa na política do setor de habitação.

#### **4.2 Sistema Nacional de Habitação da última década**

Conforme citado anteriormente, o Ministério das Cidades (MCidades) foi criado em 2003, pela Lei Federal n.º 10.683, integrando a estrutura da Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano (SEDU) da Presidência da República. Foram ainda criadas a Secretaria Nacional de Habitação, a Secretaria Nacional de Programas Urbanos, a Secretaria Nacional de Saneamento Ambiental e a Secretaria Nacional de Transporte e Mobilidade Urbana, para compor o Ministério (BRASIL, 2004, p. 12; BRASIL, 2010, p. 14).

Essa inauguração de departamentos públicos representou um marco na política institucional para o setor da habitação, já que o país passava por imensos desafios. Como órgão de gestão da SNDU, é criado o Conselho Nacional das Cidades (ConCidades), em que os constituintes participam das decisões das políticas formuladas e executadas pelo ministério. Arretche et al. (2012, p. 29) cita os pontos temáticos principais, válidos até os dias de hoje:

[...] i) a criação de conselhos das cidades, planos, fundos e seus conselhos gestores nos níveis federal, estadual e municipal; ii) a aplicação do Estatuto da Cidade, dos planos diretores e a efetivação da função social da propriedade do solo urbano; iii) a integração da política urbana no território – política fundiária, mobilidade e acessibilidade urbana, habitação e saneamento; e iv) a relação entre os programas governamentais e a política de desenvolvimento urbano.

No ano seguinte da criação dessas instituições, 2004, o Conselho Nacional das Cidades aprovou a Política Nacional de Habitação (PNH). O Ministério das Cidades (2010, p. 14), explica as duas linhas de atuação do PNH: “uma voltada à reestruturação institucional e legal do setor, e a outra voltada à revisão dos programas existentes e ao incremento dos investimentos em habitação”.

Uma medida política organizada pela PNH foi a criação do Sistema Nacional de Habitação, subdividido em dois sistemas: O Sistema Nacional de Habitação de Mercado (SNHM) e o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS). Um sistema complementava o outro para a aquisição de moradia em todos os segmentos sociais, portanto, atuavam de maneiras distintas, com fontes de recursos, formas, condições de financiamento diferentes (BRASIL, 2010, p. 14-15).

A Lei Federal 11.124/2005 que instituiu o SNHIS também criou o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) e seu Conselho Gestor (CGFNHIS). O objetivo estava em integrar todos os programas destinados à habitação de interesse social de todas as esferas de governo (ARRETICHE et al., 2012, p. 31). O Ministério das Cidades (2004, p. 68) explica de onde viriam os recursos do FNHIS:

O Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) receberá todos os recursos de origem fiscal destinados à habitação que serão objeto de inscrição no Orçamento Geral da União (OGU), incluindo as emendas complementares. A União, a seu critério, poderá reforçar esses aportes mediante a contratação de empréstimos externos e de outras operações por ela realizadas. O FNHIS será composto também de recursos do Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social (FAS); de contribuições e doações de pessoas físicas ou jurídicas, entidades e organismos de cooperação nacionais ou internacionais, de receitas operacionais, patrimoniais e financeiras de operações realizadas com recursos FNHIS.

Esses recursos disponibilizados são utilizados para fins habitacionais como na aquisição, construção, conclusão, melhoria, reforma, locação social e arrendamento de unidades habitacionais. Arretche et al. (2012, p. 31) complementa que os recursos também são utilizados “na produção de lotes urbanizados para fins habitacionais, na regularização fundiária e urbanística de áreas de interesse social, na implantação de saneamento básico, infraestrutura e equipamentos urbanos”.

Os programas financiados pelo FNHIS são: Urbanização Regularização e Integração de Assentamentos Precários (UAP), Habitação de Interesse Social (HIS), Planos Habitacionais de Interesse Social (PLHIS), Assistência Técnica (AT) e Produção Social da Moradia (PSM). De acordo com a Tabela 2, podem-se observar as ações desenvolvidas pelo FNHIS, de 2006 a 2009:

**Tabela 2 - Ações desenvolvidas pelo FNHIS**

<i>MODALIDADE</i>	<i>CONTRATOS</i>	<i>REPASSE (R\$ MI)</i>	<i>CONTRAPARTIDA (R\$ MI)</i>	<i>INVESTIMENTO (R\$ MI)</i>
Urbanização	616	3.196,29	731,45	3.927,75
Provisão Habitacional	1.581	1.104,97	227,50	1.332,16
Desenvolvimento Institucional	2.219	102,57	12,90	115,47
Total	4.416	4.403,83	971,55	5.375,38

Fonte: BRASIL, 2010, p. 68.

Os estados e municípios, aderidos aos SNHIS, recebem recursos federais. Após a adesão, os mesmos devem estabelecer um Fundo Local de Habitação de Interesse Social, um Conselho Gestor do Fundo Local e um Plano Local Habitacional de Interesse Social (PLHIS). Com essa ação, o governo federal desejou mobilizar os três níveis de governo, e estimular o processo de planejamento habitacional (ARRETCHE et al., 2012, p. 31; BRASIL, 2010, p. 14-15).

Com a aprovação do PNH e conseqüentemente a criação do SNHIS, os programas federais de habitação foram divididos em dois setores, um ligado à urbanização de assentamentos precários e, o outro, à produção habitacional (BRASIL, 2010, p. 17).

O Programa Habitar Brasil/BID (HBB) em parceria com o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) foi criado em 1999, e esteve voltado à atuação de Urbanização de Assentamentos Subnormais. A prioridade do programa foi financiar obras e ações em municípios capitais de estado ou integrantes de regiões metropolitanas e aglomerados urbanos, com o objetivo de Desenvolvimento Institucional desses municípios (BRASIL, 2010, p. 17).

Dentre os programas ligados à produção e aquisição de unidades habitacionais, inclui-se o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), que também foi criado em 1999, destinado à produção de unidades novas para arrendamento residencial, para famílias com renda de até seis salários mínimos. O programa se destacou entre 2003 e 2006, alcançando R\$ 1 bilhão de contratações por ano, operado com recursos, principalmente, do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), do FGTS e OGU, além de recursos de fundos em extinção (BRASIL, 2010, p. 18; BRASIL, 2004, p. 84).

Outra implementação que ganhou destaque foi o Programa de Subsídio à Habitação (PSH), criado em 2002, com o objetivo de atender as famílias com renda de até três salários mínimos. Operado com recursos do OGU, o programa tem o objetivo de subsidiar recursos para qualquer origem destinada à produção habitacional. De acordo com Brasil/Ministério das Cidades (2010 p. 18), um dos fatores importantes da criação do programa foi “atender as categorias específicas da demanda habitacional do país, como famílias de pequenos agricultores, bem como dos segmentos indígenas e quilombolas”.

Foram criados ainda dois programas federais: o Programa de Crédito Solidário, com recursos do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) e o Programa de Produção Social da Moradia (PSM), operado com recursos do FNHIS, oriundos do OGU. Brasil/Ministério das Cidades (2010, p. 18) explica que esses programas eram “destinados ao atendimento da demanda organizada em associações, cooperativas, sindicatos ou entidades da sociedade civil organizada no espaço urbano e rural”. Ambos os programas estavam voltados para a aquisição de material de construção, aquisição de terreno e construção, construção em terreno próprio e conclusão, ampliação e reforma de habitação.

Os recursos do FGTS são destinados ainda a outros programas como o Pró-Moradia, designado a urbanização de áreas precárias e o programa Apoio à Produção, destinado ao setor privado. Também os recursos estão voltados ao beneficiário final como Carta de Crédito Individual ou Associativa (BRASIL, 2010, p. 17; 18; 22).

No ano de 2003, o Conselho Curador do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, pela Resolução 289, revisou as aplicações dos recursos do FGTS, com o objetivo de mudar o perfil da população atendida pelos programas que utilizam esse recurso. O Ministério das Cidades (2004, p. 86) cita as mudanças feitas nessa revisão:

[...] priorização no atendimento à população de baixa renda, progressiva redução do atendimento à população que pode ser atendida por financiamento de mercado, redução dos tetos máximos de financiamento para ampliar o atendimento, utilização dos excedentes não exigíveis para a cobertura de subsídios, entendidos como “descontos” concedidos às faixas de renda mais baixas e como estímulos à produção e à geração de empregos.

Além do FGTS, o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), formado com recursos privados, também passou por algumas mudanças em 2004, resultando em um aumento de contratações e no volume financeiro investido no setor de habitação (BRASIL, 2010, p. 22). O Plano Nacional de Habitação (PlanHab), também instituído pela Lei 11.124/05, foi o responsável pelas mudanças na Política Nacional de Habitação. O Plano foi criado para orientar o planejamento do setor habitacional no país, com ações estratégicas e



com o objetivo de atender com recursos as necessidades habitacionais. Brasil/Ministério das Cidades (2010, p. 23-24) cita as ações propostas pelo Plano:

- i) modelagem de subsídios e alavancagem de financiamentos para população de baixa renda; ii) organização institucional e ampliação dos agentes do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social; iii) propostas e mecanismos de fomento para a cadeia produtiva da construção civil; iv) incentivos à adoção de mecanismos de política territorial e fundiária para ampliação de áreas para habitação de interesse social.

Esse compromisso com o setor habitacional foi reafirmado em janeiro de 2007, com a instituição do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC). O programa foi criado com o objetivo de promover crescimento econômico, aumento dos postos de emprego e melhoria nas condições de vida dos brasileiros. Brasil/Ministério das Cidades (2010, p. 30) menciona as medidas do PAC, organizadas em cinco blocos: “investimentos em infraestrutura; melhora do ambiente do investimento; medidas fiscais de longo prazo; desoneração e aperfeiçoamento do sistema tributário; e estímulo ao crédito e financiamento”. As ações desenvolvidas pelo PAC até 2009 estão demonstradas na Tabela 3:

**Tabela 3 - Investimentos contratados no PAC até 2009**

<i>MODALIDADE</i>	<i>CONTRATOS</i>	<i>REPASSE (R\$ MI)</i>	<i>CONTRAPARTIDA (R\$ MI)</i>	<i>INVESTIMENTO (R\$ MI)</i>
Urbanização	595	11.361,36	3.048,96	14.410,32
Provisão Habitacional	1.079	1.685,41	298,26	1.983,66
Desenvolvimento Institucional	2.219	105,35	12,82	118,17
Total	3.893	13.152,11	3.360,04	16.512,15

Fonte: BRASIL, 2010, p. 69.

Esses investimentos contratados no PAC beneficiaram mais de 1,2 milhões de famílias. Dos 3.893 contratos, 172 são dos Projetos Prioritários de Investimentos - PPI Intervenções em Favelas - que totalizam R\$ 8,7 bilhões e beneficiam 590 mil famílias. Brasil/Ministério das Cidades (2010, p. 69) explica que o PPI Intervenções em Favelas tem por objetivo “a implantação de ações necessárias à regularização fundiária, segurança, salubridade, e habitabilidade de população localizada em área inadequada à moradia”, ou seja, executa ações integradas de habitação, saneamento e inclusão social.

Conforme registros, a economia brasileira estava apresentando um vigoroso crescimento, mas, no em 2008 houve uma crise internacional, onde instituições financeiras foram à falência, acarretando em uma redução de créditos. Com isso, comprometeu os

investimentos das empresas privadas e o setor da construção civil acabou sendo o mais afetado (BRASIL, 2010, p. 30).

Diante da crise financeira internacional, o governo federal tomou uma série de medidas anticíclicas para manter o ritmo do crescimento econômico do país, estimulando notadamente o setor da construção civil. Neste contexto, em março de 2009, foi concebido o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), que representou um marco na política de acesso à moradia, articulando ações do Governo Federal em parceria com os Estados, municípios e iniciativa privada (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2011, p. 10).

Dessa forma, para a obtenção de resultados, o governo tomou algumas medidas, destacadas por Brasil/Ministério das Cidades (2010, p. 50):

[...] o governo garante subsídio às famílias de baixa renda, mediante as melhores taxas de juros em financiamentos habitacionais, além de criar um Fundo Garantidor, que cobre as prestações em até 36 meses para as famílias que perderem o emprego ou passarem por uma perda na renda.

Com isso, o governo quis estimular o setor da habitação, propiciando um crescimento econômico confiável. Os autores Dias e Castelo (2013, p. 4-5) complementam que “o programa significou uma mudança nos rumos da política habitacional brasileira, que nunca havia contado com um volume tão expressivo de subsídios para a moradia social”. Também, estabeleceu um novo arranjo da relação governo/setor privado na formulação de projetos de moradia social.

O PMCMV foi elaborado visando atender as diversas faixas de renda, ou seja, desde as famílias que recebem mensalmente até R\$ 1.395,00, como também as famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00. Segundo o Brasil/Ministério das Cidades (2010, p. 52), são medidas tomadas para cada faixa de renda:

Para as famílias com renda mensal de até R\$ 1.395,00 (ou R\$ 20 mil anuais, no caso de área rural), o governo incentiva a produção de unidades habitacionais por meio de um regime especial de tributação e a aquisição dessas unidades por meio da concessão de subsídios aos beneficiários. Para as famílias com renda até R\$ 2.790,00 (ou R\$ 55.800,00 anuais, no caso habitação em área rural), o incentivo é uma combinação de redução de juros, disponibilização de fundo garantidor, regime especial de tributação e concessão de subsídio, em valor inversamente proporcional à renda. Para as famílias com renda de até R\$ 4.650,00, o incentivo é a redução dos custos de seguro e o acesso ao Fundo Garantidor de Habitação.

Nota-se que a construção do Programa se deu através de ações estratégicas, para dar mais oportunidades às famílias de baixa renda e da classe média. Os investimentos totais do

Programa foram de R\$ 34 bilhões em subsídios, conforme mostra a Tabela 4, para os seguintes fins:

**Tabela 4 - Investimentos do Programa Minha Casa Minha Vida**

<i>ATENDIMENTO</i>	<i>R\$ BILHÕES</i>
Subsídio à moradia, renda até R\$ 1.395,00	16,0
Subsídio e financiamento à moradia, renda de até R\$ 2.790	10,0
Financiamento à infraestrutura	5,0
Fundo Garantidor de Habitação – FGHB	2,0
Financiamento à Cadeia Produtiva	1,0
Total	34,0

Fonte: BRASIL, 2010, p. 52.

O valor total do investimento em subsídios de R\$ 34 bilhões foi composto de R\$ 25,5 bilhões oriundos do Orçamento Geral da União, R\$ 7,5 bilhões do FGTS e R\$ 1 bilhão do BNDES. Com esse investimento, o PMCMV propôs contratar um milhão de moradias (BRASIL, 2010, p. 50). Conforme o Ministério das Cidades (2012, p. 9) “os recursos do PMCMV foram divididos por regiões do país seguindo as estimativas aproximadas do *deficit* habitacional em cada uma dessas regiões: 37% para o Sudeste; 34% para o Nordeste; 12% para o Sul; 10% para o Norte; e 7% para o Centro-Oeste”.

No primeiro ano do Programa Minha Casa Minha Vida, 2009, foram financiadas 275.528 unidades habitacionais, totalizando R\$ 14,08 bilhões em investimentos. Dessas unidades contratadas, 217.906 são referentes a contratações com empresas do setor da construção civil e 57.622 unidades foram contratadas diretamente com as famílias beneficiadas. Para as famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos (SM), foram contratadas 168.926 unidades; para as famílias com renda de 3 a 6 SM, foram contratadas 75.620 unidades e para as famílias com renda de 6 a 10 SM, foram contratadas 30.982 unidades habitacionais (BRASIL, 2010, p. 70). A segunda fase do PMCMV iniciou em 2011 e trouxe algumas alterações no programa, que serão abordadas nos resultados desse trabalho.

O PMCMV tem grande importância no setor da economia brasileira e, principalmente, na Política Nacional de Habitação. Mas, as empresas que trabalham com esse sistema de financiamento enfrentam alguns desafios, como a falta de terrenos aptos à construção e a tramitação burocrática. Sendo assim, a “FGV e o Sinduscon - SP, em parceria com a CBIC, encaminharam questionários a empresas de todo o país que atuam no programa. A pesquisa captou que o PMCMV é considerado importante para o horizonte de negócios de 92% das empresas ouvidas” (DIAS; CASTELO, 2013, p. 4-7).

Apesar de a maioria das 66 empresas questionadas se dizerem satisfeitas com o programa de financiamento, ainda são enfrentadas muitas lacunas operacionais. Dias e Castelo (2013, p. 7) citam as dificuldades do sistema:<sup>3</sup>

- Disponibilidade de terrenos;
- Processos de aprovação junto a órgãos do governo do Estado;
- Contratação de mão de obra qualificada;
- Legalização para entrega dos empreendimentos;
- Serviços de cartórios;
- Viabilização do empreendimento no valor estabelecido pelo programa;
- Concessionárias - ligação à rede de energia elétrica e saneamento;
- Processo de desligamento e repasse ao consumidor;
- Morosidade burocrática das instituições financiadoras na contratação;
- Processo de aprovação junto às Prefeituras.

### **4.3 Deficit habitacional**

Até aqui se estudou o histórico da Política Nacional de Habitação, desde os anos de 1930 até os dias atuais. Enquanto o governo federal, ao longo das décadas, implementou uma série de ações e criou inúmeros órgãos e departamentos para tentar minimizar os problemas referentes à moradia, muitos dos esforços não evoluíram a ponto de reduzir a carência por habitação no Brasil. Com isso, para compreender a carência habitacional, é preciso conhecer o *deficit* habitacional do país.

A definição de *deficit* habitacional se tornou objeto de pesquisa, havendo muitos trabalhos conceituais. Porém, o Ministério das Cidades adotou como conceito de *deficit* habitacional, a metodologia desenvolvida pela Fundação João Pinheiro (FJP), a partir da década de 1990. A metodologia se baseia em dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) (NETO; FURTADO e KRAUSE, 2013, p. 2).

O *deficit* habitacional é um indicador utilizado na política de habitação para informar a carência de moradias. Neto, Furtado e Krause (2013, p. 2), explica que o objetivo é “orientar os agentes públicos responsáveis pela política habitacional na construção de diversos programas que sejam capazes de suprir essas necessidades nas esferas de governo dos municípios, do Distrito Federal, dos estados e da União”.

O *deficit* habitacional é composto por componentes e subcomponentes, que definem as situações dos domicílios. No Componente 1, classifica-se as Habitações precárias, composto por dois subcomponentes: Domicílio Particular Improvisado e Domicílio Rústico. Caracteriza-se como rústico quando há Domicílios Particulares Permanentes (DPP), do tipo casa e apartamentos que não sejam de alvenaria ou madeira emparelhada, cujo material

---

<sup>3</sup> Fonte da pesquisa: FGV e Sinduscon - SP.

predominante seja de taipa não revestida, madeira aproveitada, palha ou outro material (NETO; FURTADO e KRAUSE, 2013, p. 3).

Já, o Componente 2 refere-se à Coabitação familiar. Um subcomponente compreende todos os DPPs do tipo cômodo, independente da condição de sua ocupação, sejam eles cedidos, próprios ou alugados. O outro subcomponente é classificado como convivente, ou seja, famílias que residem no mesmo domicílio com pelo menos outra família, com intenção declarada de se mudar (NETO; FURTADO e KRAUSE, 2013, p. 3).

O Componente 3 é caracterizado pelo ônus excessivo com aluguel, ou seja, se o valor da prestação de locação for superior ou igual a 30% da renda domiciliar. Incluem-se nessa classificação somente famílias com renda total de até três salários mínimos e, exclusivamente, para os DPPs urbanos (NETO; FURTADO e KRAUSE, 2013, p. 3). Enquanto isso, o Componente 4 faz referência ao adensamento excessivo em domicílios locados. Qualifica-se para DPPs alugados, onde há mais de três habitantes por cômodo, que sirva, permanentemente, como dormitório (NETO; FURTADO e KRAUSE, 2013, p. 3). Portanto, quando há uma indicação de *deficit* habitacional, é preciso verificar as bases de estudo, pois, além dessa classificação de componentes e subcomponentes, tem-se ainda a divisão de área urbana e rural.

Ainda sobre o saldo negativo de moradias no Brasil, conforme Gonçalves (2013, p. 8), “o *deficit* habitacional básico totalizou 3,352 milhões de moradias no país em 2011, apresentando queda de 13% em relação a 2007”. A pesquisa foi realizada pelo IBGE, com base nos dados do PNAD 2011, e considerou somente a quantidade de domicílios necessários para adequar o estoque de moradia às necessidades da população, deixando de considerar os domicílios localizados em aglomerados subnormais. Para o autor, os avanços estão ligados ao novo cenário da política habitacional brasileira, ou seja, “a melhoria da distribuição de renda, a expansão do crédito e dos subsídios têm efetivamente contribuído para a melhora das condições de habitação, especialmente nos estratos de renda mais baixos”.

O IBGE considerou ainda a renda domiciliar das famílias. Identificou-se que a maior concentração do déficit está presente nas faixas até dois salários mínimos. Gonçalves (2013, p. 8) complementa que “mais de 50% dos domicílios inadequados do Brasil têm renda domiciliar entre meio salário mínimo e dois salários mínimos”, sendo a faixa 1 do público-alvo do PMCMV.

Já os autores Neto, Furtado e Krause (2013) consideram a estimativa do *deficit* habitacional brasileiro, entre 2007 e 2012, de forma geral e segundo os componentes, além de considerar as diferenças entre *deficit* urbano e rural. Para os autores, “houve redução

sistemática do indicador do déficit habitacional, que passou de 5,59 milhões de domicílios em 2007 para 5,24 milhões de domicílios em 2012” (NETO, FURTADO E KRAUSE, 2013, p. 4). A Tabela 5 mostra esses números e indica o déficit habitacional geral por componentes:

**Tabela 5 - Deficit habitacional geral e por componentes 2007 - 2012**

	2007	2008	2009	2011	2012
<b>Número de domicílios</b>	<b>55.918.038</b>	<b>57.703.161</b>	<b>58.684.603</b>	<b>61.470.054</b>	<b>62.996.532</b>
<b>Déficit habitacional</b>	<b>5.593.191</b>	<b>5.191.565</b>	<b>5.703.003</b>	<b>5.409.210</b>	<b>5.244.525</b>
<b>Precárias</b>	<b>1.244.028</b>	<b>1.139.729</b>	<b>1.074.637</b>	<b>1.163.631</b>	<b>870.563</b>
Rústico	1.135.644	1.039.445	1.005.875	1.034.725	785.887
Improvisados	108.384	100.284	68.762	128.906	84.676
<b>Coabitação</b>	<b>2.307.379</b>	<b>2.032.334</b>	<b>2.315.701</b>	<b>1.808.314</b>	<b>1.757.160</b>
Cômodos	214.476	190.213	224.120	237.914	178.433
Conviventes com intenção de mudar	2.094.410	1.842.670	2.094.953	1.571.581	1.579.263
<b>Excedente aluguel</b>	<b>1.756.369</b>	<b>1.735.474</b>	<b>2.020.899</b>	<b>2.110.409</b>	<b>2.293.517</b>
<b>Adensamento aluguel</b>	<b>526.900</b>	<b>500.925</b>	<b>539.582</b>	<b>512.925</b>	<b>510.197</b>

Fonte: NETO; FURTADO e KRAUSE, 2013.

Os números mostram que houve elevação no ônus excessivo com aluguel e nos demais componentes, além de redução nos indicativos de *deficit* habitacional. Apesar de haver uma leve redução no adensamento de aluguel, isso demonstra a estabilidade no período. A Tabela 6, a seguir, apresenta os comportamentos do *deficit* habitacional em relação as faixa de renda familiar:

**Tabela 6 - Composição do deficit por faixa de renda 2007 - 2012**

	2007	2008	2009	2011	2012
Sem declaração de renda	1,7%	1,7%	1,9%	3,0%	2,4%
Até 3 salários mínimos	70,7%	70,2%	71,2%	73,0%	73,6%
Entre 3 e 5 salários mínimos	13,1%	14,0%	13,5%	11,7%	11,6%
Entre 5 e 10 salários mínimos	10,4%	10,3%	9,6%	9,1%	9,4%
Acima de 10 salários mínimos	4,1%	3,9%	3,8%	3,2%	2,9%

Fonte: NETO; FURTADO e KRAUSE, 2013.

Na Tabela, nota-se redução no *deficit*, exceto na faixa de renda de até 3 salários mínimos, o que indica que o problema continua para as famílias de baixa renda. Na Tabela 7 será apresentado o *deficit* habitacional geral e por componentes para áreas urbanas e rurais.

**Tabela 7 - Deficit habitacional geral e por componentes para áreas urbanas e rurais  
2007 - 2012**

<i>URBANO</i>	<i>2007</i>	<i>2008</i>	<i>2009</i>	<i>2011</i>	<i>2012</i>
Número de domicílios	47.536.349	49.097.569	50.044.074	53.219.429	54.446.869
<b>Deficit habitacional</b>	<b>4.607.176</b>	<b>4.278.033</b>	<b>4.791.825</b>	<b>4.548.545</b>	<b>4.502.572</b>
<b>Precárias</b>	<b>552.174</b>	<b>503.391</b>	<b>447.226</b>	<b>502.611</b>	<b>367.063</b>
Rústico	471.902	427.099	393.419	391.878	293.503
Improvisados	80.272	76.292	53.807	110.733	73.560
<b>Coabitaco</b>	<b>2.012.094</b>	<b>1.743.518</b>	<b>2.029.079</b>	<b>1.599.112</b>	<b>1.519.730</b>
Cmodos	195.860	162.943	204.685	225.384	159.891
Conviventes com inteno de mudar	1.817.741	1.580.575	1.827.407	1.374.909	1.360.375
<b>Excedente aluguel</b>	<b>1.756.369</b>	<b>1.735.474</b>	<b>2.020.899</b>	<b>2.110.409</b>	<b>2.293.517</b>
<b>Adensamento aluguel</b>	<b>511.324</b>	<b>487.073</b>	<b>524.929</b>	<b>503.697</b>	<b>501.012</b>
<i>RURAL</i>	<i>2007</i>	<i>2008</i>	<i>2009</i>	<i>2011</i>	<i>2012</i>
Número de domicílios	8.381.689	8.605.592	8.640.529	8.250.625	8.549.663
<b>Deficit habitacional</b>	<b>986.015</b>	<b>913.532</b>	<b>911.178</b>	<b>860.665</b>	<b>741.953</b>
<b>Precárias</b>	<b>691.854</b>	<b>636.338</b>	<b>627.411</b>	<b>661.020</b>	<b>503.500</b>
Rústico	663.742	612.346	612.456	642.847	492.384
Improvisados	28.112	23.992	14.955	18.173	11.116
<b>Coabitaco</b>	<b>295.285</b>	<b>288.816</b>	<b>286.622</b>	<b>209.202</b>	<b>237.430</b>
Cmodos	18.616	27.270	19.435	12.530	18.542
Conviventes com inteno de mudar	276.669	262.095	267.546	196.672	218.888
<b>Excedente aluguel</b>	-	-	-	-	-
<b>Adensamento aluguel</b>	<b>15.576</b>	<b>13.852</b>	<b>14.653</b>	<b>9.228</b>	<b>9.185</b>

Fonte: NETO; FURTADO; KRAUSE e 2013.

De acordo com os números, o *deficit* urbano manteve-se praticamente estável, enquanto que o rural caiu cerca de 25% nesse período. Segundo a reportagem de O Globo (2014), “o *deficit* habitacional no Brasil oscila entre 5,2 milhões e 6,9 milhões de unidades, segundo dados do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA) e da Fundaco Jo Pinheiro (FJP)”. Os dados indicam que a habitaco continuará sendo um dos temas principais de campanhas presidenciais e permanecerá pautando discussões nos entes federativos. Também, persistir provocando manifestaes em todo o país.

#### 4.4 Classificaco social de renda

Além da política de habitaco e do *deficit* habitacional, o presente trabalho trata da classificaco social de renda da populacão brasileira, a fim de proporcionar melhor compreensão dos temas abordados anteriormente. A Secretaria de Assuntos Estratégicos (SAE) lançou, em 2012, a classificaco social da populacão brasileira. Já no início de 2014 a Associao Brasileira de Empresas de Pesquisa (Abep) adotou novos critérios para essa classificaco, conceito que está no livro “*Estratificaco Socioeconmica e Consumo no Brasil*” dos autores Wagner A. Kamakura e José Afonso Mazzon.

A Tabela 8 apresenta as diferenças das classificações sociais (GLOBO COMUNICAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A., 2013).

**Tabela 8 - Grupos de renda da população**

<i>CLASSIFICAÇÃO DO GOVERNO (SAE)</i>			<i>NOVO CRITÉRIO A SER ADOTADO PELA ABEP EM 2014</i>	
<i>GRUPO</i>	<i>RENDA PER CAPITA</i>	<i>RENDA FAMILIAR</i>	<i>GRUPO</i>	<i>RENDA MÉDIA FAMILIAR</i>
Extremamente pobre	Até R\$ 81	Até R\$ 324	1	R\$ 854
Pobre, mas não extremamente pobre	Até R\$ 162	Até R\$ 648	2	R\$ 1.113
Vulnerável	Até R\$ 291	Até R\$ 1.164	3	R\$ 1.484
Baixa classe média	Até R\$ 441	Até R\$ 1.764	4	R\$ 2.674
Média classe média	Até R\$ 641	Até R\$ 2.564	5	R\$ 4.681
Alta classe média	Até R\$ 1.019	Até R\$ 4.076	6	R\$ 9.897
Baixa classe alta	Até R\$ 2.480	Até R\$ 9.920	7	R\$ 17.434
Alta classe alta	Acima de R\$ 2.480	Acima de R\$ 9.920	-	-

Fonte: GLOBO COMUNICAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A., 2013.

O novo critério adotado usa dados da Pesquisa de Orçamentos Familiares (POF), ou seja, o entrevistado comprova a renda. Já o estudo da SAE se baseia em dados da PNAD, que não exigem comprovação de renda, apenas a declaração do entrevistado. Outra distinção dos estudos é a regionalização e composição familiar. Segundo Mazzon (2013), citado por Globo (2013), “se você combina as duas coisas, de um lado a variável que é da região demográfica e tipo de domicílio e, de outro, a composição familiar, eu faço correção de renda entre duas características”.

A Tabela 9 mostra a divisão da população brasileira em estratos sociais, considerando o novo critério adotado pela Abep:

**Tabela 9 - Divisão da população brasileira em estratos sociais**

<i>ESTRADO</i>	<i>RESIDENTES</i>	<i>%</i>
1	5.386.822	2,8
2	6.567.347	3,4
3	28.583.392	15,0
4	38.847.367	20,4
5	38.597.448	20,3
6	42.934.812	22,5
7	29.602.109	15,5
<b>TOTAL</b>	<b>190.519.297</b>	<b>100</b>

Fonte: INFOGLOBO COMUNICAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A., 1996-2014.

Para a pesquisa, também são analisados os domicílios e a infraestrutura de cada classe social. São avaliadas as classes de acordo com a quantidade de dormitórios e banheiros por domicílio, se possuem infraestrutura básica, como água encanada e esgoto tratado. Outra



questão é em relação a condições de conforto, ou seja, se as famílias possuem equipamentos eletrônicos, como televisão. Também, se possuem carro e empregada doméstica. Adotando esses critérios, a Tabela 10 mostra como são divididas as classes:

**Tabela 10 - Como são as classes**

	<i>Renda média familiar R\$</i>	<i>Dormitórios por domicílio</i>	<i>Banheiros por domicílio</i>	<i>Têm água encanada</i>	<i>Lares que têm esgoto tratado</i>	<i>Lares que tem empregada doméstica</i>	<i>Televisões em cada domicílio</i>	<i>Carro por casa</i>
Classe 1	17.434	2,5	3,1	93,3%	57,5%	0,9%	2,7	1,6
Classe 4	2.674	2	1,3	93,7%	45,5%	0,1%	1,4	0,4
Classe 7	854	1,6	0,8	67,6%	17,9%	-	0,6	-

Fonte: INFOGLOBO COMUNICAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A., 1996-2014.

Na Classe 1, considerada a mais rica, 65,4% dos residentes têm 15 anos ou mais de estudo. Já na Classe 4, 39,4% têm 11 a 14 anos de estudo. E, na Classe 7, a mais pobre, 58,9% dos residentes têm até 3 anos de estudo.

Ainda, a pesquisa “*De Volta ao País do Futuro: Projeções, Crise Européia e a Nova Classe Média Brasileira*”, do Centro de Políticas Sociais da Fundação Getúlio Vargas (CPS/FGV), coordenada por Marcelo Neri, apresenta a definição das classes econômicas, conforme Tabela 11, a seguir:

**Tabela 11 – Definição das classes econômicas**

CLASSES	INFERIOR (R\$)	SUPERIOR (R\$)
A	9.745	-
B	7.475	9.745
C	1.734	7.475
D	1.085	1.734
E	0	1.085

Fonte: CPS/FGV a partir de microdados da PNAD/IBGE, 2014.

Conhecendo a estratificação socioeconômica da sociedade brasileira, pode-se também conhecer o mercado consumidor e principalmente formular os programas de política pública. No caso do trabalho apresentado, a sua importância é para acompanhamento da Política Nacional de Habitação.

## 5 METODOLOGIA

Para prosseguir o estudo, determinou-se que seria realizada uma pesquisa em bancos privados e públicos. A busca de dados ocorreu entre os meses de junho e setembro de 2014, em agências do Banco do Brasil (BB), Banrisul, Bradesco S.A., Caixa Econômica Federal (CEF), HSBC Bank Brasil S.A., Itaú e Santander. O levantamento teve como objetivo buscar informações sobre os principais financiamentos na área da construção civil residencial oferecidos no país atualmente, com ênfase no Programa Minha Casa Minha Vida, do governo federal. A pesquisa referente ao programa foi realizada na Agência Central da Caixa Econômica Federal, em Porto Alegre.

O estudo buscou saber para quem se destina cada linha de financiamento e qual o processo para aquisição. Entre os dados levantados estão a renda familiar necessária para obter o financiamento, o valor do financiamento de acordo com a localização do imóvel, bem como as documentações necessárias e as condições básicas dos clientes. Ainda, foi verificado quanto o proponente pode comprometer da sua renda mensal e qual o seu limite de financiamento.

A pesquisa analisou somente as linhas de financiamento para aquisição de imóvel, construção e aquisição de terreno e construção. Foram pesquisadas as características do imóvel e terreno, do que devem ser dotados e onde devem estar localizados. Também, foi analisado qual o valor de avaliação máxima do imóvel, de acordo com a sua localização e população do município onde se localiza.

O estudo também buscou conhecer os encargos do financiamento, até a contratação, na fase de construção e de amortização e, ainda, o plano de reajuste dos encargos e saldo devedor durante os anos contratados do financiamento. Além disso, pesquisaram-se os sistemas de amortização para cada linha de financiamento e os prazos de amortização, bem como as taxas de juros, como essas são definidas, se de acordo com a renda familiar, relação do cliente com o banco, condições especiais, entre outros. E, se é permitido utilizar o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço no financiamento.

A pesquisa ainda identificou as coberturas obrigatórias de seguro, se além da cobertura de Morte e Invalidez Permanente e Danos Físicos ao Imóvel, é necessário algum outro seguro. Além disso, foi pesquisado o Programa Minha Casa Minha Vida, buscando analisar cada fase (I e II) do programa, além da disponibilidade de recursos em ambas as fases e para que são destinados.

Outra questão analisada do PMCMV foi em relação às contratações, se estão sendo atingidas as metas, quantos domicílios já foram entregues, quantos estão em fase de construção e ainda quanto há disponível para contratação. Também, buscou-se saber se o programa irá entrar em uma nossa fase (III) e quais vão ser os recursos destinados a esta etapa.

Foi aplicado questionários nos Bancos para a obtenção dos dados. As perguntas do Questionário 1 foram realizadas nos Bancos: Banco do Brasil (BB), Banrisul, Bradesco S.A., Caixa Econômica Federal (CEF), HSBC Bank Brasil S.A., Itaú e Santander. Já, o Questionário 2 foi aplicado na Agência Central da Caixa Econômica Federal, em Porto Alegre, referente ao Programa Minha Casa Minha Vida.

### **Questionário 1:**

- 1) Para que fim se destina a linha de financiamento? Aquisição de imóvel, construção ou aquisição de terreno e construção?
- 2) A quem se destina essa linha de financiamento? Quais as condições básicas do proponente?
- 3) Como funciona para adquirir? Quais os documentos necessários?
- 4) Qual o valor máximo que pode ser financiado?
- 5) Qual o percentual máximo de financiamento?
- 6) Quanto o proponente pode comprometer da sua renda? Quem pode compor a renda, além do proponente?
- 7) Qual é o prazo máximo de pagamento do financiamento?
- 8) Qual é a taxa de juros anual?
- 9) Quais as coberturas de seguro necessárias?
- 10) Como é realizado o reajuste da prestação e o saldo devedor?
- 11) O proponente pode utilizar o FGTS?
- 12) Qual o valor de entrada para adquirir o financiamento?
- 13) Há alguma alienação do imóvel como garantia?

### **Questionário 2:**

- 1) Quais as faixas de renda do PMCMV?

- 2) O que é Programa Minha Casa Minha Vida Entidades? Quem pode adquirir e como funciona?
- 3) O que é Programa Minha Casa Minha Vida Empresas? Quem pode adquirir e como funciona?
- 4) Quem pode adquirir o Programa Nacional de Habitação Rural? Como funciona?
- 5) Qual o valor máximo de financiamento?
- 6) Quanto o proponente pode comprometer da sua renda?
- 7) Qual é o prazo máximo de pagamento do financiamento?
- 8) Qual é o valor do subsídio?
- 9) Qual é a taxa de juros anual?
- 10) As coberturas de seguro são necessárias? O que é Fundo Garantidor da Habitação Popular?
- 11) Pode ser utilizado o FGTS?
- 12) Qual o valor de entrada para adquirir o financiamento?
- 13) Há alguma alienação do imóvel como garantia?
- 14) Qual o valor máximo do imóvel de acordo com a sua localização?

## 6 RESULTADOS

Neste capítulo, serão descritos os principais financiamentos para a construção civil residencial, com ênfase no Programa Minha Casa Minha Vida, a partir das pesquisas realizadas, entre junho e outubro de 2014, nas agências bancárias públicas e privadas. Os dados baseiam nas informações fornecidas pelo Banco do Brasil (BB), Banrisul, Bradesco S.A., Caixa Econômica Federal (CEF), HSBC Bank Brasil S.A., Itaú e Santander. Lembrando, que o PMCMV está ligado a duas instituições financeiras públicas, a Caixa Econômica Federal e o Banco do Brasil.

Na descrição dos resultados obtidos, não serão citados os documentos necessários para aquisição do financiamento. Optou-se por manter este dado apenas no ANEXO de cada linha de financiamento e Banco. Também, para todas as linhas de financiamento, a prestação e o saldo devedor são atualizados mensalmente pelo índice de atualização da caderneta de poupança, atualmente, a Taxa Referencial (TR). Sendo assim, essa informação não será repetida nos resultados de cada linha de financiamento. Outra informação válida para todas as linhas é quanto à alienação fiduciária do imóvel até o fim do financiamento como garantia.

Também é importante destacar que, atualmente, as linhas de financiamento enquadradas no Sistema Financeiro de Habitação (SFH) avaliam os imóveis nos estados de Minas Gerais, Rio de Janeiro, São Paulo e no Distrito Federal com valores de até R\$ 750 mil. Nos demais estados, o valor de avaliação é de até R\$ 650 mil. Portanto, nesse estudo foi considerado o valor de avaliação para o Rio Grande do Sul, ou seja, de até R\$ 650 mil.

No valor da prestação do financiamento são inclusos os valores dos seguros de Morte e Invalidez Permanente (MIP) e Danos Físicos ao Imóvel (DFI), sendo obrigatória a realização do seguro em todos os bancos e linhas de financiamento. Ainda, em algumas linhas de financiamento destinadas à construção, é necessária a contratação de outras coberturas de seguro.

### 6.1 Banco do Brasil

A pesquisa no Banco do Brasil (BB) foi realizada no mês de outubro, na Agência de Boqueirão do Leão, com o Gerente Geral. Também, foram retirados dados e realizadas simulações pelo site do Banco.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Disponível em: <<http://meuimovelbb.com.br/>>. Acesso em: out. 2014.

O Banco do Brasil possui uma linha de financiamento destinada à aquisição de imóvel urbano residencial, novo ou usado, edificado em alvenaria. Dependendo da linha de crédito, o valor do imóvel é variável. Se for pelo Sistema Financeiro de Habitação, o valor de compra, venda e avaliação máxima do imóvel deve ser de até R\$ 650 mil. Já, se a linha de crédito for pelo Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), o valor de compra, venda e avaliação máxima do imóvel pode chegar até R\$ 5 milhões. Por fim, se a linha de crédito for pela Carteira Hipotecária (CH), o valor de compra, venda e avaliação máxima do imóvel pode ser de até R\$ 10 milhões.

A Tabela 11, a seguir, registra os dados referentes a essas linhas de financiamento. A renda mínima necessária varia de acordo com o valor da avaliação do imóvel e o percentual de financiamento.

**Tabela 12 - Banco do Brasil**

<i>Linha de financiamento</i>	<i>Valor do imóvel</i>	<i>Comprometimento de renda (%)*</i>	<i>Percentual financiamento (%)**</i>		<i>Taxa de juro anual (%)</i>	<i>Prazo de pagamento (meses)</i>
			<i>SAC</i>	<i>Price</i>		
Aquisição SFH	até R\$ 650 mil	30	90	80	9,1 + TR	360
Aquisição SFI	até R\$ 5 milhões	30	80	80	9,1 + TR	360
Aquisição CH	até R\$ 10 milhões	30	80	80	9,1 + TR	360

Fonte: tabela elaborada pelo autor a partir de informações recolhidas na Agência do Banco do Brasil, 2014.

\* A renda pode ser composta por até três proponentes com vínculo de parentesco, consanguíneo ou por afinidade, entre si. Também, é permitida a composição de renda entre homoafetivos. A idade do comprador mais velho, somada ao prazo de financiamento, não pode ultrapassar 80 anos, 5 meses e 29 dias.

\*\* Pode-se financiar despesas cartorárias, ITBI e tarifas de avaliação.

A taxa de juros efetiva anual de 9,1% a.a. + TR é considerada para clientes com salário no BB e prestação em dia. Se o cliente não tiver a conta salário no Banco e estiver com a prestação em dia, a taxa de juros é de 9,2% a.a. E, a taxa de juros balcão é de 9,3% a.a. Os sistemas de amortização utilizados pelo BB é o Sistema de Amortização Constante (SAC) e Price Pós, com taxas de juros pós fixada, e o sistema Price, com taxa de juros prefixadas. Para utilização do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), a linha de financiamento deve ser pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH), para imóveis avaliados em até R\$ 650 mil.

No BB, para a cobertura dos seguros MIP e DFI, pode-se optar pela seguradora BB Seguro Imobiliário ou Seguro Habitacional - Bradesco Auto/Re. A Tabela 12 apresenta um

exemplo de simulação de financiamento, considerando a seguradora BB Seguro Imobiliário, que possui menor taxa de Custo Efetivo do Seguro Habitacional (CESH).

**Tabela 13 - Simulação Banco do Brasil**

<i>Valor do Imóvel: R\$ 650 mil</i>	<i>Valor de entrada: R\$ 250 mil</i>	<i>Valor do financiamento: R\$ 400 mil</i>	<i>Prazo de pagamento: 360 meses</i>
<i>Dados gerais</i>		<i>Encargo mensal</i>	
Renda Mínima:	R\$ 6.000,00	Valor do principal:	R\$ 1.111,11
Taxa de juros nominal:	9,1% a.a.	Encargos adicionais (juros):	R\$ 2.969,80
Valor de IOF:*	R\$ 0,00	Valor Seguro MIP:	R\$ 46,00
Custo Efetivo Total (CET):	9,73% a.a.	Valor Seguro DFI:	R\$ 54,44
Custo Efetivo do Seguro Habitacional (CESH):	2,8661% a.a.	Tarifa de Serviços Administrativos:	R\$ 25,00
		<b>Prestação inicial:</b>	<b>R\$ 4.206,35</b>

Fonte: tabela elaborada pelo autor a partir de informações recolhidas no site do Banco Banrisul, 2014.

Durante o período de pagamento do financiamento, na prestação mensal serão inclusos valores de tributos, tarifas, seguros e demais despesas. Ainda, durante o processo de contratação do financiamento, o cliente terá alguns encargos e essas despesas também podem ser financiadas, mas, estes valores, somados ao valor do imóvel, não podem ultrapassar os percentuais máximos financiáveis de cada linha e serão ressarcidos no momento da liberação ao vendedor. A seguir, estão descritas as despesas na fase de contratação do financiamento:

- Registro cartorário: Até 1,0% do valor de compra e venda, limitado a R\$ 20 mil.
- Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI: até 4% do valor de compra e venda do imóvel, limitado a R\$ 400 mil;
- Tarifa de avaliação física da garantia;
- Tarifa de avaliação jurídica da garantia;
- Emissão de certidões cartorárias: limitada até R\$ 1.000,00.

## 6.2 Banco Banrisul

A pesquisa no Banco Banrisul foi realizada no mês de setembro, na Agência de Boqueirão do Leão. Também, foram retirados dados e realizadas simulações pelo *site* do Banco.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Disponível em: <<http://banrisul.com.br/>>. Acesso em: out. 2014.

O Banrisul possui duas linhas de financiamento, sendo uma destinada à aquisição e construção residencial pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH), com valor de compra, venda e avaliação máxima de R\$ 650 mil. A outra linha de financiamento, pertencente a linha de crédito do Sistema Hipotecário (SH) também é destinada a aquisição e construção residencial, no entanto, com valor de compra, venda e avaliação superior a R\$ 650 mil.

Tabela 13, a seguir, registra os dados referentes às linhas de financiamento. A renda mínima necessária varia de acordo com o valor da avaliação do imóvel e o percentual de financiamento.

**Tabela 14 - Banco Banrisul**

<i>Linha de financiamento</i>	<i>Valor do imóvel</i>	<i>Comprometimento de renda (%)*</i>	<i>Percentual financiamento (%)**</i>		<i>Taxa de juro anual (%)</i>	<i>Prazo de pagamento (meses)</i>
			<i>Aquisição</i>	<i>Construção</i>		
Aquisição e construção SFH	até R\$ 150 mil	30	80 a 90	90	8,5	420
Aquisição e construção SFH	R\$ 150.001,00 a R\$ 650 mil	30	80 a 90	90	9,5	420
Aquisição e construção SH	acima de R\$ 650 mil	30	80	90	10,5	420

Fonte: tabela elaborada pelo autor a partir de informações recolhidas na Agência do Banco Banrisul, 2014.

\* Se o cliente for casado ou conviver em união estável, poderá compor a renda com o cônjuge. Durante a contratação e o prazo de pagamento das parcelas, o proponente não pode ter idade superior a 79 anos.

\*\* Pode-se financiar os valores de ITBI e Emolumentos.

O Banrisul também oferece uma linha de financiamento para aquisição de terreno e construção, no entanto, deve estar localizado em área urbana, em lote regularizado e com infraestrutura completa. Dependendo do valor de avaliação do imóvel depois de pronto, poderá ser enquadrado no Sistema Financeiro de Habitação ou Sistema Hipotecário, conforme Tabela 13.

O sistema de amortização utilizado pelo Banrisul é o Sistema de Amortização Constante (SAC), ou seja, o valor da prestação diminui desde o primeiro mês até o final do contrato. Pode-se utilizar o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) para imóveis avaliados até R\$ 650 mil e, se for construção, a utilização é permitida após o habite-se da obra.

No valor da prestação para financiamento de construção de imóvel, além dos valores dos seguros de MIP e DFI, também existe a cobertura de seguro de responsabilidade civil do construtor. Pode-se optar pela seguradora Sul América ou seguradora HDI. A Tabela 14



apresenta um exemplo de simulação de financiamento, considerando a seguradora Sul América, que possui menor taxa de Custo Efetivo do Seguro Habitacional (CESH).

**Tabela 15 - Simulação Banco Brarisul**

<i>Valor do Imóvel: R\$ 150 mil</i>	<i>ITBI: R\$ 4.500,00 Emolumentos: R\$ 1.500,00</i>	<i>Percentual financiamento: 80%</i>	<i>Valor do financiamento: R\$ 126 mil</i>	<i>Prazo de pagamento: 420 meses</i>
<i>Dados gerais</i>		<i>Encargo mensal</i>		
Renda Mínima Necessária:	R\$ 4.149,18	Prestação:		R\$ 1.194,66
Taxa de juros nominal:	8,50% a.a.	Valor Seguro MIP:		R\$ 11,34
Valor de IOF:*	R\$ 0,00	Valor Seguro DFI:		R\$ 15,00
Encargos/Tarifas:	R\$ 800,00	Tarifa de Serviços Administrativos:		R\$ 25,00
Custo Efetivo Total (CET):	9,605231% a.a.	<b>Total Encargo:</b>		<b>R\$ 1246,00</b>
Custo Efetivo do Seguro Habitacional (CESH):	3,303134% a.a.			

Fonte: tabela elaborada pelo autor a partir de informações recolhidas no site do Banco Brarisul, 2014.

\* Imposto sobre operações financeiras (IOF): quando tratar-se de aquisição e construção de imóveis comerciais ou aquisição de terrenos, haverá incidência desse imposto, conforme lei vigente, cujo o valor será pago de uma só vez, para os imóveis prontos. Quando tratar-se de construção comercial a incidência ocorrerá em cada parcela liberada.

Conforme observa-se na Tabela 14, no exemplo, optou-se por financiar os valores de ITBI e Emolumentos, acrescentando no valor do financiamento R\$ 6 mil. O valor de ITBI varia entre 0,5% a 3%, de acordo com o município onde se localiza o imóvel. E o registro do contrato no Registro de Imóveis varia de 0,5% a 1,0% e incide sobre o valor da avaliação fornecido pela prefeitura.

### 6.3 Banco Bradesco

A pesquisa no Banco Bradesco S.A. foi realizada no mês de julho, na Agência de Lajeado. Também, foram retirados dados e realizadas simulações pelo site do Banco.<sup>6</sup>

O Banco Bradesco possui duas linhas de financiamento, sendo uma destinada à construção e aquisição de imóvel urbano residencial, novo ou usado, com linha de crédito do SFH, com valor de compra, venda e avaliação máxima de R\$ 650 mil.

A outra linha de financiamento destina-se a construção e aquisição de imóvel novo ou usado, com linha de crédito da Taxa de Mercado (TM), com valor de compra, venda e avaliação superior de R\$ 650 mil até R\$ 5 milhões.

<sup>6</sup> Disponível em: <<http://www.bradesco.com.br/html/classic/produtos-servicos/emprestimo-e-financiamento/credito-imobiliario-aquisicao-de-imoveis.shtm>>. Acesso em: out. 2014.

A Tabela 15, a seguir, registra os dados referentes às linhas de financiamento. A renda líquida mínima necessária varia de acordo com o valor da avaliação do imóvel e o percentual de financiamento.

**Tabela 16 - Banco Bradesco S. A.**

<i>Linha de financiamento</i>	<i>Valor do imóvel (R\$)</i>	<i>Comprometimento de renda (%)*</i>		<i>Percentual financiamento (%)**</i>	<i>Taxa de juro anual (%)</i>	<i>Prazo de pagamento (meses)</i>
		<i>SAC</i>	<i>TP</i>			
Aquisição SFH	até R\$ 650 mil	30	30	80	9,2	360
Aquisição Taxa de Mercado	R\$ 650 mil até R\$ 5 milhões	30	30	80	9,2	360
Construção SFH	até R\$ 650 mil	30	15	70	9,2	300
Construção Taxa de Mercado	R\$ 650 mil até R\$ 5 milhões	30	15	70	9,2	300

Fonte: tabela elaborada pelo autor a partir de informações recolhidas na Agência do Bradesco, 2014.

\* Se o cliente for casado ou conviver em união estável, poderá compor a renda com o cônjuge.

\*\* Pode-se financiar os valores de ITBI e Emolumentos.

Conforme a Tabela 15, os sistemas de amortização utilizados pelo Bradesco é o Sistema de Amortização Constante (SAC) e Tabela Price (TP). A utilização do FGTS é permitida para imóveis avaliados em até R\$ 650 mil. No caso de financiamento para construção, o FGTS pode ser utilizado após averbação da obra.

No Bradesco, para a cobertura dos seguros MIP e DFI, pode-se optar pela seguradora Bradesco Seguros ou Banco do Brasil Seguros. A Tabela 16 apresenta um exemplo de simulação de financiamento considerando a seguradora Bradesco Seguros, que possui menor taxa de Custo Efetivo do Seguro Habitacional (CESH).

**Tabela 17 - Simulação Banco Bradesco**

<i>Valor do Imóvel: R\$ 150 mil</i>	<i>Percentual financiamento: 80%</i>	<i>Valor do financiamento: R\$ 120 mil</i>	<i>Prazo de pagamento: 360 meses</i>
<i>Dados gerais</i>		<i>SAC</i>	<i>TP</i>
Renda Mínima Necessária:		R\$ 4.156,00	R\$ 6.542,47
Taxa de juros nominal:		9,20% a.a.	9,20% a.a.
Custo Efetivo Total (CET):		10,31% a.a.	10,17% a.a.
Custo Efetivo do Seguro Habitacional (CESH):		2,86% a.a.	3,31% a.a.
Prestação:		R\$ 1.271,81	R\$ 1.006,37

Fonte: tabela elaborada pelo autor a partir de informações recolhidas no site do Banco Bradesco, 2014.

Durante o período de pagamento do financiamento, na prestação mensal serão inclusos valores de tarifas, seguros e demais despesas. Ainda, durante o processo de contratação do financiamento, o cliente terá alguns encargos, conforme segue:

- Tarifa de Avaliação, Reavaliação e Substituição de Bens Recebidos em Garantia: R\$2.240,00, debitada em conta-corrente.

- Entrada do Seguro Habitacional, que varia de acordo com a faixa etária do contratante e com o valor do imóvel.
- Pagamento do ITBI, calculado pela prefeitura (esse valor pode ser financiado).
- Taxa de registro do contrato no Cartório de Registro de Imóveis (esse valor pode ser financiado).

#### 6.4 Caixa Econômica Federal

A pesquisa na Caixa Econômica Federal foi realizada no mês de julho, na Agência de Canoas. Também, foram retirados dados e realizadas simulações pelo site do Banco.<sup>7</sup>

A CEF possui duas linhas de financiamento, sendo uma com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e uma linha de crédito imobiliário com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e fora do SFH na faixa à taxa de mercado. A Tabela 17, a seguir, registra os dados referentes a linha de financiamento com recursos do FGTS, destinada à aquisição, construção e reforma de moradia, na área urbana.

**Tabela 18 - Caixa Econômica Federal - Carta de Crédito FGTS**

<i>Linha de financiamento</i>	<i>Renda mínima (R\$*)</i>	<i>Comprometimento de renda (%)</i>		<i>Percentual financiamento (%)</i>		<i>Taxa de juro anual (%)</i>	<i>Prazo de pagamento (meses)</i>	
		<i>SAC</i>	<i>SFA</i>	<i>SAC</i>	<i>SFA</i>		<i>SAC</i>	<i>SFA</i>
Carta de crédito FGTS – aquisição e construção	465 a	30	25	90	70	5	até 240	até 240
	2.455	30	-	90	-	5	241 a 300	-
		30	-	80	-	5	301 a 360	-
Carta de crédito FGTS – aquisição e construção	2.455,01 a	30	25	90	70	6	até 240	
	3.275	30	-	90	-	6	241 a 300	-
		30	-	80	-	6	301 a 360	-
Carta de crédito FGTS – aquisição e construção	3.275,01 a	30	25	90	70	7,16	até 240	até 240
	5.000	30	-	90	-	7,16	241 a 300	-
		30	-	80	-	7,16	301 a 360	-
Carta de crédito FGTS – aquisição e construção	5.000,01 a	30	25	90	70	8,16	até 240	até 240
	5.400	30	-	90	-	8,16	241 a 300	-
		30	-	80	-	8,16	301 a 360	-

Fonte: tabela elaborada pelo autor a partir de informações recolhidas na Agência da Caixa Econômica Federal, 2014.

\* Considerada renda familiar mensal bruta: renda mensal do proponente e respectivo cônjuge/companheiro, dos dependentes e dos demais participantes da operação.

<sup>7</sup> Disponível em: <[http://www.caixa.gov.br/novo\\_habitacao/Minha\\_Casa/index.asp](http://www.caixa.gov.br/novo_habitacao/Minha_Casa/index.asp)>. Acesso em: out. 2014.

A CEF possui o redutor de 0,5% na taxa de juros para cotista que comprovar possuir 3 anos de conta vinculada ao FGTS, somados os períodos trabalhados, consecutivos ou não, e atenda, ainda, no mínimo, um dos seguintes requisitos: comprove a existência de contrato de trabalho ativo, mesmo quando os recolhimentos devidos não tenham sido efetuados pelo empregador ou, seja, quando a conta não possuir saldo; ou possua saldo disponível em conta vinculada referente a contrato de trabalho já encerrado.

Também, para clientes com renda de R\$ 5.000,00 a R\$ 5.400,00 que adotar a Taxa Porta Negócios, o juro nominal fica de 7,6% a.a. Para isso, o cliente deve adquirir o seguinte pacote de produtos: abertura de conta corrente; contratação de cheque especial; contratação de cartão de crédito, nas modalidades Crédito ou Múltiplo; transferência do crédito de salário para a CEF e autorização para débito do encargo mensal em conta corrente ou em folha de pagamento.

Nessa linha de financiamento, há encargos devidos até a contratação da linha de financiamento, na fase de construção e na fase de amortização. Até a contratação, os encargos devidos são os seguintes:

- Primeiros Prêmios de Seguro – Morte e Invalidez Permanente (MIP) e Danos Físicos do Imóvel (DFI);
- Taxa de avaliação da proposta na aquisição: 1,5% sobre o valor da operação;
- Taxa de Acompanhamento da Operação (TAO): - na aquisição de terreno e construção: 1,5% sobre a parcela do financiamento destinado ao pagamento do terreno;
- Nas demais modalidades, é devida a TAO, à razão de 1,5% sobre o valor da primeira parcela de obra a ser liberada;
- Tarifa para análise de apólice Individual - R\$ 100,00.

Já, na fase de construção, os encargos devidos são:

- Taxa de Acompanhamento da Operação - 1,5% sobre o valor de cada parcela da operação, deduzida da parcela creditada;
- Encargo mensal correspondente ao somatório da atualização monetária, juros, prêmios de seguro, e taxa de administração (quando houver).

Por fim, na fase de amortização:

- Encargo mensal correspondente ao somatório da prestação de amortização e juros, prêmios de seguro de acordo com a faixa etária, e taxa de administração (quando houver - devida pelo devedor(es) com renda acima de R\$ 3.725,00).

- Taxa de administração - R\$ 25,00 não sendo reajustada.

Na carta de crédito FGTS, o valor do financiamento depende da localização do imóvel, conforme segue:

- Até R\$190.000,00 para imóveis situados no Distrito Federal, ou municípios integrantes das Regiões Metropolitanas ou equivalentes dos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro;
- Até R\$170.000,00 para imóveis situados em municípios com população igual ou superior a um milhão de habitantes ou em municípios-sede de capitais estaduais, não especificadas no item anterior;
- Até R\$145.000,00 para imóveis situados em municípios com população igual ou superior a 250.000, ou em municípios integrantes de regiões metropolitanas ou equivalentes, inclusive aquelas integrantes da Região Integrada do Distrito Federal e Entorno (RIDE);
- Até R\$115.000,00 para imóveis situados em municípios com população igual ou superior a 50.000,00 habitantes;
- Até R\$90.000,00 para imóveis situados nos demais municípios.

A Tabela 18, a seguir, mostra os dados referentes à linha de Crédito Imobiliário com recursos do SBPE, destinada para aquisição de imóvel ou lote urbanizado, residencial ou comercial, para pessoas físicas independente da faixa de renda.

**Tabela 19 - Caixa Econômica Federal - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos**

<i>Linha de crédito</i>	<i>Comprometimento de renda (%)</i>		<i>Percentual de financiamento (%)*</i>		<i>Taxa de juros balcão (%)</i>		<i>Taxa porta de negócios (%)</i>		<i>Taxa porta de negócios plus (%)</i>		<i>Prazo de pagamento</i>	
	<i>SAC</i>	<i>TP</i>	<i>SAC</i>	<i>TP</i>	<i>N</i>	<i>E</i>	<i>N</i>	<i>E</i>	<i>N</i>	<i>E</i>	<i>SAC</i>	<i>TP</i>
SFH	30	25	90	70	8,5	8,85	8,0	8,3	7,5	7,8	420	240
Fora SFH	30	25	100	70	9,0	9,4	8,2	8,6	8,0	8,4	420	240
Setor público – SFH	30	25	90	70	8,5	8,85	7,8	8,1	7,4	7,7	420	240
Setor público – Fora SFH	30	25	100	70	9,0	9,4	8,1	8,5	8,0	8,3	420	240

Fonte: tabela elaborada pelo autor a partir de informações recolhidas na Agência da Caixa Econômica Federal, 2014.

\* N = nominal e E = efetiva

Conforme apresentou a Tabela 18, as taxas de juros são variáveis, dependendo da relação do cliente com o banco. Para adotar a Taxa Porta de Negócios o cliente deve possuir os seguintes produtos: contratação e ativação do cartão de crédito, nas modalidades Crédito

ou Múltiplo; abertura de conta corrente com cheque especial; e opção pelo débito do encargo mensal em conta corrente ou em folha de pagamento. Já, para adquirir a Taxa Porta de Negócios *Plus*, além dos produtos citados, o cliente também deve ter conta salário na CEF. Ainda, há diferença na taxa de juros para empregados/servidores vinculados ao Setor Público que adquirirem a Taxa Porta de Negócios ou a Taxa Porta de Negócios *Plus*.

A Tabela 19, a seguir, apresenta os dados de uma simulação do financiamento pelo SBPE, optando pela Caixa Seguros Lar, que possui maior taxa de Custo Efetivo do Seguro Habitacional (CESH). Também, nesse exemplo, o cliente iria optar por ter relacionamento com a CEF, ou seja, possuir cheque especial, cartão de crédito e débito em conta da prestação habitacional.

**Tabela 20 - Simulação do Financiamento pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos**

<i>Valor do Imóvel: R\$ 150 mil</i>	<i>Percentual financiamento: 90%</i>	<i>Valor do financiamento: R\$ 117.714,15</i>	<i>Valor da entrada: R\$ 32.285,85</i>	<i>Prazo de pagamento: 420 meses</i>
<i>Dados gerais</i>		<i>Encargo mensal</i>		
Renda bruta familiar:	R\$ 4.000,00	Prestação inicial:	R\$ 1.105,99	
Taxa de juros nominal:	8,4% a.a. + TR%	Valor Seguro inicial:	R\$ 32,70	
Taxa de juros efetivo:	8,7% a.a. + TR%	Tarifas:	R\$ 25,00	
Sistema de amortização:	SAC	<b>Encargo inicial:</b>	R\$ 1.163,69	
Valor de IOF:	R\$ 0,00	Prestação final:	R\$ 282,99	
Taxa de serviço:	R\$ 799,99	Valor Seguro final:	R\$ 0,00	
Custo Efetivo Total (CET):	9,7120% a.a.	Tarifas:	R\$ 25,00	
Custo Efetivo do Seguro Habitacional (CESH):	3,2904% a.a.	<b>Encargo final:</b>	R\$ 307,99	

Fonte: tabela elaborada pelo autor a partir de informações recolhidas no site da Caixa Econômica Federal, 2014.

Além da Caixa Seguros Lar, pode-se optar pela Seguradora Sul América. Ainda, a taxa de juros pode variar de acordo com a relação do cliente com a CEF, conforme mostrou a Tabela 18. Nessa linha de financiamento, o cliente pode ter até 6 meses de carência, para contratações com quota de até 90%. Nessa fase de carência haverá os seguintes encargos: atualização monetária; juros; seguros MIP e DFI; taxas administrativas, nas operações enquadradas no SFH. Durante essa fase não é permitida a utilização de recursos da conta vinculada ao FGTS.

Além dos encargos na fase de amortização mostrados na Tabela 19, haverá também as taxas até a fase de contratação. Para os vendedores do imóvel, terá a Taxa de Cadastro, devida por operação. Já, o proponente terá os seguintes encargos:

- Taxa de Avaliação de Bens Recebidos em Garantia - no valor de R\$ 800,00, sendo R\$ 250,00, na entrega da documentação e R\$ 550,00, na contratação;
- Taxa de Cadastro - devida por operação;
- Primeiro Prêmio Mensal de Seguro MIP e DFI.

### 6.5 HSBC Bank Brasil S.A.

A pesquisa referente às linhas de financiamento residencial no Banco HSBC foi realizada no mês de julho, na Agência de Lajeado, com o Gerente Titular da Agência. Também, foram retirados dados e realizadas simulações pelo *site* do Banco.<sup>8</sup>

O Banco HSBC possui uma linha de financiamento destinada à aquisição de imóvel urbano residencial, novo ou usado. O imóvel deve ser de alvenaria, em boas condições de habitabilidade e de conservação, concluído e com “habite-se”, livre e desimpedido de ônus. A Tabela 20, a seguir, registra os dados referentes à linha de financiamento. A taxa de juro anual é variável, de acordo com a relação do cliente com o Banco.

**Tabela 21 - Aquisição de imóvel residencial HSBC**

<i>Linha de financiamento</i>	<i>Renda mínima (R\$)</i>	<i>Comprometimento de renda (%)*</i>	<i>Percentual financiamento (%)</i>	<i>Taxa de juro anual (%)</i>	<i>Prazo de pagamento (meses)</i>
Aquisição	1.500	30	90 à 80	9	360

Fonte: tabela elaborada pelo autor a partir de informações recolhidas na Agência do Banco HSBC, 2014.

\* A renda pode ser composta por até 5 pessoas. Se for utilizado o FGTS, todos os participantes deverão morar no imóvel. Também, a composição da renda pode ser entre clientes, com ou sem vínculo de parentesco.

A Tabela 21, a seguir, apresenta os dados de uma simulação, considerando a seguradora Allianz Seguros S/A e o Sistema de Amortização Constante.

<sup>8</sup> Disponível em: <[http://www.hsbc.com.br/1/2/br/para-voce/credito/emprestimos-e-financiamentos/credito-imobiliario?WT.ac=HBBR\\_MMCCC106](http://www.hsbc.com.br/1/2/br/para-voce/credito/emprestimos-e-financiamentos/credito-imobiliario?WT.ac=HBBR_MMCCC106)>. Acesso em: out. 2014.

**Tabela 22 - Simulação HSBC**

<i>Valor do Imóvel: R\$ 150 mil</i>	<i>Percentual financiamento: 80%</i>	<i>Custos cartorários / tarifas incorporadas: R\$ 6 mil</i>	<i>Valor do financiamento: R\$ 120 mil</i>	<i>Prazo de pagamento: 360 meses</i>
<i>Dados gerais</i>			<i>Encargo mensal</i>	
Renda familiar necessária:		R\$ 4.333,23	Prestação inicial:	R\$ 1.244,31
Taxa de juros efetiva:		9,50% a.a.	Seguro MIP:	R\$ 15,36
Valor de IOF:		R\$ 0,00	Seguro DFI:	R\$ 15,30
Custo Efetivo Total (CET):		10,53% a.a.	Tarifa de administração:	R\$ 25,00
Custo Efetivo do Seguro Habitacional (CESH):		2,60% a.a.	<b>Encargo inicial:</b>	R\$ 1.299,97

Fonte: tabela elaborada pelo autor a partir de informações recolhidas no site do Banco HSBC, 2014.

Nesse exemplo, a linha de crédito é pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH), pois o imóvel se enquadra no valor de até R\$ 650 mil. Nessa linha, pode-se utilizar os recursos do FGTS. Ainda, o Banco HSBC, possui a linha de crédito Taxa de Mercado (TM), para imóveis avaliados acima de R\$ 500 mil e, nesse caso, não é permitida a utilização do FGTS.

Além dos encargos mostrados na Tabela 21, há as taxas devidas na pré-contratação do financiamento, conforme a seguir:

- Tarifa de avaliação, reavaliação e substituição de bens recebidos em garantia: paga na data de emissão do contrato de crédito imobiliário.
- ITBI e custas cartorárias (registro): valores pagos ao Município de localização do imóvel e ao Cartório de Registro de Imóveis (esses valores podem ser financiados).

## 6.6 Banco Itaú

A pesquisa referente às linhas de financiamento residencial no Banco Itaú foi realizada no mês de agosto e pesquisadas às informações do *site* do Banco. Foi tentado contato na Agência de Santa Cruz do Sul, no entanto o funcionário explicou que para obter as informações era necessário ligar para a central de atendimento.<sup>9</sup>

O Banco Itaú possui a linha de financiamento destinada à aquisição de casa ou apartamento. A Tabela 22, a seguir, mostra os dados referentes ao financiamento:

<sup>9</sup> Disponível em: <<https://www.itaubank.com.br/creditos-financiamentos/>>. Acesso em: out. 2014.



**Tabela 23 - Linha de financiamento Banco Itaú**

<i>Linha de financiamento</i>	<i>Valor do imóvel</i>	<i>Comprometimento de renda (%)*</i>	<i>Percentual financiamento (%)**</i>	<i>Taxa de juro anual (%)</i>	<i>Prazo de pagamento (meses)</i>
Aquisição	Não há limite	35	80	***	360

Fonte: tabela elaborada pelo autor a partir de informações recolhidas no site do Banco Itaú, 2014.

\* É considerada a renda líquida. Se o cliente for casado ou conviver em união estável, poderá compor a renda com o cônjuge. Se for solteiro, poderá compor a renda com a de qualquer outra pessoa, desde que ela também não seja casada ou viva em união estável.

\*\* Pode-se financiar os valores de ITBI e custos cartorários.

\*\*\* As taxas de juros não foram informadas no site, constando que são personalizadas para cada cliente.

No Banco Itaú, para a cobertura dos seguros MIP e DFI, pode-se optar pela seguradora Itaú Seguros ou Tóquio Marine. Na simulação da Tabela 23, optou-se pela Itaú Seguros e pelo Sistema de Amortização Constante (SAC), portanto há também a opção do Sistema de Amortização Misto.

**Tabela 24 - Simulação Itaú**

<i>Valor do Imóvel: R\$ 150 mil</i>	<i>Percentual financiamento: 80%</i>	<i>Custos cartorários / tarifas incorporadas: R\$ 9.750,00</i>	<i>Valor do financiamento: R\$ 129.750,00</i>	<i>Valor da entrada: R\$ 30 mil</i>	<i>Prazo de pagamento: 360 meses</i>
<b>Dados gerais</b>			<b>Encargo mensal</b>		
Renda líquida mensal:	R\$ 4.000,00	Prestitação inicial:	R\$ 1.484,18		
Taxa de juros:	10,90% a.a.	Valor Seguro:	R\$ 23,30		
Correção monetária (TR):	0,2367% a.a.	Tarifas:	R\$ 25,00		
Valor de IOF:	R\$ 0,00	<b>Encargo inicial:</b>	R\$ 1.532,48		
Custo Efetivo Total (CET):	11,89% a.a.	<b>Encargo final:</b>	R\$ 430,12		
Custo Efetivo do Seguro Habitacional (CESH):	2,2697% a.a.				

Fonte: tabela elaborada pelo autor a partir de informações recolhidas no site da Caixa Econômica Federal, 2014.

Nesse exemplo, a linha de crédito também é pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH), igual ao exemplo citado anteriormente do Banco HSBC. Então, pode-se utilizar os recursos do FGTS. Além dos encargos citados na Tabela 23, será cobrada ainda a tarifa de avaliação de bens recebidos em garantia. Esse valor poderá ser incluído no financiamento.

## 6.7 Santander

A pesquisa referente às linhas de financiamento residencial no Banco Santander foi realizada no mês de agosto e retiradas as informações do site do Banco. Foi tentado contato na

Agência de Santa Cruz do Sul, no entanto, a funcionária explicou que para obter as informações bastava acessar o *site*.<sup>10</sup>

O Banco Santander possui três linhas de financiamento: construção fácil, aquisição de imóvel até R\$ 650 mil e aquisição de imóvel acima de R\$ 650 mil. A Tabela 24, a seguir, registra os dados referentes aos financiamentos. A taxa de juros anual vai variar de acordo com o relacionamento do cliente com o Banco.

**Tabela 25 - Linhas de financiamento Banco Santander**

<i>Linha de financiamento</i>	<i>Valor do imóvel (R\$)</i>	<i>Renda mínima (R\$)*</i>	<i>Comprometimento de renda (%)</i>	<i>Percentual financiamento (%)</i>	<i>Taxa de juro anual (%)</i>		<i>Prazo de pagamento (meses)</i>
					<i>Com rel.</i>	<i>Sem rel.</i>	
Aquisição	até 650 mil	1 mil	30 a 35	80	9,4 + TR	10 + TR	420
Aquisição	acima de 650 mil	1 mil	30 a 35	80	9,4 + TR	10,5 + TR	420
Construção	-	-	35	100**	10,9 + TR		420

Fonte: tabela elaborada pelo autor a partir de informações recolhidas no site do Banco Santander, 2014.

\* A renda mínima pode ser composta por até duas pessoas, mesmo sem ter parentesco. Uma das pessoas deve ser proprietária do terreno em financiamentos de construção.

\*\*Financiamento de até 100% do valor do custo da obra, limitado a 75% do valor de venda do imóvel considerado pronto.

Na Tabela 24, para aquisição de imóvel residencial foi considerado o Sistema de Amortização Constante, ou seja, parcelas atualizáveis. Se o sistema considerado estivesse sido a Tabela Price, a taxa de juro seria de 12,5% a.a. + TR para todas as linhas de financiamento.

No Banco Santander, para a cobertura dos seguros MIP e DFI, pode-se optar pela seguradora Zurich Santander ou Tóquio Marine. Na simulação da Tabela 25, optou-se pela Zurich Santander.

**Tabela 26 - Simulação Santander**

<i>Valor do Imóvel: R\$ 150 mil</i>	<i>Percentual financiamento: 80%</i>	<i>Valor do financiamento: R\$ 120.000,00</i>	<i>Prazo de pagamento: 420 meses</i>
<i>Dados gerais</i>		<i>Encargo mensal</i>	
Renda líquida mensal:	R\$ 3.539,08	Prestitação inicial:	R\$ 1.178,28
Taxa de juros:	9,30% a.a. + TR	Valor Seguro:	R\$ 35,40
Custo Efetivo Total (CET):	10,25% a.a.	Tarifas:	R\$ 25,00
Custo Efetivo do Seguro Habitacional (CESH):	2,9289% a.a.	<b>Encargo inicial:</b>	R\$ 1.238,68
Sistema de amortização:	SAC	<b>Encargo final:</b>	R\$ 312,84

Fonte: tabela elaborada pelo autor a partir de informações recolhidas no site do Banco Santander, 2014.

<sup>10</sup> Disponível em: <<https://www.itau.com.br/creditos-financiamentos/>>. Acesso em: out. 2014.

Além das taxas citadas na Tabela acima, o proponente terá os seguintes encargos até a fase de contratação:

- Tarifa de Avaliação da Garantia: é paga para cobrir os custos com a avaliação do imóvel que tem por finalidade definir o valor da garantia e do financiamento.
- ITBI: é o imposto que deve ser recolhido pelo comprador junto à prefeitura local. O cálculo do valor varia conforme o município do imóvel.
- Laudêmio: imposto devido aos imóveis de domínio público e corresponde a 5% do valor do terreno e benfeitorias.
- Registro do contrato: é o ato que torna pública e autêntica a venda e a compra do imóvel junto ao Serviço de Registro de Imóveis, bem como a constituição da garantia a favor do Santander.

Nos financiamentos captados com recursos do FGTS a Tarifa de Avaliação do Imóvel é calculada sobre 1,5% do valor do financiamento.

Essa tarifa refere-se a Taxa de Acompanhamento da Operação prevista no Manual do Programa Carta de Crédito Individual do FGTS e destina-se a cobrir os custos com a avaliação do bem, cujo objetivo é definir o valor de mercado do imóvel objeto do financiamento.

## **6.8 Programa Minha Casa Minha Vida**

A pesquisa referente ao Programa Minha Casa Minha Vida foi realizada no mês de setembro, na Agência Central da Caixa Econômica Federal, em Porto Alegre, com o Supervisor de Filial - Habitação Porto Alegre.

O Programa Nacional de Habitação do Governo Federal, Minha Casa Minha Vida, possui diferentes linhas de financiamento, sendo dividido pela área pertencente, rural ou urbana, e por faixas de renda, conforme segue:

- Faixa 1: famílias com renda mensal bruta de até R\$ 1.600,00;
- Faixa 2: famílias com renda mensal bruta de R\$ 1.601,00 até 3.275,00; e
- Faixa 3: famílias com renda mensal bruta de R\$ 3.276,00 até R\$ 5.000,00.

No Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU), as famílias com faixa de renda mensal de até R\$ 1.600,00 (Faixa 1) se enquadram no Programa Minha Casa Minha Vida Empresas, com recursos provenientes do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). Essa

linha de financiamento consiste em aquisição de terreno e construção ou requalificação de imóveis contratados que depois de concluídos são alienados às famílias.

Ainda, no PNHU, há o Programa Minha Casa Minha Vida Entidades, com recursos provenientes do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS). Essa linha de financiamento, também destinada a participantes da Faixa de renda 1, consiste em aquisição e construção de unidades habitacionais mediante concessão de financiamentos para famílias organizadas de forma associativa em cooperativas habitacionais ou mistas, associações, sindicatos e demais entidades privadas sem fins lucrativos.

A Tabela 26, a seguir, registra os dados referentes ao Programa Nacional de Habitação Urbana Empresas e Entidades. O valor do imóvel citado na tabela é o máximo valor do imóvel permitido.

**Tabela 27 - Programa Nacional de Habitação Urbana**

<i>Linha de financiamento</i>	<i>Valor do imóvel (R\$)</i>	<i>Renda mínima (R\$)</i>	<i>Comprometimento de renda (%)</i>	<i>Valores das parcelas (R\$)</i>		<i>Subsídio em relação à parcela (R\$)</i>		<i>Prazo de pagamento (meses)</i>
				<i>Mínima</i>	<i>Máxima</i>	<i>Mínimo</i>	<i>Máximo</i>	
PMCMV Empresas (FAR)	até R\$ 64 mil	até 1.600	5	25,00	80,00	61.000	54.400	120
PMCMV Entidades (FDS)	até R\$ 64 mil	até 1.600	5	25,00	80,00	61.000	54.400	120

Fonte: tabela elaborada pelo autor a partir de informações recolhidas na Agência da Caixa Econômica Federal, 2014.

Para obter os recursos do Programa Minha Casa Minha Vida Empresas, os Estados e municípios devem se cadastrar no programa. Após, são analisadas as famílias inscritas, se as mesmas possuem os critérios de priorização definidos. São inseridas no Cadúnico as famílias que se enquadram nos requisitos. Depois disso, as empresas apresentam os projetos para a Instituição Financeira (CEF ou BB) para aprovação e contratação. A Instituição acompanha a execução da obra e libera os recursos conforme o cronograma.

Ao final da obra, é realizada a alienação das unidades para as famílias cadastradas no Cadúnico. O programa tem abrangência em todas as capitais estaduais e respectivas regiões metropolitanas. Também, em municípios com população igual ou superior a 50 mil habitantes e, se respeitados alguns critérios, também podem ser implementadas operações de aquisição de imóveis nos municípios com população entre 20 e 50 mil habitantes.

No Programa Minha Casa Minha Vida Entidades, a obtenção dos recursos é por meio de entidades habilitadas pelo Ministério das Cidades. As mesmas desenvolvem os projetos de

engenharia, social e parte jurídica. Se a instituição financeira aprovar o projeto, a proposta é encaminhada para a Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades para seleção. Depois de selecionada a proposta, a entidade e a instituição financeira terão até 60 dias para formalizar a contratação. A indicação das famílias é feita pela entidade. A execução da obra é de responsabilidade desta entidade, beneficiários, Comissão de Acompanhamento de Obras (CAO) e Comissão de Representantes (CRE). O programa tem abrangência em todo o território nacional, em áreas urbanas.

Nas faixas de renda 2 e 3, a linha de financiamento do Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU) é conjugado com o Programa Carta de Crédito FGTS. Essa linha de financiamento tem por objetivo a concessão de financiamento habitacional e subsídios para construção ou aquisição de imóvel residencial urbano novo. Os subsídios são concedidos com recursos do FGTS e da União, uma única vez por imóvel no PMCMV e por beneficiário com renda familiar bruta mensal de até R\$ 3.275,00, sob a forma de desconto para redução no valor das prestações ou para pagamento de parte da aquisição ou construção do imóvel, com caráter pessoal e intransferível, concedido ao beneficiário final Pessoa Física.

Na Tabela 27 estão demonstrados os dados referentes a essa linha de financiamento.

**Tabela 28 - Programa Nacional de Habitação Urbana**

<i>Linha de financiamento</i>	<i>Renda mínima (R\$)</i>	<i>Comprometimento de renda (%)</i>		<i>Percentual financiamento (%)</i>		<i>Taxa de juro anual (%)</i>		<i>Prazo de pagamento (meses)</i>	
		<i>SAC</i>	<i>SFA/TP</i>	<i>SAC</i>	<i>SFA/TP</i>	<i>Nominal</i>	<i>FGTS</i>	<i>SAC</i>	<i>SFA/TP</i>
Aquisição e construção	465,00 a 2.455,00	30	30	90	80	5	4,5	360	360
Aquisição e construção	2.455,01 a 3.275,00	30	30	90	80	6	5,5	360	360
Aquisição e construção	3.275,01 a 5.000,00	30	30	90	80	7,16	6,66	360	360

Fonte: tabela elaborada pelo autor a partir de informações recolhidas na Agência da Caixa Econômica Federal, 2014.

Para se enquadrar nas condições especiais de redução de 0,5% da taxa de juros, o titular de conta vinculada do FGTS deve possuir 3 anos de trabalho sob o regime do FGTS, somados os períodos trabalhados, consecutivos ou não, e atender, no mínimo, um dos seguintes requisitos:

- Comprovar a existência de contrato de trabalho ativo, mesmo quando os recolhimentos devidos não tenham sido efetuados pelo empregador ou, seja, quando a conta não possuir saldo; ou

- Possuir saldo disponível em conta vinculada referente a contrato de trabalho já encerrado.

Os subsídios são variáveis em função da renda e da localização do imóvel. O subsídio máximo é de R\$ 25 mil e o valor do imóvel pode variar de R\$ 90.000,00 a R\$ 190.000,00, conforme já citado anteriormente, na linha de financiamento da Caixa Econômica Federal, Carta de Crédito FGTS.

Na Tabela 28, há um exemplo de uma simulação para um cliente com renda mínima de R\$ 3.275,00, sem enquadramento nas condições especiais para redução da taxa de juros do FGTS. Foi considerado o Sistema de Amortização Constante (SAC) e o imóvel situado na cidade de Santa Cruz do Sul, sendo o valor máximo de financiamento de R\$ 115.000,00.

**Tabela 29 - Simulação Programa Minha Casa Minha Vida**

<i>Valor do Imóvel: R\$ 115 mil</i>	<i>Percentual financiamento: 90%</i>	<i>Valor do subsídio: R\$2.113,00</i>	<i>Valor do financiamento: R\$ 103.500,00</i>	<i>Valor da entrada: R\$ 9.387,00</i>	<i>Prazo de pagamento: 360 meses</i>
<i>Dados gerais</i>			<i>Encargo mensal</i>		
Renda bruta familiar:		R\$ 3.275,00	Prestação inicial:		R\$ 805,00
Taxa de juros nominal:		6,0% a.a. + TR%	Valor Seguro/FGHab:		R\$ 16,10
Taxa de juros efetivo:		6,1% a.a. + TR%	Tarifas:		R\$ 0,00
Valor de IOF:		R\$ 0,00	<b>Encargo inicial:</b>		R\$ 821,10
Taxa de serviço:		R\$ 1.552,50	Prestação final:		R\$ 288,94
Custo Efetivo Total (CET):		6,3789% a.a.	Valor Seguro/FGHab final:		R\$ 0,00
Custo Efetivo do Seguro Habitacional (CESH):		0,0000% a.a.	Tarifas:		R\$ 0,00
			<b>Encargo final:</b>		R\$ 288,94

Fonte: tabela elaborada pelo autor a partir de informações recolhidas no site da Caixa Econômica Federal, 2014.

Os financiamentos habitacionais contratados ao amparo do PMCMV são garantidos pelo Fundo Garantidor da Habitação Popular (FGHab), fato que dispensa a contratação de seguro com cobertura de MIP e DFI. Essa cobertura é proporcional à renda familiar.

Já, o Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR) é uma linha de financiamento destinada à construção ou reforma de unidades habitacionais em áreas rurais. Essa linha de financiamento recebe recursos do Orçamento Geral da União (OGU) e do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS). No PNHR, a renda bruta considerada é anual e divide-se em três grupos. No Grupo I pertence famílias com renda anual bruta de até R\$ 15.000,00 e os recursos são provenientes do OGU. Enquanto isso, no Grupo II, pertence a famílias com renda anual de R\$ 15.001,00 até R\$ R\$ 30.000,00 e os recursos provem do OGU e do FGTS. E, no Grupo III, os participantes possuem renda anual bruta de R\$ 30.001,00 até R\$ 60.000,00 e os recursos são recebidos do FGTS.

A linha de financiamento é destinada para agricultores familiares e trabalhadores rurais, que possuem área de terras de até quatro módulos fiscais (aproximadamente 15 hectares), exceto para indígenas e comunidades quilombolas. A área de terras deve possuir vias de acesso, soluções para abastecimento de água, esgoto sanitário e energia elétrica.

A Tabela 29 registra os dados referentes ao Grupo I do PNHR. Observa-se que o valor máximo do imóvel e do subsídio variam de acordo com a região e o pagamento das parcelas é anual:

**Tabela 30 - Programa Nacional de Habitação Rural**

<i>Linha de financiamento</i>	<i>Renda anual bruta (R\$)</i>	<i>Valor máximo do imóvel (R\$)</i>		<i>Subsídio em relação à parcela (R\$)</i>		<i>Prazo de pagamento (anos)</i>
		<i>Construção</i>	<i>Conclusão</i>	<i>Construção</i>	<i>Conclusão</i>	
Construção ou conclusão – Região Norte	até 15 mil	30.500,00	18.400,00	305,00	184,00	4
Construção ou conclusão – Demais regiões	até 15 mil	28.500,00	17.200,00	285,00	172,00	4

Fonte: tabela elaborada pelo autor a partir de informações recolhidas na Agência da Caixa Econômica Federal, 2014.

Para o Grupo I, o subsídio total para construção na Região Norte é de R\$ 29.280,00 e para conclusão de R\$ 17.664,00. Para as demais regiões, o subsídio total para construção é de R\$ 27.360,00 e para conclusão é de R\$ 16.512,00.

A Tabela 30 registra os dados referentes ao Grupo II e III do PNHR. Observa-se que o valor máximo do imóvel e do subsídio variam de acordo com a região e o pagamento das parcelas é anual:

**Tabela 31 - Programa Nacional de Habitação Rural**

<i>Linha de financiamento</i>	<i>Renda anual bruta (R\$)</i>	<i>Valor do financiamento (R\$)</i>	<i>Valor de Subsídio (R\$)</i>		<i>Taxa de juros anual (%)</i>	<i>Prazo de pagamento (anos)</i>
			<i>FGTS</i>	<i>OGU</i>		
Construção ou reforma	15.001,00 a 30 mil	6 mil a 30 mil	7.610,00*	1.000,00*	5	10
Construção ou reforma	30.000,01 a 39.300,00	6 mil a 30 mil	-		6	10
Construção ou reforma	39.300,01 a 60 mil	6 mil a 30 mil	-		7,16	10

Fonte: tabela elaborada pelo autor a partir de informações recolhidas na Agência da Caixa Econômica Federal, 2014.

\* Recurso FGTS: concedidos em complemento ao valor necessário para aquisição do material de construção. Recursos OGU: concedidos a Entidade Organizadora para o pagamento da Assistência Técnica (ATEC), no valor de R\$ 600,00 e do Trabalho Social (TS) no valor de R\$ 400,00, somando um valor de R\$ 1.000,00 por família beneficiada.

O valor do financiamento varia de acordo com a renda familiar bruta e a capacidade de pagamento apurada. Já, o valor final do imóvel depende da sua localização, podendo variar de R\$ 190 mil para regiões metropolitanas a R\$ 90 mil para os demais municípios, conforme citado anteriormente, na linha de financiamento da Caixa Econômica Federal, Carta de Crédito FGTS.

Para adquirir o Programa Minha Casa Minha Vida Rural, os beneficiários devem se organizar de forma associativa por uma Entidade Organizadora (EO) sem fins lucrativos, possuindo no mínimo quatro famílias e no máximo cinquenta. Essa entidade deve apresentar na instituição financeira os documentos e formulários necessários das famílias, o projeto de trabalho social, projeto arquitetônico das casas e formulários de engenharia, para análise. Se aprovada a proposta, a instituição assina o Termo de Cooperação e Parceria com a Entidade e o contrato com cada beneficiário. Para os Grupos II e III, as famílias podem optar por serem atendidas individualmente, sem a intervenção da Entidade Organizadora.

## 6.9 Análise dos resultados

A partir dos dados coletados e das simulações realizadas, pode-se saber qual a instituição financeira que apresenta melhores condições de contratação de financiamento. A Tabela 32, a seguir, apresenta os dados dessa pesquisa, considerando o Sistema de Amortização Constante (SAC):

**Tabela 32 – Análise das simulações**

<i>Instituição Financeira</i>	<i>Valor do imóvel (R\$)</i>	<i>Renda mínima necessária (R\$)</i>	<i>ITBI e emolumentos (R\$)</i>	<i>Entrada (R\$)</i>	<i>Taxa de juros (%)</i>	<i>Valor do financiamento (R\$)</i>	<i>Valor da prestação (R\$)</i>
Banco do Brasil	650 mil	6.000,00	-	250.000,00	9,1	400.000,00	4.206,35
Banco Banrisul	150 mil	4.149,18	6.000,00	24.000,00	8,5	126.000,00	1.246,00
Bradesco	150 mil	4.156,00	-	30.000,00	9,2	120.000,00	1.271,81
Caixa Econômica Federal	150 mil	4.000,00	-	32.285,85	8,4 + TR	117.714,15	1.163,69
HSBC Bank Brasil	150 mil	4.333,23	6.000,00	30.000,00	9,5	120.000,00	1.299,97
Itaú	150 mil	4.000,00	9.750,00	30.000,00	10,9	129.750,00	1.532,48
Santander	150 mil	3.539,08	-	30.000,00	9,3 + TR	120.000,00	1.238,68
Programa Minha Casa Minha Vida	115 mil	3.275,00	-	9.387,00	6,0	103.500,00	821,10

Fonte: tabela elaborada pelo autor a partir de informações recolhidas nas agências bancárias, 2014.



## 6.10 Fases do Programa Minha Casa Minha Vida e déficit habitacional

O Programa Minha Casa Minha Vida surgiu em março de 2009, visando atender as diversas faixas de renda. Conforme citado anteriormente, no primeiro ano do programa foram financiadas 275.528 unidades habitacionais, totalizando R\$ 14,08 bilhões em investimentos.

A segunda fase do PMCMV iniciou-se em 2011 e trouxe algumas alterações, dentre elas, o ajuste dos valores das faixas de renda, a ampliação das metas, o aumento ao atendimento da faixa 1 e o aperfeiçoamento das especificações das unidades habitacionais. A renda mensal para as famílias que se enquadram na faixa 1 passou de R\$ 1.395,00 para até R\$ 1.600,00. Para as famílias que se encaixam na faixa 2, a renda mensal passou de R\$ 2.790,00 para até R\$ 3.275,00. E, para as famílias componentes da faixa 3, a renda mensal vai de R\$ 3.275,01 até R\$ 5.000,00 (BRASIL, 2010, p. 10).

O Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), pertencente ao Ministério de Planejamento, divulgou no dia 1º de julho de 2014, o 10º Balanço Completo do PAC 2, referente aos meses de março a junho de 2014, em cumprimento à Lei Eleitoral 9.504/97. Nesse balanço, consta que o Programa Minha Casa Minha Vida já contratou 3,4 milhões de moradias, sendo 2,4 milhões contratadas na Fase II do programa. Dessas contratações, já foram entregues à população 1,7 milhões de unidades habitacionais, beneficiando 6,4 milhões de pessoas. No Sul do país, foram entregues 388 mil imóveis. No Nordeste o número chegou a 423 mil unidades. No Sudeste, foram construídas 573 mil moradias. No Centro-Oeste, 198 mil e, no Norte, 77 mil unidades.<sup>11</sup>

Segundo informações no site da Caixa Econômica Federal, o Programa Minha Casa Minha Vida prevê a entrega de 2 milhões de casas até o final do ano de 2014 e investimento total de R\$ 234 bilhões. A Tabela 31 apresenta os dados de contratações e unidades entregues dos Estados, até o dia 30 de abril de 2014.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> Disponível em: <<http://www.pac.gov.br/sobre-o-pac/publicacoesnacionais>>. Acesso em: out. 2014.

<sup>12</sup> Disponível em: <<http://www20.caixa.gov.br/Paginas/Noticias/Noticia/Default.aspx?newsID=904>>. Acesso em: out. 2014.

**Tabela 33 - Unidades habitacionais contratadas e entregues do PMCMV fases I e II**

<i>ESTADO</i>	<i>CONTRATADAS</i>	<i>ENTREGUES</i>
Acre	8.879	3.019
Alagoas	100.626	46.179
Amapá	10.147	602
Amazonas	44.072	13.712
Bahia	256.430	109.163
Ceará	97.334	37.695
Distrito Federal	45.533	7.905
Espírito Santo	47.874	17.438
Goiás	189.885	127.368
Maranhão	143.877	51.440
Mato Grosso	86.107	37.984
Mato Grosso do Sul	58.022	29.428
Minas Gerais	332.443	199.741
Pará	127.077	37.592
Paraíba	71.671	43.728
Paraná	226.838	160.822
Pernambuco	118.647	48.776
Piauí	68.694	29.952
Rio de Janeiro	197.328	64.676
Rio Grande do Norte	73.120	43.098
Rio Grande do Sul	232.248	150309
Rondônia	38841	10.909
Roraima	8.569	3.435
Santa Catarina	127.979	81.244
São Paulo	606.093	306.993
Sergipe	44.847	19.480
Tocantins	26.449	8.833
<b>Total</b>	<b>3.389.630</b>	<b>1.691.621</b>

Fonte: <http://www20.caixa.gov.br/Paginas/Noticias/Noticia/Default.aspx?newsID=904>.

Segundo a divulgação do 10º Balanço Completo do PAC 2, entre 2011 e 2014, o programa atingiu um investimento de R\$ 871,4 bilhões, sendo:<sup>13</sup>

- R\$ 285,3 bilhões: financiamento habitacional;
- R\$ 231,4 bilhões: executados pelas empresas estatais;
- R\$ 168,5 bilhões: setor privado;
- R\$ 92,8 bilhões: recursos do Orçamento Geral da União (OGU);
- R\$ 78 bilhões: Programa Minha Casa Minha Vida; e
- R\$ 13,3 bilhões: financiamento ao setor público.

Até abril de 2014, o programa concluiu R\$ 675,8 bilhões em obras, sendo R\$ 361,6 bilhões em empreendimentos no Eixo Minha Casa Minha Vida. Ainda, foram concluídos

<sup>13</sup> Disponível em: <<http://www.pac.gov.br/sobre-o-pac/publicacoesnacionais>>. Acesso em: out. 2014.

1.504 empreendimentos de urbanização em assentamentos precários e o SBPE firmou mais de 1,55 milhão de contratos para construção, aquisição ou reforma de moradias.<sup>14</sup>

Diante do cenário político atual, não há como afirmar se o Programa Minha Casa Minha Vida entrará na sua terceira fase. No entanto, a promessa é que se cumpra uma meta de 3 milhões de novos contratos de moradias entre 2015 a 2018 e que haverá mudanças no programa, como o valor de avaliação do imóvel nas regiões metropolitanas. Em relação aos números atuais do *deficit* habitacional, buscou-se informação na Agência do IBGE de Lajeado (RS). No entanto, como não houve contagem de domicílios nos últimos anos, o número oficial continua sendo da última pesquisa realizada pelo Censo de 2010, o qual apontou um *deficit* habitacional de 6,490 milhões de unidades (BRASIL, 2013).

---

<sup>14</sup> Disponível em: <<http://www.pac.gov.br/sobre-o-pac/publicacoesnacionais>>. Acesso em: out. 2014.

## 7 CONCLUSÃO

O estudo realizado sobre os principais financiamentos na construção civil residencial pesquisou as diversas linhas de financiamento existentes no mercado imobiliário e buscou identificar quais as mais vantajosas para a contratação. Observou-se que todos os bancos haviam semelhanças de crédito imobiliário, ou seja, comprometimento de renda parecido, assim como o percentual de financiamento em função do sistema de amortização, prazo de pagamento, valores máximos dos imóveis em função da localização, entre outros.

As diferenças foram percebidas em relação às taxas de juros anual, pois essas estão diretamente ligadas ao relacionamento do cliente com a instituição financeira. Sendo assim, se o proponente possuir conta salário no banco em que irá financiar o imóvel, cartão de crédito e demais produtos, a taxa anual é reduzida consideravelmente. Outro ponto em que se notou particularidades entre os bancos foi quanto ao valor da contratação de seguros. Nas simulações apresentadas, a taxa de Custo Efetivo do Seguro Habitacional (CESH) é diretamente ligada à seguradora contratada e, portanto, os valores do seguro MIP e DFI são variáveis.

Sendo assim, com essas informações reunidas, pode-se comparar qual a instituição financeira apresenta melhores condições de contratação de financiamento, excluindo-se, neste caso, o Programa Minha Casa Minha Vida. Para famílias com renda mensal de até R\$ 5 mil, a linha de financiamento Carta de Crédito FGTS, da Caixa Econômica Federal, apresentou melhores condições de contratação para aquisição e construção de imóvel, levando-se em conta que para essa linha de financiamento o valor máximo do imóvel é de R\$ 190 mil, sendo variável de acordo com a sua localização.

Já, para imóveis avaliados em até R\$ 650 mil para o Estado do Rio Grande do Sul, a instituição financeira que apresentou melhores condições de contratação também foi a Caixa Econômica Federal, pela linha de crédito imobiliário com recursos do SBPE, destinada para aquisição. Se o cliente possuir pacote e produtos da CEF, há redução na taxa de juros anual. E, para imóveis avaliados em valores superiores a R\$ 650 mil, o Banco do Brasil apresentou melhores condições de contratação, com taxa de juros anual de 9,1% a.a.

Quanto ao Programa Minha Casa Minha Vida, concluiu-se que o propósito do programa é de extrema importância para a problemática situação habitacional. Apesar de o déficit habitacional ainda ser realidade em milhares de lares brasileiros, o programa atinge as famílias de baixa renda, que são as que mais necessitam do incentivo, e impulsiona as famílias com renda bruta acima de R\$ 1.600,00 para a realização e aquisição da casa própria.

No entanto, tem que se considerar que, além de falta de moradia, se acumulam problemas ligados à questões culturais, sociais, de educação, infraestrutura. Ou seja, não basta construir de casas, mas é preciso olhar para o entorno. Para realizar um empreendimento que beneficiará certo número de famílias, é necessário que nesse local haja saneamento, luz, água, acesso asfáltico. Além disso, a população tem que ter acesso a transportes públicos, escolas e creches, bem como posto de saúde, mercados. Notou-se que o processo habitacional está aliado a outros fatores e é preciso a funcionalidade e operacionalização de todos para se ter eficiência ao final do processo.

Outro problema refere-se aos critérios adotados para selecionar as famílias que serão beneficiadas com o PMCMV. Muitas delas não estão preparadas para “viver” em comunidade e não tem “cultura” para usar uma casa. Muitas famílias escolhidas são retiradas das periferias para ocuparem o domicílio e acabam não se adaptando a este ambiente ou ao lugar escolhido para a construção do conjunto habitacional.

Entretanto, a criação do Programa Minha Casa Minha Vida agregou valores positivos para a economia brasileira. Isso porque, quando há investimentos na área da construção civil, por ser uma área pulverizada, logo percebe-se o impacto na indústria e na geração de emprego imediato. Sabe-se que área da construção civil apresenta certa agilidade de resultados, pois envolve uma gama de negócios, como o transporte, a indústria de aço, as construtoras, entre outros.

Se relacionarmos a criação do programa como meio para diminuir o *deficit* habitacional, não teremos valores significativos. Mas, a iniciativa do governo federal ajudou para que o número de famílias sem domicílios adequados não aumentasse, quando se leva em conta que o crescimento da população e o número de novas famílias aumentam consideravelmente.

Concluiu-se ainda que, atualmente, há recursos disponíveis para famílias que queiram melhorar as condições de conforto e comprar novos domicílios, com linhas de financiamento acessíveis, taxas de juros reduzidas e com valores baixos de renda familiar mensal necessária, bem como há programas que ajudam na redução do número de famílias sem domicílios.

Por fim, percebeu-se que o número de investimentos do governo não é o suficiente para acabar com o *deficit* habitacional. É preciso aperfeiçoar as propostas, reduzir o preço dos terrenos, estimular a contrapartida dos estados e municípios, estimular a produtividade das construtoras e criar mecanismos eficazes de coordenação entre os agentes envolvidos, com avanços na racionalização burocrática. Esperamos que este estudo possa servir como uma ferramenta de consulta para pesquisadores e, especialmente, para amparar as escolhas da

população, tendo em vista a quantidade de dúvidas que envolvem este processo e as inúmeras possibilidades de financiamento.

## REFERÊNCIAS

ARRETCHE, M. et al. *Capacidades administrativas dos municípios brasileiros para a política habitacional*. CEBRAP, 2012.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE COHABS E AGENTES PÚBLICOS DE HABITAÇÃO. Brasília, 2012. Disponível em: <<http://www.abc.habitacao.org.br/index.php/conheca-a-abc/historico/>>. Acesso em: 11 abr. 2014.

AZEVEDO, S.; ANDRADE, L. A. G. *Habitação e poder: da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional da Habitação*. Rio de Janeiro: J ZAHAR, 1982.

BANRISUL S.A. 1995-2014. Disponível em: <<http://banrisul.com.br/>>. Acesso em: out. 2014.

BB - Crédito Imobiliário. Disponível em: <<http://meuimovelbb.com.br/>>. Acesso em: out. 2014.

BONDUKI, N. G. *Origens da habitação social no Brasil*. São Paulo. Estação da Liberdade: FAPESP, 2002.

BRADESCO. Disponível em: <<http://www.bradesco.com.br/html/classic/produtos-servicos/emprestimo-e-financiamento/credito-imobiliario-aquisicao-de-imoveis.shtm>>. Acesso em: out. 2014.

BRASIL. *Emenda Constitucional N.º 26*. Brasília, DF: Senado Federal, 2000. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/Emendas/Emc/emc26.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/Emendas/Emc/emc26.htm)>. Acesso em: 13 abr. 2014.

BRASIL. Ministério das Cidades. *Política Nacional de Habitação*. Brasília: MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2004.

BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação. Fundação João Pinheiro. *Deficit habitacional municipal no Brasil 2010*. Belo Horizonte. Centro de Estatística e Informações, 2013.

BRASIL. Ministério das Cidades; Secretaria Nacional de Habitação. *Avanços e Desafios: Política Nacional de Habitação*. Brasília: SECRETARIA NACIONAL DE HABITAÇÃO, 2010.

BRASIL. Ministério das Cidades; Secretaria Nacional de Habitação; Minha Casa Minha Vida; Confederação Nacional de Serviços. Programa Minha Casa Minha Vida. Brasília: SECRETARIA NACIONAL DE HABITAÇÃO, 2010.

BRASIL; Ministério das Cidades; Secretaria Nacional de Habitação; Minha Casa Minha Vida; Confederação Nacional de Serviços. *Programa Minha Casa Minha Vida*. Brasília:

SECRETARIA NACIONAL DE HABITAÇÃO, 2012. 9 p. Disponível em: <[http://www.sedhab.df.gov.br/mapas\\_sicad/conferencias/programa\\_minha\\_casa\\_minha\\_vida.pdf](http://www.sedhab.df.gov.br/mapas_sicad/conferencias/programa_minha_casa_minha_vida.pdf)>. Acesso em: 18 jun. 2014.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. *Demanda habitacional no Brasil*. Brasília: CAIXA, 2011. Disponível em: <[http://downloads.caixa.gov.br/\\_arquivos/habita/documentos\\_gerais/demanda\\_habitacional.pdf](http://downloads.caixa.gov.br/_arquivos/habita/documentos_gerais/demanda_habitacional.pdf)>. Acesso em: 08 mar. 2014.

CAIXA. Disponível em: <[http://www.caixa.gov.br/novo\\_habitacao/Minha\\_Casa/index.asp](http://www.caixa.gov.br/novo_habitacao/Minha_Casa/index.asp)>. Acesso em: out. 2014.

CAIXA. Disponível em: <<http://www20.caixa.gov.br/Paginas/Noticias/Noticia/Default.aspx?newsID=904>>. Acesso em: out. 2014.

CARNEIRO, D.; VALPASSOS, M. V. F. *Financiamento à habitação e instabilidade econômica: experiências passadas, desafios e propostas para a ação futura*. Rio de Janeiro: EDITORA FGV, 2003.

CPS - Centro de Políticas Sociais. Disponível em: <<http://www.cps.fgv.br/cps/ncm2014>>. Acesso em: out. 2014.

DIAS, E. C.; CASTELO, A. M. O minha casa, minha vida quatro anos depois. *Conjuntura da Construção*, ano XI, n. 1, p. 4-5, 2013. Disponível em: <<http://www.sindusconsp.com.br/downloads/imprensa/conjunturadaconstrucao/mar2013.pdf>>. Acesso em: 08 mar. 2014.

DIAS, E. C.; CASTELO, A. M. Os desafios do minha casa, minha vida na visão dos empresários. *Conjuntura da Construção*, ano XI, n. 2, p. 4-7, 2013. Disponível em: <<http://www.sindusconsp.com.br/downloads/imprensa/conjunturadaconstrucao/jun2013.pdf>>. Acesso em: 08 mar. 2014.

DIAS, E. C.; GARCIA, F. Rumo a 2020: a demanda por moradias e o efeito do crescimento econômico. *Conjuntura da Construção*, ano V, n. 4, 2007.

ECONÔMICA APLICADA, 2013.

GLOBO COMUNICAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A., 2013. Disponível em: <<http://g1.globo.com/economia/seu-dinheiro/noticia/2013/08/veja-diferencas-entre-conceitos-que-definem-classes-sociais-no-brasil.html>>. Acesso em: 18 mai. 2014.

GONÇALVES, R.; CASTELO, A. M.; CANTISANI, A. F. Indicador sinaliza melhora na oferta de moradias. *Conjuntura da Construção*, ano XI, n. 2, p. 8-11, 2013. Disponível em: <<http://www.sindusconsp.com.br/downloads/imprensa/conjunturadaconstrucao/jun2013.pdf>>. Acesso em: 08 mar. 2014.

HSBC. Disponível em: <[http://www.hsbc.com.br/1/2/br/para-voce/credito/emprestimos-e-financiamentos/credito-imobiliario?WT.ac=HBBR\\_MMCCC106](http://www.hsbc.com.br/1/2/br/para-voce/credito/emprestimos-e-financiamentos/credito-imobiliario?WT.ac=HBBR_MMCCC106)>. Acesso em: out. 2014.



INFOGLOBO COMUNICAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A., 1996-2014. Disponível em: <<http://oglobo.globo.com/infograficos/estratificacao-socioeconomica-consumo-brasil/>>. Acesso em: 18 mai. 2014.

INFOGLOBO COMUNICAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A., 1996-2014. Disponível em: <<http://oglobo.globo.com/pais/deficit-de-moradias-desafia-candidatos-as-eleicoes-de-2014-12390252>>. Acesso em: 17 mai. 2014.

ITAU. Disponível em: <<https://www.itau.com.br/creditos-financiamentos/>>. Acesso em: out. 2014.

NETO, V. C. L.; FURTADO, B. A.; KRAUSE, C. *Nota técnica: estimativas do déficit habitacional brasileiro (PNAD 2007-2012)*. Brasília: INSTITUTO DE PESQUISA

PAC2. Disponível em: <<http://www.pac.gov.br/sobre-o-pac/publicacoesnacionais>>. Acesso em: out. 2014.

PRÊMIO ABECIP DE MONOGRAFIA EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA. 3º *Prêmio Abecip de Monografia em Crédito Imobiliário e Poupança: alternativas de funding para o crédito imobiliário*. São Paulo: ABECIP – Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, 2011.

PRÊMIO ABECIP DE MONOGRAFIA EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA. 3º *Prêmio Abecip de Monografia em Crédito Imobiliário e Poupança: os sistemas de amortização e o conceito de capitalização de juros nos financiamentos imobiliários: a experiência brasileira e o modelo internacional*. São Paulo: ABECIP – Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, 2011.

RODRIGUES, A. M. *Moradia nas cidades brasileiras: habitação e especulação: o direito à moradia: os movimentos populares*. São Paulo: CONTEXTO, 1991.

TENERELLO, D. *Seminário Internacional de Crédito Imobiliário: as contribuições das experiências dos sistemas imobiliários da Espanha e do México para o aperfeiçoamento do modelo brasileiro*. Rio de Janeiro: PUBLITETTO, 2007.

## ANEXOS

### **Banco do Brasil**

**Entrevistado:** Gustavo Scalabrin (Gerente geral)

### **Crédito Imobiliário BOMPRATODOS\***

#### **O QUE É:**

Linha de financiamento destinada à aquisição de imóvel urbano residencial, novo ou usado, edificado em alvenaria.

#### **A QUEM SE DESTINA:**

Pessoa física, maior de 18 anos. Se o proponente tiver entre 16 e 18 anos, é necessário a emancipação.

A renda pode ser composta por até três proponentes com vínculo de parentesco, consanguíneo ou por afinidade, entre si. Também, é permitida a composição de renda entre homoafetivos.

A idade do comprador mais velho, somada ao prazo de financiamento, não pode ultrapassar 80 anos, 5 meses e 29 dias.

#### **COMO FUNCIONA:**

Primeiramente, o interessado deve procurar uma Agência do BB e solicitar uma análise de crédito. O cadastro do proponente deve estar atualizado e também deve ser cadastrado o seu cônjuge, se for o caso, e demais dependentes.

Após estar com o crédito aprovado e ter escolhido o imóvel, o cliente deve entregar na Agência a documentação necessária. A partir disso, é realizada a análise do financiamento.

Em seguida, o BB agendará a assinatura do contrato com o proponente e vendedor. Após a assinatura do contrato, deve ser recolhido o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) junto à Prefeitura e providenciar o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Por fim, com os documentos entregues na Agência, o valor financiado será creditado na conta do vendedor.

#### **MODALIDADES:**

Aquisição de imóvel residencial, novo ou usado.

#### **VALOR MÁXIMO DO IMÓVEL:**

- Sistema Financeiro de Habitação: até R\$ 650 mil.
- Sistema Financeiro Imobiliário: até R\$ 5 milhões.
- Carteira Hipotecária: até R\$ 10 milhões.

**VALOR MÍNIMO DE FINANCIAMENTO:** R\$ 20 mil.

**VALOR MÁXIMO DE FINANCIAMENTO:** Para financiamentos pelo SFH, o percentual máximo do financiamento no sistema de amortização SAC é de até 90% do valor do imóvel, baseado no menor dos valores de avaliação ou compra e venda. Nos sistemas de amortização Price e Price-Pós, o percentual máximo do financiamento é de até 80% do valor do imóvel, baseado no menor dos valores de avaliação ou compra e venda.

Para as demais linhas de crédito, o percentual máximo de financiamento é de até 80% do valor do imóvel, independente do sistema de amortização.

Pode-se financiar as despesas cartorárias, ITBI e tarifas de avaliação.

**PRAZO MÁXIMO DE PAGAMENTO:** até 30 anos (360 meses).

**TAXAS DE JUROS:** a partir de 9,1% a.a. + TR

**SEGUROS:** Possui as coberturas de Morte e Invalidez Permanente (MIP) e Danos Físicos ao Imóvel (DFI). Os valores dos seguros são somados a prestação mensal.

**REAJUSTE DA PARCELA:** A prestação e o saldo devedor são atualizados mensalmente pelo índice de atualização da caderneta de poupança, atualmente, a Taxa Referencial (TR).

No Banco do Brasil, o prazo para começar a amortizar o capital é de até seis meses. Nesse período, serão cobrados somente juros e seguros. Também, o cliente pode escolher um mês do ano para pular o pagamento da parcela, sendo cobrado apenas o valor referente ao seguro.

Há dois sistemas de amortização: Sistema de amortização SAC e Price-Pós (taxa de juros pós-fixada) e o sistema Price (taxa de juros pré-fixada).

**GARANTIA DO FINANCIAMENTO:** Alienação fiduciária, isto é, o imóvel fica em nome do banco até a quitação da última parcela.

**UTILIZAÇÃO DO FGTS:** Pode-se utilizar o fundo de garantia na compra de imóveis residenciais enquadrados no Sistema Financeiro de Habitação, ou seja, imóveis com valores de até R\$ 650 mil para o Estado do Rio Grande do Sul.

**DESPESAS:**

O proponente pode incluir o custo das despesas abaixo no valor do seu financiamento, mas, estes valores, somados ao valor do imóvel, não podem ultrapassar os percentuais máximos financiáveis de cada linha e serão ressarcidos no momento da liberação ao vendedor:

- Registro cartorário: Até 1,0% do valor de compra e venda, limitado a R\$ 20 mil.

- Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI: até 4% do valor de compra e venda do imóvel, limitado a R\$ 400 mil;
- Tarifa de avaliação física da garantia;
- Tarifa de avaliação jurídica da garantia;
- Emissão de certidões cartorárias: limitada até R\$ 1.000,00;

### **Banco Banrisul**

**Entrevistado:** Márcio

### **Aquisição e Construção Residencial – Sistema Financeiro de Habitação (SFH)**

#### **O QUE É:**

Linha de financiamento destinada à aquisição de imóvel residencial, novo ou usado, e construção, com valor de compra, venda e avaliação máxima de até R\$ 650 mil.

**LINHA DE CRÉDITO:** Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

#### **A QUEM SE DESTINA:**

Pessoa física, maior de 18 anos. Se o proponente tiver entre 16 e 18 anos, é necessário a emancipação. Durante a contratação e o prazo de pagamento das parcelas, o proponente não pode ter idade superior a 79 anos.

O valor da parcela deve comprometer até 30% da renda bruta familiar. A renda pode ser composta pelo cliente e se casado ou conviver em união estável, poderá ser composta com o cônjuge ou companheiro.

Também, para obter o financiamento, o cliente deve possuir cadastro atualizado e não apresentar impedimentos operacionais.

As pessoas físicas assalariadas deverão ter, no mínimo, seis meses de empresa com comprovação de emprego e salário mensal. Já, pessoas físicas autônomas e profissionais liberais, além da apresentação completa da última Declaração do Imposto de Renda, poderão comprovar renda por meio de movimentação bancária, com comprovação do fluxo financeiros dos últimos seis meses, inclusive junto aos demais Agentes Financeiros, bem como apresentação DECORE (Declaração Comprobatória de Percepção de Rendimentos), firmado por contador habilitado com firma reconhecida, dando conformidade aos rendimentos médios mensais do proponente, no mínimo dos últimos seis meses.

#### **COMO FUNCIONA:**

Documentos necessários:

Documentos do comprador – pessoa física

- Formulário Proposta de Financiamento (disponível no site do Banco Banrisul).
- Formulário de Declaração Pessoal de Saúde (DPS) de cada componente da renda familiar (disponível no site do Banco Banrisul).
- Cópia da cédula de Identidade e CPF.
- Cópia do comprovante de renda.
- Comprovante de quitação eleitoral.
- Certidão Negativa de Tributos e Contribuições Federais.
- Certidão Negativa da Justiça do Trabalho, do domicílio do comprador e do estado onde está localizado o imóvel objeto do financiamento (Art. 1º, § 2º da Lei 7.433/85).  
Validade do documento: 120 dias.
- Formulário Declaração para Solicitação de Financiamento (disponível no site do Banco Banrisul).

**Procuração**

Caso o proponente seja representado por procurador, deverá ser apresentada, ao Banco, procuração elaborada por instrumento público com poderes específicos para o ato, válida por 180 dias. Com esta procuração deverão ser encaminhadas cópias da Cédula de Identidade e do CPF do procurador.

**Fiadores** (quando for o caso):

- Cópia da Cédula de Identidade e CPF;
- Comprovante do estado civil atualizado;
- Carta contendo qualificação completa do(s) Fiador(es): nacionalidade, profissão, estado civil, endereço completo.
- Formulário Identificação de Funcionário Angariador e Correspondente Não Bancário, quando necessário (disponível no site do Banco Banrisul).

**Comprovação do estado civil**

- Casados: Cópia simples da Certidão de Casamento e documentos cônjuge. Para casamentos realizados após 26 de dezembro de 1977, pelo regime de Comunhão Universal de Bens ou Separação de Bens, juntar cópia do Pacto Antenupcial.
- Viúvos: Certidão de Casamento. Apresentar cópia simples da certidão de casamento constando a averbação da condição de viuvez ou atestado de óbito.
- Separados: Certidão de Casamento expedida pelo Cartório de Registro Civil em que conste a averbação da separação ou do divórcio. Apresentar cópia simples.

- Solteiros: Apresentar cópia simples da Certidão de Nascimento.

**Documentos do vendedor – pessoa física**

- Cópia da Carteira de Identidade com o nome correto, conforme comprovante de estado civil atualizado; se o proponente for casado, enviar também os documentos/certidões do cônjuge.
- Cópia CPF.
- Cópia comprovante estado civil atualizado – certidão de nascimento, se solteiros, ou de casamento, nos outros casos. Validade do documento: 180 dias.

Para casamentos realizados após 26 de dezembro de 1977, pelo regime de Comunhão Universal de Bens ou Separação de Bens, juntar cópia do Pacto Antenupcial, com averbação no Livro 3, registro auxiliar no Cartório de Registro de Imóveis. Se o proponente for viúvo, deverá conter averbação do óbito na certidão de casamento.

- Certidão de Tributos Estaduais, do estado onde está localizado o imóvel e do estado onde residem.
- Certidão Negativa de Tributos e Contribuições Federais.
- Certidões Negativas dos Cartórios de Protestos. Emitida pela Comarca onde o vendedor reside e onde está localizado o imóvel.
- Certidões Negativas do Distribuidor da Justiça Estadual, abrangendo varas cível e criminal do estado onde o vendedor reside e onde está localizado o imóvel, se for o caso. Se positiva, anexar as narratórias dos processos.
- Certidão Negativa do Distribuidor da Justiça Federal. Se positiva, anexar as narratórias dos processos.
- Certidão Negativa da Justiça do Trabalho, do domicílio do vendedor e do estado onde está localizado o imóvel objeto do financiamento (Art. 1º, § 2º da Lei 7.433/85).
- Certidão Negativa de Débito - CND do INSS, acompanhada de cópia do contrato social e CNPJ da empresa, quando o vendedor for sócio de empresa.

Se o proponente for Pessoa Física que não são sócios de empresa ou comerciantes, solicitar:

- Formulário Declaração INSS (disponível no site do Banco Banrisul).
- Declaração Relativa à Conta Corrente (disponível no site do Banco Banrisul).
- Procuração: Caso o proponente seja representado por procurador, deverá ser apresentada, ao banco, procuração elaborada por instrumento público, com poderes

específicos para o ato, acompanhados das cópias da Cédula de Identidade e do CPF do procurador.

**Documentos do vendedor – pessoa jurídica**

- Certidão Simplificada do Registro da Empresa na Junta Comercial.
- Cópia do Contrato Social ou Estatuto Social, registrado na Junta Comercial e respectivas alterações com os carimbos do arquivamento.
- Declaração Relativa à Conta Corrente (disponível no site do Banco Banrisul).
- Carta Informando o(s) Representante(s) que assinará(ão) pela Empresa, anexando cópia(s) da(s) Carteira(s) de Identidade e CPF (os fiadores, no caso de compra).
- Carta informando data da última alteração contratual
- Cartão de Inscrição do CNPJ/MF, cópia atualizada.
- Procuração: Se o proponente seja representado por procurador, deverá ser apresentada, ao banco, procuração elaborada por instrumento público, com poderes específicos para o ato, acompanhado das cópias da Cédula de Identidade e do CPF do procurador.
- Certidão Negativa de Débitos Previdenciários (CND).
- Certidão Negativa dos Cartórios de Protestos, emitida pela Comarca onde o vendedor reside e onde está localizado o imóvel.
- Certidão Negativa de Feitos Cíveis - Estadual, da Comarca aonde se situa o imóvel, objeto de financiamento e da Comarca da sede e/ou da filial. Em sendo certidão positiva, juntar relação das ações, indicando situação atual e valor da causa.
- Certidão Negativa de Feitos Criminais - Estadual, da Comarca aonde se situa o imóvel, objeto de financiamento e da Comarca da sede e/ou da filial. Em sendo certidão positiva, juntar relação das ações, indicando situação atual e valor da causa.
- Certidão Negativa de Tributos Federais e Dívida Ativa da União.
- Certidão Negativa do Distribuidor da Justiça Federal. Caso não exista Vara Federal instalada no município, obter certidão na Comarca onde está jurisdicionado. Se positiva, anexar as narratórias dos processos.
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, se houver ações contra a Empresa, anexar as iniciais, indicando o valor atual de cada causa.
- Certidão Negativa de Tributos Municipais (ISS) da cidade sede da empresa e onde está localizado o imóvel.
- Certidão Negativa de Tributos Estaduais do estado onde se localiza a sede da empresa e onde se localiza o imóvel.

- Certidão de Regularidade junto ao FGTS.
- As certidões indicadas devem ser apresentadas preferencialmente em original ou cópias autenticadas. Quando ocorrer certidão positiva, fica a critério do banco solicitar documentação complementar.

**Documentos do vendedor – pessoa jurídica**

- Cópia do Contrato de Promessa de Compra e Venda, Carta de Venda ou Recibo de Sinal, firmado entre as partes.
- Cópia(s) atualizada(s) da(s) matrícula(s) do(s) imóvel(is) (apartamento, box, casa, sala, conjunto), objeto(s) do financiamento, autenticada pelo Cartório de Registro de Imóveis competente. Na matrícula deve constar a averbação de endereço completo, metragem total construída, nome completo dos proprietários e seu estado civil atualizado.
- Certidão Negativa de Ações Reais, Pessoais Reipersecutória, expedida pelo Registro de Imóveis competente.
- Certidão Negativa de Ônus Reais, expedida pelo Registro de Imóveis competente.
- Certidão Negativa de Tributos Municipais (IPTU), atualizada.
- Declaração de inexistência de débito para com o condomínio, se for o caso. Se a Declaração for feita pelo Síndico deverá ser juntada a Ata de eleição do mesmo. Se for firmado por imobiliária, a Declaração deve ser em papel timbrado.
- Cópia da Planta Baixa do Imóvel para fins de avaliação (somente para casas).
- Laudo de Avaliação do imóvel, sob coordenação da Unidade de Engenharia, às expensas do interessado. Quando o imóvel for do interior do Estado, a própria Agência providenciará o encaminhamento do Laudo solicitando previamente o nome do profissional credenciado junto a Unidade de Engenharia, por Correio Eletrônico.
- Quando o proponente estiver adquirindo *Box* e este tiver matrícula em separado, deverão ser exigidas as certidões correspondentes.

**MODALIDADES:**

- Aquisição de imóvel residencial, novo ou usado.
- Construção de imóvel residencial

**VALOR MÁXIMO DO IMÓVEL:** R\$ 650 mil.

**VALOR MÁXIMO DE FINANCIAMENTO:** O percentual máximo do financiamento para aquisição de imóvel é de 80% a 90% do valor da avaliação ou compra e



venda do imóvel, limitado a R\$ 585 mil. Para construção de imóvel, o valor do financiamento é de até 90% do custo direto da obra, material e mão de obra, também limitado a R\$ 585 mil. Nesse caso, os recursos são liberados mensalmente, conforme Cronograma Físico Financeiro. O proponente pode comprometer 30% da renda bruta familiar.

**PRAZO MÁXIMO DE PAGAMENTO:** até 35 anos (420 meses).

**TAXAS DE JUROS:**

- Para imóveis avaliados em até R\$ 150 mil a taxa de juros é de 8,50% a.a.
- Para os imóveis avaliados entre R\$ 150.001,00 e R\$ 650.000,00 a taxa de juros é de 9,50% a.a.

**SEGUROS:** Possui as coberturas de Morte e Invalidez Permanente (MIP) e Danos Físicos ao Imóvel (DFI). Também, para financiamento de construção de imóvel, há a cobertura de responsabilidade civil do construtor. Os valores dos seguros são somados a prestação mensal.

**REAJUSTE DA PARCELA:** A prestação e o saldo devedor são atualizados mensalmente pelo índice de atualização da caderneta de poupança, atualmente, a Taxa Referencial (TR).

E o sistema de amortização é o Sistema de Amortização Constante (SAC), ou seja, o valor da prestação diminui desde o primeiro mês até o final do contrato.

**GARANTIA DO FINANCIAMENTO:** Alienação fiduciária, isto é, o imóvel fica em nome do banco até a quitação da última parcela.

**UTILIZAÇÃO DO FGTS:** Pode-se utilizar o fundo de garantia na compra de imóveis residenciais. Se for construção de imóvel, a utilização do FGTS é permitida após o habite-se da obra.

### **Aquisição e Construção Residencial – Sistema Hipotecário (SH)**

#### **O QUE É:**

Linha de financiamento destinada à aquisição de imóvel residencial, novo ou usado, e construção, com valor de compra, venda e avaliação superior a R\$ 650 mil.

**LINHA DE CRÉDITO:** Sistema Hipotecário (SH).

#### **MODALIDADES:**

- Aquisição de imóvel residencial, novo ou usado.
- Construção de imóvel residencial.

**VALOR MÁXIMO DO IMÓVEL:** Não há limite.

**VALOR MÁXIMO DE FINANCIAMENTO:** O percentual máximo do financiamento de aquisição residencial é de até 80% do valor da avaliação ou compra e venda do imóvel, o que for menor. O percentual máximo do financiamento para construção de imóvel é de 90% do custo direto da obra, material e mão de obra. Nesse caso, os recursos são liberados mensalmente, conforme Cronograma Físico Financeiro. O proponente pode comprometer 30% da renda bruta familiar.

**PRAZO MÁXIMO DE PAGAMENTO:** até 35 anos (420 meses).

**TAXAS DE JUROS:** A taxa de juro é de 10,50% a.a.

**SEGUROS:** Possui as coberturas de Morte e Invalidez Permanente (MIP) e Danos Físicos ao Imóvel (DFI). Também, para financiamento de construção de imóvel, há a cobertura de responsabilidade civil do construtor. Os valores dos seguros são somados a prestação mensal.

**REAJUSTE DA PARCELA:** A prestação e o saldo devedor são atualizados mensalmente pelo índice de atualização da caderneta de poupança, atualmente, a Taxa Referencial (TR).

E o sistema de amortização é o Sistema de Amortização Constante (SAC), ou seja, o valor da prestação diminui desde o primeiro mês até o final do contrato.

**GARANTIA DO FINANCIAMENTO:** Alienação fiduciária, isto é, o imóvel fica em nome do banco até a quitação da última parcela.

**UTILIZAÇÃO DO FGTS:** Não permitida.

Apresentar Projeto, Cronograma Físico Financeiro, Memorial Descritivo da obra e Orçamento Completo.

## **Terreno CICAP**

### **O QUE É:**

Linha de financiamento destinada à aquisição de terreno urbano em lote regularizado com infraestrutura completa e contratação da construção do imóvel residencial. Dependendo do valor de avaliação do imóvel depois de pronto, poderá ser enquadrado no Sistema Financeiro de Habitação ou Sistema Hipotecário.

### **MODALIDADES:**

- Terreno e construção de imóvel residencial

**VALOR MÁXIMO DO IMÓVEL:**

- Se o imóvel for avaliado em até R\$ 650 mil, será enquadrado no SFH.
- Se o imóvel for avaliado acima de R\$ 650 mil, será enquadrado no SH.

**VALOR MÁXIMO DE FINANCIAMENTO:** O percentual máximo do financiamento é de 90% do valor da avaliação do terreno mais 90% do custo direto da obra, material e mão de obra. Nesse caso, os recursos são liberados mensalmente, conforme Cronograma Físico Financeiro. O proponente pode comprometer 30% da renda bruta familiar.

**PRAZO MÁXIMO DE PAGAMENTO:** até 35 anos (420 meses).

**TAXAS DE JUROS:** Depende da linha de crédito pertencente, ou seja, adota-se a taxa de juros do SFH se a avaliação do imóvel for de até R\$ 650 mil ou a taxa de juros do SH, se a avaliação do imóvel for superior a R\$ 650 mil.

**SEGUROS:** Possui as coberturas de Morte e Invalidez Permanente (MIP) e Danos Físicos ao Imóvel (DFI). Também, para financiamento de construção de imóvel, há a cobertura de responsabilidade civil do construtor. Os valores dos seguros são somados a prestação mensal.

**REAJUSTE DA PARCELA:** A prestação e o saldo devedor são atualizados mensalmente pelo índice de atualização da caderneta de poupança, atualmente, a Taxa Referencial (TR).

E o sistema de amortização é o Sistema de Amortização Constante (SAC), ou seja, o valor da prestação diminui desde o primeiro mês até o final do contrato.

**GARANTIA DO FINANCIAMENTO:** Alienação fiduciária, isto é, o imóvel fica em nome do banco até a quitação da última parcela.

**UTILIZAÇÃO DO FGTS:** Permitida para enquadramento no SFH, liberado somente após o habite-se da obra.

**Banco Bradesco S.A.**

**Entrevistada:** Camila Gregory Jenisch

**Crédito Imobiliário – Pessoa Física**

**Residencial até R\$ 650.000,00 – para o Estado do Rio Grande do Sul**

**O QUE É:**

Linha de financiamento destinada à aquisição de imóvel urbano residencial, novo ou usado, em alvenaria e não localizado em áreas de risco. Também oferece crédito para término de construção ou para aquisição de lotes urbanos para fins residenciais.

**LINHA DE CRÉDITO:** Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

**A QUEM SE DESTINA:**

Pessoa física, maior de 18 anos ou se estiver entre 16 e 18 anos, é necessário a emancipação.

Ser cliente Bradesco e possuir cadastro aprovado,

A renda mínima é composta pelo cliente e, se casado, também com a renda do cônjuge. Ou então, para casais que tenham união estável.

**DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA:** A documentação necessária exigida é mesma dos demais Bancos.

**COMO FUNCIONA:** É necessário ser correntista

**1ª fase – Consulta de crédito**

Nessa fase, verificam-se as restrições impeditivas nos órgãos públicos, e a capacidade de pagamento das prestações por parte do comprador.

**2ª fase – Avaliação do imóvel**

Essa avaliação é feita por uma empresa terceirizada conveniada ao Bradesco, com agendamento prévio da data da visita com o comprador do imóvel ou a pessoa indicada. Nessa avaliação, será verificado se o imóvel a ser financiado se enquadra nos requisitos de financiamento e a suficiência da garantia.

**3ª fase – Elaboração de contrato**

Depois de ser feita a aprovação do crédito e a avaliação do imóvel, deve-se providenciar os documentos necessários para a análise sob a ótica jurídica. Após, os compradores e vendedores devem comparecer na Agência para assinaturas e pagamento do ITBI junto à prefeitura. Encaminha-se o contrato para registro no serviço de Registro de Imóveis em cartório. Depois de estar registrado, o cliente deve enviar uma via do contrato, a matrícula do imóvel atualizada e uma cópia do recolhimento do ITBI, na Agência. Assim, será liberado o recurso na conta corrente do vendedor do imóvel.

**MODALIDADES:**

- Aquisição simples de imóvel novo ou usado;
- Repasse de Plano Empresário;
- Término de Construção (Isolada). Neste caso, o terreno deve ter escritura definitiva e com, no mínimo 30% dos serviços executados na obra;
- Aquisição à vista com utilização do FGTS. Neste caso, o Bradesco faz as intermediações de seus recursos junto à Caixa Econômica Federal;

- Transferência de dívida;
- Revenda de imóveis do Banco Bradesco S.A.;
- Aquisição de lote urbano (Terreno). Neste caso, deve possuir infraestrutura completa, bem como sua finalidade deve ser residencial.

**VALOR MÁXIMO DO IMÓVEL:** Até R\$ 650 mil.

**VALOR MÍNIMO DE FINANCIAMENTO:** Não há valores mínimos do imóvel, somente a parcela deve ser de no mínimo R\$ 200,00.

**VALOR MÁXIMO DE FINANCIAMENTO:** O percentual máximo do financiamento para aquisição de imóvel é de até 80% do valor do imóvel. Para linha de financiamento para construção, o percentual máximo é de 70% do custo total da obra. Também, pode-se financiar os valores das despesas contratuais, ou seja, o valor do ITBI e das despesas de registro do contrato. O proponente pode comprometer 30% da renda líquida familiar para aquisição de imóvel. Já, para construção, no SAC é possível comprometer 30% da renda líquida e 15% da renda pela TP.

**PRAZO MÁXIMO DE PAGAMENTO:** 360 meses para aquisição e 300 meses para construção.

**TAXAS DE JUROS:** A taxa de juro anual é de 9,20%, para imóveis até R\$ 650 mil.

**SEGUROS:** Para a aquisição do crédito imobiliário, é obrigatório a inclusão de Apólice de Seguro. Os contratos possuem o Seguro de Morte e Invalidez Permanente (MIP) e Seguro de Danos Físicos ao Imóvel (DFI). No caso de morte ou invalidez permanente de segurados, a indenização garante a cobertura do saldo devedor do imóvel, de acordo com a composição de renda. Em casos de danos físicos ao imóvel, a indenização proporciona repor as condições de habitabilidade do imóvel.

Pode-se obter o seguro através do Bradesco Seguros ou pela seguradora do Banco do Brasil Seguros. Também, o cliente pode contratar uma seguradora aprovada pela Superintendência de Seguros Privados (SUSEP), tendo o Banco que avaliar e aceitar essa apólice, mediante o pagamento de uma tarifa de R\$ 100,00.

**REAJUSTE DA PARCELA:** O valor da parcela é corrigido pelo índice mensal de remuneração básica da poupança.

**SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** Sistema de Amortização Constante (SAC) ou Tabela Price (TP). No SAC, no início do financiamento paga-se parcelas mais altas e mais baixas no final do financiamento. O TP é o contrário, pagando parcelas mais baixas inicialmente e parcelas altas no final do financiamento.

**USO DO FGTS:** Pode-se utilizar o FGTS na aquisição e construção de imóveis residenciais avaliados até R\$ 650 mil. Se for construção, a utilização é permitida a partir da averbação da obra.

**Crédito Imobiliário – Pessoa Física**

**Residencial de R\$ 650.000,00 até R\$ 5.000.000,00 – para o Estado do Rio Grande do Sul**

**O QUE É:**

Linha de financiamento destinada à aquisição de imóvel urbano residencial, novo ou usado e construção.

**LINHA DE CRÉDITO:** Taxa de Mercado.

**VALOR MÁXIMO DO FINANCIAMENTO:** Até R\$ 4 milhões.

**VALOR MÍNIMO DE FINANCIAMENTO:** Não há valores mínimos do imóvel, somente a parcela deve ser de no mínimo R\$ 200,00.

**VALOR MÁXIMO DE FINANCIAMENTO:** O percentual máximo do financiamento para aquisição de imóvel é de até 80% do valor do imóvel. Para linha de financiamento para construção, o percentual máximo é de 70% do custo total da obra. Também, pode-se financiar os valores das despesas contratuais, ou seja, o valor do ITBI e das despesas de registro do contrato. O proponente pode comprometer 30% da renda líquida familiar para aquisição de imóvel. Já, para construção, no SAC é possível comprometer 30% da renda líquida e 15% da renda pela TP.

**PRAZO MÁXIMO DE PAGAMENTO:** 360 meses para aquisição e 300 meses para construção.

**TAXAS DE JUROS:** A taxa de juro anual é de 9,20% a.a.

**UTILIZAÇÃO DO FGTS:** Não permitida.

**Caixa Econômica Federal (CEF)**

**Entrevistado:** Vanderlei Borsato

**Carta de Crédito FGTS - Individual**

**O QUE É:**

Linha de financiamento com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, destinada à aquisição, construção e reforma de moradia, na área urbana, ao proponente pessoa

física com renda familiar bruta de R\$ 465,00 até R\$ 4.300,00. É permitida a ampliação da renda para até R\$ 5.400,00 para financiamento de imóveis situados nos municípios integrantes das Regiões Metropolitanas ou equivalentes, municípios sede de capitais estaduais ou municípios com população igual ou superior a duzentos e cinquenta mil habitantes.

**A QUEM SE DESTINA:**

Pessoa física cuja renda familiar mensal bruta não exceda a R\$ 5.400,00 na data da contratação do financiamento, observada a faixa de renda para cada modalidade de financiamento.

Considerada renda familiar mensal bruta: renda mensal do proponente e respectivo cônjuge/companheiro, dos dependentes e dos demais participantes da operação.

**COMO FUNCIONA:**

O proponente deve comparecer na Agência da CAIXA para receber orientação sobre o produto. Deve ser preenchido a guia de pesquisa cadastral, a Ficha Cadastro Pessoa Física. Após, o cliente recebe a relação de documentos e formulários e providencia documentação.

**MODALIDADES:** Exclusivamente para imóvel residencial urbano:

- Aquisição de imóvel usado;
- Aquisição de imóvel novo;
- Aquisição de terreno e construção de imóvel;
- Construção de imóvel em terreno próprio;
- Conclusão, ampliação, reforma/melhoria.

**CONDIÇÕES BÁSICAS DO PROPONENTE:**

O proponente deve possuir idoneidade cadastral, capacidade de pagamento e capacidade civil - maioridade ou emancipação se menor com idade entre 16 anos e 18 anos incompleto.

Deve ser brasileiro nato, naturalizado ou detentor de visto permanente no país. Não ser detentor de financiamento nas condições do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), em qualquer parte do país, independente do percentual de propriedade.

Não ser proprietário, cessionário ou promitente comprador de outro imóvel residencial urbano, concluído ou em construção, em um dos locais abaixo: a) no município de domicílio, incluindo os limítrofes e integrantes da mesma região metropolitana; b) no município de exercício de ocupação principal, incluindo os limítrofes e integrantes da mesma região metropolitana; c) no município onde pretende fixar residência.

Não ser titular de direito de aquisição de imóvel residencial no atual local de domicílio nem onde pretenda fixá-lo, inclusive no Programa de Arrendamento Residencial (PAR).

Não ser empregado, dirigente da CAIXA ou cônjuge/companheiro dos mesmos, se o imóvel a ser financiado for de propriedade da CAIXA, adjudicado, arrematado ou recebido em doação em pagamento, administrado pela CAIXA ou levado a leilão devido a execução ou consolidação da propriedade que originalmente foi objeto de alienação fiduciária

**LIMITES DO PROGRAMA, DE RENDA FAMILIAR MENSAL BRUTA:**

- De R\$ 5.400,00 para financiamento de imóveis: no Distrito Federal ou Municípios Integrantes das Regiões Metropolitanas ou equivalentes dos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro; nos Municípios com população igual ou superior a 1 milhão habitantes ou municípios-sedes de capitais estaduais não especificadas no item anterior; nos Municípios com população igual ou superior a 250 mil habitantes ou Municípios integrantes de Regiões Metropolitanas ou equivalente, inclusive aqueles integrantes da Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno (RIDE/DF).
- De R\$ 465,00 a R\$ 4.300,00 – para os demais Municípios.

**DE VALOR VENAL/FINANCIAMENTO:**

- Até R\$190.000,00 para imóveis situados no Distrito Federal, ou municípios integrantes das Regiões Metropolitanas ou equivalentes dos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro;
- Até R\$170.000,00 para imóveis situados em municípios com população igual ou superior a um milhão de habitantes ou em municípios-sede de capitais estaduais, não especificadas no item anterior;
- Até R\$145.000,00 para imóveis situados em municípios com população igual ou superior a 250.000, ou em municípios integrantes de regiões metropolitanas ou equivalentes, inclusive aquelas integrantes da Região Integrada do Distrito Federal e Entorno (RIDE);
- Até R\$115.000,00 para imóveis situados em municípios com população igual ou superior a 50.000,00 habitantes;
- Até R\$90.000,00 para imóveis situados nos demais municípios.

**COMPROMETIMENTO DE RENDA:**

- Sistema de Amortização Constante (SAC) - Até 30% da renda familiar mensal bruta;



- Sistema Francês de Amortização (SFA) - Até 25% da renda familiar bruta observada, ainda, a capacidade de pagamento do proponente, considerando o somatório da prestação (a+j), prêmio de seguros e taxa de administração, quando houver.

**SISTEMAS DE AMORTIZAÇÃO:**

- Sistema de Amortização Constante (SAC);
- Sistema Francês de Amortização – Tabela Price (SFA/TP).

**QUOTA:**

Variável em função do prazo e sistema de amortização:

- SAC: prazo até 240 meses - até 90%; prazo de 241 a 300 meses - até 90%; prazo de 301 a 360 meses - até 80%.
- SFA(TP): prazo até 240 meses - até 70%.

Aquisição de Imóvel Novo/Usado: Menor dos valores entre a venda e compra e a avaliação total do imóvel efetuada pela CAIXA, limitada, ainda, à quota estabelecida pelo Sistema Integrado do Registro e Identificação Civil (SIRIC). O comprador pode optar por financiar despesas acessórias (custas cartorárias ou com ITBI). O valor é acrescido ao valor do financiamento, respeitada a quota estabelecida pelo programa e SIRIC. O valor é creditado ao comprador na data de assinatura do contrato, sob bloqueio, permanecendo bloqueado até apresentação do registro do contrato no Registro de Imóveis e a inclusão no Crédito Imobiliário Web (CIWEB) das informações do registro. O financiamento das despesas acessórias não está disponível para imóveis de propriedade de CAIXA/EMGEA, levado a leilão CAIXA/EMGEA.

Construção em terreno próprio, conclusão, ampliação, melhoria de imóvel residencial: Percentual aplicado sobre o menor dos valores entre a avaliação do imóvel pela CAIXA, considerado pronto e o somatório dos valores do terreno e do orçamento aceito pela CAIXA, constante no Laudo de Análise Individual, limitado, ainda, ao menor dos valores entre: valor do orçamento da obra aprovado pela CAIXA; quota estabelecida pelo SIRIC; limite definido para a modalidade em função da localização do imóvel.

Aquisição de terreno e construção: Percentual aplicado sobre o valor do orçamento aprovado pela CAIXA acrescido do menor dos valores entre o proposto e o avaliado para o terreno, constante no Laudo de Análise individual, limitado, ainda, ao menor dos valores entre: avaliação do imóvel pela CAIXA, considerado pronto; quota estabelecida pelo SIRIC; limite definido para a modalidade em função da localização do imóvel.

**PRAZO DE CONSTRUÇÃO:** até 24 meses.

**PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:**

SAC - Até 360 meses.

SFA(TP) - Até 240 meses.

Os prazos mínimos das operações variam conforme a modalidade:

- Aquisição de imóvel novo ou usado, aquisição de terreno e construção, construção em terreno próprio - 120 meses;
- Conclusão, ampliação, melhoria - 60 meses.

**TAXA DE JUROS NOMINAL:**

Definida de acordo com a renda familiar bruta:

- 5,00% a.a. de R\$ 465,00 a R\$ 2.455,00;
- 6,00% a.a. de R\$ 2.455,01 a R\$ 3.275,00;
- 7,16% a.a. de R\$ 3.275,01 a R\$ 5.000,00;
- 8,16% a.a. de R\$ 5.000,01 a R\$ 5.400,00.

**REDUTOR DE 0,5% NA TAXA DE JUROS PARA COTISTA DE CONTA VINCULADA DO FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO:**

Para fins de enquadramento nas condições especiais de redução da taxa de juros, considera-se titular de conta vinculada do FGTS o trabalhador que comprovar possuir 03 anos de trabalho sob o regime do FGTS, somados os períodos trabalhados, consecutivos ou não, e atenda, ainda, no mínimo, um dos seguintes requisitos:

- a) comprove a existência de contrato de trabalho ativo, mesmo quando os recolhimentos devidos não tenham sido efetuados pelo empregador ou, seja, quando a conta não possuir saldo; ou
- b) possua saldo disponível em conta vinculada referente a contrato de trabalho já encerrado.

**ADOÇÃO DA TAXA PORTA DE NEGÓCIOS:**

A Taxa Porta de Negócios é a taxa vigente para o proponente com renda familiar bruta de R\$ 5.000,01 a R\$ 5.400,00 que possuir ou optar pela contratação do pacote de produtos. Para fins de enquadramento nas condições especiais de redução da Taxa Porta de Negócios, o proponente, individualmente ou em conjunto, devem adquirir o seguinte pacote de produtos:

- abertura de conta corrente;
- contratação de cheque especial;
- contratação de cartão de crédito, nas modalidades Crédito ou Múltiplo;

- transferência do crédito de salário para a CAIXA (conta salário, excepcionalmente, poderá ser aceito o MO37860 até que o crédito de salário seja, de fato, efetivado); e
- autorização para débito do encargo mensal em conta corrente ou em folha de pagamento.

**TAXA DE JUROS PACOTE DE PRODUTOS:**

- Nominal - 7,6% a.a.
- Nominal com direito ao redutor de 0,5% - 7,1% a.a.

**CONDIÇÕES PARA A TAXA PORTA DE NEGÓCIOS:**

A opção do proponente pela Taxa Porta de Negócios é apresentada por meio de Requerimento e a contratação do pacote de produtos deve ocorrer até a data da contratação do financiamento.

A aplicação da Taxa Porta de Negócios é condicionada à manutenção, durante o prazo de amortização do financiamento, da conta corrente, do cheque especial, do cartão de crédito, da conta salário e débito do encargo mensal em conta corrente ou em folha de pagamento sendo que esta última opção é condicionada à existência de convênio folha de pagamento firmado entre a CAIXA e o órgão ou entidade a que pertença o proponente/devedor.

O devedor perde a taxa Porta de Negócios no caso de cancelamento de qualquer item do pacote de produtos e/ou não pagamento do encargo mensal até o último dia útil anterior ao vencimento do encargo mensal subsequente, com retorno da taxa de juros Balcão.

Não havendo saldo suficiente na conta corrente ou na impossibilidade de débito do encargo mensal na data de aniversário do contrato na referida conta corrente ou em folha de pagamento, para manutenção da Taxa Porta de Negócios, o devedor deve providenciar o crédito dos recursos na conta corrente ou efetuar o pagamento mediante emissão de segunda via de boleto de pagamento.

É facultado ao proponente solicitar à Agência/PAB, por meio de requerimento formal, o retorno da Taxa Porta de Negócios desde que volte à condição de titular ativo dos produtos cheque Especial, cartão de Crédito e retorne com a conta salário na CAIXA por, no mínimo, 6 meses.

Se cancelado, pelo devedor, o débito dos encargos em conta corrente ou folha de pagamento a taxa porta de negócios é cancelada definitivamente, retornando à taxa de juros balcão, sendo, apenas permitida a sua manutenção na hipótese de cancelamento do débito em folha e imediato requerimento formal do devedor para débito em conta corrente na CAIXA.

Se extinto o cartão de crédito durante o contrato a Taxa Porta de Negócios pode ser mantida se o devedor adquirir um novo cartão logo após a ocorrência.

No caso de perda do débito em conta e/ou encerramento do produto Conta Corrente, o cancelamento da taxa Porta de Negócios é definitivo.

**ENCARGOS:**

Até a contratação:

- Primeiros Prêmios de Seguro – Morte e Invalidez Permanente (MIP) e Danos Físicos do Imóvel (DFI);
- Taxa de avaliação da proposta na aquisição: 1,5% sobre o valor da operação;
- Taxa de Acompanhamento da Operação (TAO): - na aquisição de terreno e construção: 1,5% sobre a parcela do financiamento destinado ao pagamento do terreno;
- Nas demais modalidades, é devida a TAO, à razão de 1,5% sobre o valor da primeira parcela de obra a ser liberada;
- Tarifa para análise de apólice Individual - R\$ 100,00.

Na fase de construção:

- Taxa de Acompanhamento da Operação - 1,5% sobre o valor de cada parcela da operação, deduzida da parcela creditada;
- Encargo mensal correspondente ao somatório da atualização monetária, juros, prêmios de seguro, e taxa de administração (quando houver).

Na fase de amortização:

- Encargo mensal correspondente ao somatório da prestação de amortização e juros, prêmios de seguro de acordo com a faixa etária, e taxa de administração (quando houver - devida pelo devedor(es) com renda acima de R\$ 3.725,00).
- Taxa de administração - R\$ 25,00 não sendo reajustada.

**DESCONTO:**

Concedido sob a forma de desconto complemento destinado à complementar o pagamento do valor do imóvel e sob a forma de desconto equilíbrio destinado a elevar a capacidade de pagamento do beneficiário final, representado pela redução da taxa de juros e isenção do pagamento da taxa de administração mensal.

O desconto complemento (para fins de pagamento de parte da aquisição ou construção do imóvel) é concedido para as modalidades abaixo, considerando a amplitude de renda e

região de localização do imóvel: Aquisição de Imóvel Novo; Aquisição de Imóvel Usado; Aquisição de Terreno e Construção; Construção em Terreno Próprio.

O desconto equilíbrio (para fins de redução no valor da prestação) é concedido, exclusivamente, a proponente com renda familiar mensal bruta de até R\$ 3.275,00 para as modalidades: Aquisição de Imóvel Novo, Aquisição de Terreno e Construção, Construção em Terreno Próprio e Aquisição de Material de Construção e é pago à vista pelo FGTS.

Na concessão de novo financiamento para proponente(s) com financiamento liquidado concedido a partir de 02 de maior de 2005 são adotadas as taxa de juros para faixas de renda sem direito a desconto e cobrança da Taxa de Administração.

**VALOR DE FINANCIAMENTO MÍNIMO:**

- Modalidade Aquisição de Imóvel Novo e Aquisição de Imóvel Usado:  
R\$ 5.000,00 - Taxa balcão;  
R\$ 20.000,00 - Taxa Porta de Negócios.
- Modalidades Construção em Terreno Próprio e Aquisição de Terreno e Construção:  
- R\$ 10.000,00 - Taxa balcão;  
- R\$ 30.000,00 - Taxa Porta de Negócios.

**PLANO DE REAJUSTE DO ENCARGO MENSAL:**

Nos 2 primeiros anos de vigência do prazo de amortização do contrato adota-se recálculo anual para a parcela de amortização, no dia do aniversário do contrato. A partir do 3º ano, o recálculo pode ser trimestral, se for verificado o desequilíbrio econômico-financeiro do contrato.

O seguro de Morte e Invalidez Permanente (MIP) é recalculado mensalmente no dia do vencimento do encargo, em função do saldo devedor atualizado, mediante aplicação da taxa vigente na data do recálculo, definida para a faixa etária do devedor. Quando o devedor mudar de faixa etária, a nova taxa de cálculo do prêmio de seguro MIP será aplicada no encargo mensal com vencimento no mês subsequente ao aniversário do devedor.

O seguro de Danos Físicos do Imóvel (DFI) é recalculado mensalmente no dia do vencimento do encargo mediante a aplicação da taxa vigente sobre o valor da garantia atualizada.

A parcela de juros é recalculada mensalmente, em função do saldo devedor atualizado, da taxa de juros e do prazo remanescente. A taxa de administração, quando devida pelo devedor, é fixa.

**DO SALDO DEVEDOR:**

Atualizado mensalmente, no dia correspondente ao da assinatura do contrato, pelo mesmo índice aplicado aos depósitos das contas vinculadas do FGTS.

**CARACTERÍSTICAS**

O imóvel/terreno deve estar localizado na área urbana, dotado de vias de acesso e atender as condições mínimas do imóvel identificadas em Laudo da Engenharia.

**CARTA DE CRÉDITO SBPE****O QUE É:**

Linha de Crédito Imobiliário com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e fora do SFH na faixa à taxa de mercado, para aquisição de imóvel ou lote urbanizado, residencial ou comercial.

**A QUEM SE DESTINA:** Pessoas físicas, independente da faixa de renda.

**COMO FUNCIONA:**

A agência efetua entrevista com os proponentes, pesquisa cadastral e análise da capacidade dos mesmos. Efetua a avaliação do imóvel e, em sendo aprovada a proposta, solicita ao cliente a opção pela Seguradora, sendo que, no caso da CAIXA Seguros efetua, para todas as propostas, Declaração Pessoal de Saúde. No caso de extrapolação do limite de cobertura automática da seguradora escolhida, encaminha à referida seguradora a documentação exigida para a análise da proposta. Após a aprovação da proposta agenda com o cliente a data de assinatura e efetua o recolhimento das taxas da operação.

**CONDIÇÕES:**

O proponente deve ser brasileiro nato ou naturalizado ou, se estrangeiro, detentor de visto permanente no país. Ter capacidade civil: maioridade ou emancipação. Possuir idoneidade cadastral e capacidade de endividamento.

**TAXA PORTA DE NEGÓCIOS e TAXA PORTA DE NEGÓCIOS PLUS:**

É concedido um redutor à taxa de juros balcão, com enquadramento na taxa Porta de Negócios ou taxa Porta de Negócios *Plus*, se o proponente optar, até a data da contratação, pela aquisição dos produtos abaixo, os quais deverão ser mantidos durante todo o prazo de amortização do contrato:

Taxa Porta de Negócios:

- Contratação e ativação do cartão de crédito, nas modalidades Crédito ou Múltiplo;

- Abertura de conta corrente com cheque especial; e
- Opção pelo débito do encargo mensal em conta corrente ou em folha de pagamento.

Taxa Porta de Negócios *Plus*:

- Contratação e ativação do cartão de crédito, nas modalidades Crédito ou Múltiplo;
- Abertura de conta corrente com cheque especial;
- Opção pelo débito do encargo mensal em conta corrente ou em folha de pagamento; e
- Conta Salário na CAIXA. (No caso das operações comerciais, a conta salário pode ser substituída por aplicação financeira).

Caso o(s) proponente(s) ainda não tenha(m) conta salário na CAIXA, pode ser aceito o MO37860 - Termo de Autorização para Transferência de Recursos - Resoluções BACEN 3.402/2006 e 3.424/2006 até que a marcação de conta salário seja gravada.

Para enquadramento na taxa Porta de Negócios ou na Taxa Porta de Negócios Plus deve ser apresentado pelo proponente o requerimento Opção Benefício Taxa Reduzida - MO29671.

A opção do débito em folha de pagamento está condicionada à existência de convênio folha de pagamento firmado entre a CAIXA e o órgão ou entidade a que pertença o proponente para este fim.

Não havendo saldo na conta ou na impossibilidade de débito do encargo mensal na data de aniversário do contrato ou em folha de pagamento, o devedor deve efetuar o seu pagamento até o último dia útil anterior ao vencimento do encargo mensal subsequente, mediante emissão de segunda via do carnê de pagamento, sendo que o não pagamento implica no retorno à taxa de juros balcão.

O cancelamento do Cheque Especial, Cartão de Crédito ou Conta Salário, sendo este último no caso da taxa Porta de Negócios Plus, implica no cancelamento da Taxa Porta de Negócios ou da Taxa Porta de Negócios Plus e retorno à taxa de juros balcão.

Na extinção do cartão de crédito, a taxa Porta de Negócios ou taxa Porta de Negócios Plus pode ser mantida se o proponente contratar outro cartão de crédito.

O proponente pode solicitar, por meio de requerimento formal, o retorno da aplicação da taxa Porta de Negócios ou da taxa Porta de Negócios Plus, desde que volte à condição de titular ativo, pelo período mínimo de 06 meses, dos produtos Cheque Especial, Cartão de Crédito e Conta Salário, sendo este último no caso da taxa Porta de Negócios Plus.

O cancelamento do débito em conta e/ou o encerramento da conta corrente implica no cancelamento definitivo da taxa Porta de Negócios ou taxa Porta de Negócios Plus.

Excepcionalmente, no caso de cancelamento do débito em folha de pagamento é permitida a manutenção da taxa reduzida, se ocorrer a imediata opção pelo devedor, por meio de requerimento formal, pelo débito do referido encargo mensal em conta corrente mantida na CAIXA.

Na modalidade Aquisição, o(s) proponente(s) podem optar por financiar despesas acessórias (custas cartorárias ou com ITBI). O valor é acrescido ao valor do financiamento, respeitada a quota estabelecida pelo SIRIC, e creditado ao(s) devedor(es) na data de assinatura do contrato, sob bloqueio, permanecendo bloqueado até a inclusão no CIWEB das informações do registro do contrato no RI.

**EMPREGADO/SERVIDOR PÚBLICO - CONDIÇÕES ESPECIAIS - TAXA SETOR PÚBLICO:**

Para empregados/servidores vinculados ao Setor Público, podem ser concedidas taxas de juros pós-fixadas especiais para aquisição de imóvel residencial se, até a data da contratação, houver opção, pela aquisição dos produtos abaixo, os quais deverão ser mantidos durante todo o prazo de amortização do contrato:

- Contratação e ativação do cartão de crédito, nas modalidades Crédito ou Múltiplo;
- Abertura de conta corrente com cheque especial; e
- Opção pelo débito do encargo mensal em conta corrente ou em folha de pagamento.

É concedida uma taxa ainda mais atrativa no caso de empregado/servidor, que além de atender às condições acima, possuir ou trazer a Conta Salário para a CAIXA.

Caso o(s) proponente(s) ainda não tenha(m) conta salário na CAIXA, pode ser aceito o MO37860 - Termo de Autorização para Transferência de Recursos - Resoluções BACEN 3.402/2006 e 3.424/2006 até que a marcação de conta salário seja gravada.

As condições para manutenção das taxas para o Setor Público são as mesmas previstas para manutenção das taxas Porta de Negócios ou Porta de Negócios Plus.

**MODALIDADES:**

- Sistema Financeiro de Habitação: aquisição de imóvel residencial novo ou usado.
- Fora do Sistema Financeiro de Habitação: aquisição de imóvel residencial novo ou usado e aquisição de lote urbanizado.

**VALORES DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:** Variáveis em função do enquadramento e da modalidade, conforme segue:

- 1) Sistema Financeiro de Habitação:
  - a) Imóvel Residencial, valor de avaliação:



- Até R\$ 750.000,00 para os Estados de Minas Gerais (MG), Rio de Janeiro (RJ), São Paulo (SP) e Distrito Federal (DF);
- Até R\$ 650.000,00 para os demais Estados.

2) Fora do Sistema Financeiro de Habitação:

b) Aquisição de Imóvel Novo ou Usado, valor de avaliação do imóvel acima de:

- R\$ 750.000,00 para os Estados de Minas Gerais (MG), Rio de Janeiro (RJ), São Paulo (SP) e Distrito Federal (DF);
- R\$ 650.000,00 para os demais Estados.

c) Aquisição de Lote Urbanizado e operação imóvel comercial: Qualquer valor.

**LIMITES DE FINANCIAMENTO:**

1) Sistema Financeiro de Habitação

- Mínimo: R\$ 20.000,00;
- Máximo: R\$ 450.000,00 (limitado à quota estabelecida para a operação).

2) Fora do Sistema Financeiro de Habitação:

- Mínimo: R\$ 40.000,00;
- Máximo: conforme capacidade de pagamento.

**COMPROMETIMENTO DE RENDA:**

Sistema de Amortização Constante (SAC) - Até 30% da renda total do proponente.

Sistema Francês de Amortização – Tabela Price (SFA/TP) - Até 25% da renda total do proponente, limitada a capacidade de pagamento apurada pelo SIRIC.

**PRAZOS DE AMORTIZAÇÃO:**

1) Sistema Financeiro de Habitação (SFH):

- SAC: prazo mínimo de 92 meses e máximo de 420 meses;
- SFA (TP): prazo mínimo de 92 meses e máximo de 240 meses.

2) Fora do SFH:

- SAC: prazo mínimo de 60 meses e máximo de 420 meses;
- SFA (TP): prazo mínimo de 60 meses e máximo de 240 meses.

**TAXA DE JUROS:**

1) Sistema Financeiro de Habitação:

Taxa Balcão: esta taxa é a do contrato e é utilizada para realizar a avaliação de risco. Quando o cliente fica inadimplente e/ou perde um dos produtos, o contrato passa a evoluir com essa taxa de juros

- Nominal: 8,5% a.a.;

- Efetiva 8,85% a.a.

Taxa Porta de Negócios: pagamento mediante débito em conta corrente ou em folha de pagamento e proponente(s) possuidor(es) dos produtos: conta corrente, cheque especial e cartão de crédito.

- Nominal: 8,0% a.a.;
- Efetiva: 8,3% a.a.

Taxa Porta de Negócios Plus: pagamento mediante débito em conta corrente ou em folha de pagamento e proponente(s) possuidor(es) dos produtos: conta corrente, cheque especial, cartão de crédito e Conta Salário.

- Nominal: 7,5% a.a.;
- Efetiva: 7,8% a.a.

## 2) Fora do Sistema Financeiro de Habitação:

Taxa Balcão:

- Nominal: 9,0% a.a.;
- Efetiva: 9,4% a.a.

Taxa Porta de Negócios:

- Nominal: 8,2% a.a.;
- Efetiva: 8,6% a.a.

Taxa Porta de Negócios Plus:

- Nominal; 8,0% a.a.;
- Efetiva: 8,4% a.a.

## 3) Taxa Setor Público - Servidor Público e Empregados/Aposentados ou Pensionistas

CAIXA:

### a) Sistema Financeiro de habitação:

Taxa balcão:

- Nominal: 8,5% a.a.;
- Efetiva: 8,85% a.a.

Taxa pacote:

- Nominal: 7,8% a.a.;
- Efetiva: 8,1% a.a.

Taxa Porta de Negócios Plus:

- Nominal: 7,4% a.a.;
- Efetiva: 7,7% a.a.

## b) Fora do Sistema Financeiro de Habitação:

## Taxa Balcão:

- Nominal: 9,0% a.a.;
- Efetiva: 9,4% a.a.

## Taxa pacote:

- Nominal: 8,1% a.a.;
- Efetiva: 8,5% a.a.

Taxa Porta de Negócios *Plus*:

- Nominal: 8,0% a.a.;
- Efetiva: 8,3% a.a.

**QUOTA:**

## 1) Sistema Financeiro de Habitação:

- SAC: Até 90%;
- SFA(TP): Até 70%.

## 2) Fora do Sistema Financeiro de Habitação:

Servidores públicos federais, empregados/aposentados ou pensionistas CAIXA e servidores das esferas federal, estadual e municipal vinculados aos órgãos: Judiciário, Ministério Público, Tribunal de Contas, Procuradoria Pública e Defensoria Pública:

- SAC: Até 100%;
- SFA(TP): Até 70%.

Demais servidores públicos vinculados às esferas estadual e municipal:

- SAC: Até 90%;
- SFA(TP): Até 70%.

**CARÊNCIA** - Até 06 meses para contratações com quota de até 90%.

**ENCARGOS DEVIDOS NA FASE DE CARÊNCIA:**

- Atualização monetária;
- Juros;
- Seguros MIP e DFI;
- Taxas de Administração, nas operações enquadradas no SFH.

Durante a carência não é permitida a utilização de recursos da Conta vinculado ao FGTS.

**ENCARGOS DEVIDOS ATÉ A CONTRATAÇÃO:**

Pelos vendedores:

- Taxa de Cadastro - Devida por operação, no valor constante no item -Confecção de Cadastro para Início de Relacionamento - da Tabela de Tarifas da CAIXA. (Se o vendedor já for cliente, não é devido).

Pelos proponentes/compradores:

- Taxa de Avaliação de Bens Recebidos em Garantia - no valor de R\$ 800,00, sendo:
  - R\$ 250,00, na entrega da documentação;
  - R\$ 550,00, na contratação;
- Taxa de Cadastro - devida por operação, no valor constante no item - Confecção de Cadastro para Início de Relacionamento - da Tabela de Tarifas da CAIXA (se o proponente já for cliente, não é devido).
- Primeiro Prêmio Mensal de Seguro MIP e DFI (este último não devido na operação de lote urbanizado).
- IOF - Devido à vista, no ato da contratação de financiamento destinado a imóvel comercial, no percentual e na forma definidos no CR009.

#### **ENCARGOS DEVIDOS NA FASE DE AMORTIZAÇÃO:**

- Prestação de amortização e juros;
- Prêmios de seguro; e
- Taxa de Administração - TA para os contratos firmados no SFH.

#### **RECÁLCULO DO ENCARGO MENSAL**

O valor das 12 primeiras parcelas de amortização é estabelecido no ato da contratação, sendo calculado pela divisão do valor financiado pelo prazo de amortização contratado.

A cada período de 12 meses, na data de aniversário do contrato, o valor das parcelas de amortização é recalculado pela divisão do saldo devedor apurado pelo prazo remanescente. São oferecidas ao cliente duas opções de apólice de seguro habitacional: A da CAIXA Seguros e a da SULAMÉRICA.

#### **É OBRIGATÓRIA A REALIZAÇÃO DA DPS E SUA APROVAÇÃO PARA CONTRATAÇÃO DA APÓLICE DA CAIXA SEGUROS INDEPENDENTEMENTE DO VALOR DE FINANCIAMENTO PLEITEADO**

O cliente pode contratar outra apólice de sua escolha desde que a seguradora esteja autorizada pela SUSEP e a apólice apresente com as coberturas básicas estabelecidas nas Resolução BACEN 3.811 e Resolução SUSEP 205, estando sua aceitação ainda condicionada à análise prévia CAIXA que ocorrerá mediante pagamento de tarifa e no prazo de 15 dias.

O prêmio de seguro MIP é recalculado mensalmente em função do saldo devedor atualizado, mediante aplicação da taxa vigente, definida para a faixa etária do devedor.

Quando o devedor mudar de faixa etária, a nova taxa de cálculo do prêmio de seguro MIP, é aplicada no primeiro recálculo imediatamente seguinte do encargo mensal, inclusive quando a data de aniversário do devedor ocorrer na data do recálculo do encargo.

O prêmio de seguro DFI é recalculado mensalmente, considerando o valor da garantia atualizada.

A partir do terceiro ano, o recálculo do encargo mensal, à exceção da parcela de seguros MIP e DFI, pode ser feito trimestralmente, caso seja verificado desequilíbrio econômico-financeiro do contrato.

O recálculo da prestação de amortização e juros é realizado em função do saldo devedor atualizado, taxa de juros, sistema de amortização e prazo remanescente.

**REAJUSTE DO SALDO DEVEDOR:** O saldo devedor é atualizado mensalmente, no dia correspondente ao do aniversário do contrato, pelo índice de atualização aplicado aos depósitos da caderneta de poupança.

### **HSBC Bank Brasil S.A. – Banco Múltiplo**

**Entrevistado:** Jurandir Roberto Steffenon (Gerente Titular da Agência)

### **Crédito Imobiliário**

#### **O QUE É:**

Linha de financiamento destinada à aquisição de imóvel urbano residencial, novo ou usado, de alvenaria, em boas condições de habitabilidade e de conservação, concluído e com “habite-se”, livre e desimpedido de ônus.

#### **LINHA DE CRÉDITO:**

- Sistema Financeiro de Habitação (SFH): sistema destinado a imóveis residenciais com valor de avaliação de até 650 mil. Apenas nos estados de DF, MG, RJ e SP o valor de avaliação é de até R\$ 750 mil. Nesta linha os limites máximos das condições da operação são regulamentados pelo governo e é possível utilizar os recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, desde que o financiamento também esteja enquadrado nas regras da Caixa Econômica Federal.
- Taxa de Mercado (TM): é uma linha de crédito voltada a imóveis residenciais que tenham valor acima de R\$ 500 mil reais ou financiamento acima R\$ 450 mil. Nesta linha não é possível utilizar os recursos do FGTS no financiamento.

**A QUEM SE DESTINA:**

Pessoa física, maior de 18 anos e renda mínima necessária de R\$ 1.500,00.

A renda pode ser composta por até 5 pessoas. Se for utilizado o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), todos os participantes deverão morar no imóvel. Também, a composição da renda pode ser entre clientes, com ou sem vínculo de parentesco.

Entre a contratação e o prazo final de pagamento, o proponente não pode ter idade superior a 80 anos.

Se o proponente tiver entre 16 e 18 anos, é necessário a emancipação.

**COMO FUNCIONA:** Não é necessário ser correntista

**1ª fase – Aprovação de crédito**

Na 1ª fase, as informações e documentos serão analisados para verificar a capacidade cadastral e financeira do proponente. A seguir, estão descritos os documentos gerais necessários e os documentos para a comprovação de renda.

**Documentos gerais do comprador:**

- Cópia do RG e CPF (se casado, deve-se apresentar os dados do cônjuge);
- Comprovante de residência;
- Imposto de renda pessoa física (IR/PF) do último exercício, acompanhado de seu protocolo de entrega.

**Categoria profissional do comprador:**

- Se assalariados, funcionários públicos, aposentados:
- Cópia dos contracheques/holerites referentes aos últimos três meses.

Para os assalariados: se os documentos não possuem a data de admissão, solicita-se a cópia da carteira de trabalho. Para funcionários públicos: enviar documento que comprove início das atividades. Para aposentados: data de início da aposentadoria.

Se comerciantes, industriais ou empresários:

- Cópia do contrato ou estatuto social acompanhado de sua última alteração, demonstrando tempo mínimo de atividade de 03 anos e informando o percentual de participação da empresa.
- Declaração do contador (com carimbo e inscrição no CRC), informando os 06 últimos meses de faturamento, acompanhado da assinatura de representantes da empresa.
- Carta do contador com a informação da retirada mensal nos últimos 06 meses – contendo nome do sócio, CPF do sócio, nome do contador, CRC, valor de retirada mensal e assinatura do contador e do sócio.

- Cópia dos Extratos Bancários de Pessoa Física de conta corrente, da mesma instituição, referentes aos últimos seis meses.

Se profissionais liberais:

- Prova de filiação de classe, comprovando no mínimo 02 anos de atividade.
- Cópia dos Extratos Bancários de Pessoa Física de conta corrente, da mesma instituição, referentes aos últimos seis meses.

Se profissionais autônomos:

- Comprovante de atividade por tempo mínimo de 04 anos por meio de Alvará ou Licença da Prefeitura.
- Cópia dos Extratos Bancários de Pessoa Física de conta corrente, da mesma instituição, referentes aos últimos seis meses.

Se produtor rural:

- Imposto de renda de pessoa física (IR/PF) dos últimos 03 anos completos, acompanhados de seus respectivos protocolos.
- Cópia dos Extratos Bancários de Pessoa Física de conta corrente, da mesma instituição, referentes aos últimos seis meses.

**Documentos do corretor:**

- Cópia do RG e CPF

**Documentos do imóvel que pretende ser financiado:**

- Cópia da matrícula atualizada do imóvel (disponível no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca do Imóvel);
- IPTU do último exercício contendo as informações de endereço completo, a área construída, área do terreno e finalidade do imóvel.

Com os documentos e informações necessárias entregues, é realizado o cadastramento, a Declaração Pessoal de Saúde e a Proposta de Financiamento Imobiliário. A partir disso, leva-se 5 dias para a liberação da 2ª fase do financiamento.

**2ª fase – Avaliação do imóvel**

Essa avaliação é feita pelo vistoriador e/ou empresa conveniada ao Banco HSBC. O cliente receberá um contato para agendar uma visita para a avaliação física do imóvel. A partir da vistoria, leva-se 1 semana para a liberação da 3ª fase.

**3ª fase – Análise documental**

A análise documental é feita a partir dos documentos já entregues na 1ª fase. Se o cliente optar por utilizar o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, deve ainda apresentar a

carteira de trabalho com os comprovantes de recolhimento e extratos de garantia, sendo realizado esse processo direto pelo HSBC. Também, é necessário as certidões negativas dos vendedores do imóvel. Leva-se 2 semanas para a liberação da última fase do financiamento.

#### **4ª fase – Emissão do contrato**

A partir da liberação da análise documental, é feita a emissão do contrato. São enviadas 4 vias do contrato pelo HSBC Central para a agência que está encaminhando o financiamento. O contrato será assinado pelo proponente e vendedor. Após assinado, paga-se o ITBI junto à prefeitura e o registro em cartório. Leva-se o contrato para o registro de imóveis. Depois do contrato estar registrado, o cliente deve enviar uma via do contrato junto com a matrícula do imóvel atualizada, para que o HSBC Central possa fazer a análise para a liberação do recurso. Em 3 dias úteis, é liberado o recurso ao vendedor.

#### **MODALIDADES:**

- Aquisição de imóvel residencial

**VALOR MÁXIMO DO IMÓVEL:** Não há limite.

**VALOR MÍNIMO DE FINANCIAMENTO:** R\$ 50 mil.

**VALOR MÁXIMO DE FINANCIAMENTO:** O percentual máximo do financiamento é de até 80% do valor do imóvel, podendo chegar até 90% do valor do imóvel, mediante análise cadastral, de crédito e demais condições do produto. O valor de entrada é de 10% à 20% do valor financiado. Também, pode-se acrescer ao valor do financiamento, valores das despesas contratuais, Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), Tarifa de Inscrição e expediente (TIE), registro de contrato, entre outros. O proponente pode comprometer 30% da renda familiar.

**PRAZO MÁXIMO DE PAGAMENTO:** 360 meses.

**TAXAS DE JUROS:** A taxa de juro anual é de 9%, para todos os clientes, inicialmente. Se o cliente já possuir conta, pode se enquadrar na redução da taxa de juro, chegando a taxa de juro mínima de 7,3 a 7%.

**SEGUROS:** Para a aquisição do crédito imobiliário, é obrigatório obter o Seguro Habitacional, cobrado juntamente com as parcelas do financiamento do imóvel. Possui as coberturas de Morte e Invalidez Permanente (MIP) e Danos Físicos ao Imóvel (DFI). No caso de morte ou invalidez permanente de segurados que participarem da composição de renda, a indenização será utilizada para quitação do saldo devedor do imóvel e de acordo com o percentual de participação na renda. Em casos de danos físicos ao imóvel, a indenização proporciona reposição do imóvel conforme projeto original. O Banco HSBC oferece duas seguradoras para financiamentos imobiliários, a HDI ou o Allianz.



O valor do seguro está relacionado à idade do proponente. Por exemplo, se o proponente estiver 23 anos, o valor do seguro será menor do que para uma pessoa de 60 anos.

**VÍNCULO EMPREGATÍCIO:** O Banco HSBC exige tempo mínimo de vínculo empregatício. Para assalariados e funcionários públicos, o tempo mínimo é de 6 meses. Para profissionais liberais e produtores rurais, o tempo exigido é de 2 anos. Para empresários 3 anos e autônomos de 4 anos de vínculo empregatício.

**REAJUSTE DA PARCELA:** O reajuste da parcela do financiamento é feita mês a mês.

**UTILIZAÇÃO DO FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO (FGTS):** Pode ser utilizado o FGTS na compra de imóvel avaliado até R\$ 750 mil no Estado de Minas Gerais (MG), São Paulo (SP), Rio de Janeiro (RJ) e Distrito Federal (DF). Nos demais Estados, o imóvel deve ser avaliado até R\$ 650 mil para utilização do FGTS.

- A central da linha de crédito do HSBC está localizada em Curitiba/SC.

## **Banco Itaú**

### **Crédito Imobiliário**

#### **O QUE É:**

Linha de financiamento destinada à aquisição de casa ou apartamento.

#### **LINHA DE CRÉDITO:**

- Sistema Financeiro de Habitação (SFH): sistema destinado a imóveis residenciais com valor de avaliação de até 650 mil. Apenas nos estados de DF, MG, RJ e SP o valor de avaliação é de até R\$ 750 mil. Nesta linha os limites máximos das condições da operação são regulamentados pelo governo e é possível utilizar os recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, desde que o financiamento também esteja enquadrado nas regras da Caixa Econômica Federal.
- Taxa de Mercado (TM): é uma linha de crédito voltada a imóveis residenciais que tenham valor acima de R\$ 500 mil reais ou financiamento acima R\$ 450 mil. Nesta linha não é possível utilizar os recursos do FGTS no financiamento.

#### **A QUEM SE DESTINA:**

Pessoa física, maior de 18 anos. Se o proponente tiver entre 16 e 18 anos, é necessário a emancipação.

O valor da parcela deve comprometer até 35% da renda líquida, que pode ser composta por mais uma pessoa. Se o proponente for casado ou conviver em união estável,

poderá ser composta com o cônjuge. Se for solteiro, pode somar a renda com a de qualquer outra pessoa, desde que ela também não seja casada ou conviva em união estável.

**COMO FUNCIONA:** Não é necessário ser correntista

#### **1ª etapa – Solicitação da proposta**

Nessa primeira etapa, são preenchidos alguns dados diretamente pelo site do Banco, nas agências Itaú ou nas imobiliárias e construtoras parceiras. Com base nessas informações, o Itaú fará uma análise de crédito. A partir disso, o proponente saberá as condições do financiamento (taxas de juros, valores...) e receberá uma proposta. Poderá ser feita uma negociação com um gerente ou consultor, que acompanhará o processo do financiamento.

#### **2ª etapa – Aprovação de crédito**

O proponente recebe a resposta de análise de crédito em até uma hora, para imóveis de até R\$ 800.000,00. Após o crédito ser analisado, o proponente recebe uma proposta com condições e taxas exclusivas. Se o crédito não for aprovado, o cliente pode enviar uma nova proposta, se houver mudança nos rendimentos ou estado civil.

#### **3ª etapa – Envio de documentos**

Nessa etapa, serão encaminhados alguns documentos e preenchidos alguns formulários. Os documentos necessários e formulários são os mesmos solicitados pelos demais Bancos.

#### **4ª etapa – Análise técnica**

Nessa etapa são analisados os documentos e informações encaminhadas e, será analisado se o proponente poderá utilizar o FGTS.

Também, será definido o valor de mercado do imóvel, considerando suas características e região em que está localizado. Nessa avaliação, é cobrada uma tarifa do cliente, conforme Tabela Geral de Tarifas do Itaú.

Ainda, será analisado os seguros para o cliente e imóvel. No primeiro, diante de um imprevisto, poderá até quitar o financiamento. O segundo protege o imóvel no período em que estiver financiado.

#### **5ª etapa – Confirmação de dados**

Nessa etapa serão confirmados todos os dados. Depois disso, será encaminhado o contrato por correio ou será entregue pelo consultor.

#### **6ª etapa – Assinatura e registro do contrato**

O contrato será assinado, feito o registro em cartório e efetuado o pagamento do ITBI, podendo o valor chegar até 5% do valor do imóvel.

#### **7ª etapa – Pagamento**

Na última etapa, o Itaú deposita o valor na conta do vendedor em até cinco dias úteis após receber o contrato registrado e a matrícula do imóvel atualizada. Se o cliente optou por financiar os valores de Imposto de Transmissão, será creditado na conta corrente do proponente.

**MODALIDADES:**

- Aquisição de imóvel residencial

**VALOR MÍNIMO DO IMÓVEL:** A partir de R\$ 62.500,00.

**VALOR MÁXIMO DO IMÓVEL:** Não há limite.

**VALOR MÍNIMO DE FINANCIAMENTO:** R\$ 50.000,00.

**VALOR MÁXIMO DE FINANCIAMENTO:** O percentual máximo do financiamento é de até 80% do valor do imóvel. Pode-se incluir os valores de ITBI e custos cartorários no financiamento. O proponente pode comprometer 35% da renda líquida.

**PRAZO MÁXIMO DE PAGAMENTO:**

Pelo Sistema de Amortização Constante (SAC), o prazo mínimo de financiamento é de 12 meses e máximo de 360 meses.

Pelo sistema de amortização misto (MIX), o prazo mínimo de financiamento é de 48 meses e máximo de 360 meses.

**TAXAS DE JUROS:**

Sistema de Amortização Constante (SAC): as taxas de juros são personalizadas para cada cliente. Primeiramente é feita a simulação do financiamento. Após a aprovação do crédito, deve-se consultar um gerente ou o consultor responsável pelo financiamento e avaliar as possibilidades de negociar as condições. Sempre que a taxa de juros aprovada for inferior a 11,5% ao ano, a manutenção fica condicionada ao pagamento das prestações por débito automático em conta. Caso esta condição não seja cumprida durante o financiamento, haverá a perda da taxa com benefício.

Sistema de Amortização Misto (MIX): as taxas de juros são negociadas após aprovação de crédito, com a consulta ao gerente ou o consultor responsável pelo financiamento. Nos simuladores, como referência para este produto, é utilizada a taxa de TR + 11,5% ao ano para as primeiras 36 prestações e TR + 10,35% ao ano nas demais. Também nesta linha de financiamento, sempre que a taxa aprovada for inferior a TR + 11,5% ao ano, a sua manutenção fica condicionada ao pagamento das prestações em débito automático. Caso esta condição seja descumprida durante o financiamento, haverá a perda da taxa com benefício.

**SEGUROS:** Possui as coberturas de Morte e Invalidez Permanente (MIP) e Danos Físicos ao Imóvel (DFI). Os valores dos seguros são somados a prestação mensal.

**REAJUSTE DA PARCELA:** A prestação e o saldo devedor são atualizados mensalmente pelo índice de atualização da caderneta de poupança, atualmente, a Taxa Referencial (TR).

No SAC, o valor da prestação diminui desde o primeiro mês até o final do contrato. Esta redução varia apenas de acordo com o valor do seguro e do índice de atualização do contrato. Se o proponente tiver conta no Itaú, pode-se optar por pagamento em débito automático. Com isso, além da praticidade, a taxa de juros é menor.

No Sistema de Amortização Misto, a parcela é um pouco maior nos primeiros meses e fica menor a partir do 37º mês. Assim como no sistema de amortização constante, a redução no valor das parcelas varia de acordo com o valor do seguro e do índice de atualização do contrato. Também pode optar pelo pagamento em débito automático.

**GARANTIA DO FINANCIAMENTO:** Alienação fiduciária, isto é, o imóvel fica em nome do banco até a quitação da última parcela.

**UTILIZAÇÃO DO FGTS:** Pode-se utilizar o fundo de garantia na compra de imóveis residenciais. Em São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais e Distrito Federal, o imóvel deve ser avaliado em até R\$ 750 mil. Nas demais regiões, o valor de avaliação do imóvel deve ser de até R\$ 650 mil. Além disso, também há outras condições determinadas pela Caixa Econômica Federal para utilização do fundo.

## **Banco Santander**

### **Construção Fácil – Pessoa Física**

#### **O QUE É:**

Linha de financiamento destinada à construção de imóvel residencial, início ou término da obra. Não há necessidade de percentual da obra executado para a contratação do financiamento.

#### **A QUEM SE DESTINA:**

Pessoa física, maior de 18 anos.

O proponente deve estar livre de quaisquer ônus.

A escritura do terreno deve estar registrada no Serviço de registro de Imóveis (SRI) competente, em nome do proponente.

O projeto de arquitetura do imóvel deve estar aprovado pelo órgão competente local, com o seu respectivo alvará de construção.

A renda mínima pode ser composta por até duas pessoas, mesmo sem ter parentesco. Uma das pessoas, deve ser proprietária do terreno. O comprometimento da renda é de até 35% da renda familiar bruta.

### **COMO FUNCIONA:**

**1ª passo** – Inicialmente, deve-se conferir a disponibilidade deste produto na região onde está localizado o imóvel a ser construído. No Rio Grande do Sul, todas as cidades tem disponibilidade.

**2º Passo** – Após, é necessário a entrega dos documentos solicitados no formulário de contratação ao gerente do Banco Santander. A seguir, estão descritos os documentos gerais necessários e os documentos para a comprovação de renda.

#### **Estado civil do comprador/ vendedor – pessoa física:**

Casado:

- Cópia da certidão de casamento;
- Cópia do Pacto Antenupcial registrado, quando o regime de bens for comunhão de bens após 26/12/1977, comunhão parcial de bens antes de 26/12/1977 e, separação de bens.

Estrangeiro:

- Deve-se apresentar o Registro Nacional de Estrangeiro (RNE) ou Passaporte.

Casamento no exterior:

- Entre brasileiros ou brasileiros e estrangeiros: cópia da certidão de casamento registrada no Serviço de Registro Civil de Pessoas Naturais.
- Entre estrangeiros: cópia da certidão de casamento registrada no consulado do país onde ocorreu o casamento, traduzida por tradutor juramentado, com reconhecimento de firma do tradutor e registrada no Serviço de Títulos e Documentos.

Separado, divorciado ou viúvo:

- Cópia da certidão de casamento com averbação, conforme o caso, do divórcio, separação, ou óbito.

Convivente:

- Escritura pública ou contrato que formalize a convivência nos termos da lei.
- Se for o convivente, separado, divorciado ou viúvo, deverá apresentar a cópia da certidão de casamento com averbação, conforme o caso.

- A aquisição do imóvel se dará na proporção de 50% para cada um dos conviventes, salvo estipulação diversa no instrumento que formalizou a convivência.

**Documentos do procurador (se houver):**

Em situações que exijam um procurador é necessário apresentar uma cópia da procuração, com poderes específicos para o ato, com traslado atualizado que terá validade até 90 dias a contar da sua emissão pelo cartório. Deverão constar na procuração poderes específicos nos seguintes exemplos:

- Do Vendedor: “poderes para vender o imóvel (identificar o imóvel, se possível com a descrição estabelecida na matrícula), inclusive, para negociar preços e condições, transmitir o seu domínio e ações, dar quitação, assinando todos os instrumentos necessários ao fiel desempenho dos poderes outorgados.”
- Do Comprador: “poderes para adquirir o imóvel (identificar o imóvel, se possível com a descrição estabelecida na matrícula), inclusive, para contratação de financiamento imobiliário para pagamento do preço, constituição de ônus, hipoteca, alienação fiduciária e outras garantias que forem necessárias para aquisição do imóvel, assinando todos os instrumentos e documentos para seu fiel desempenho dos poderes outorgados.”

A Procuração lavrada no exterior deverá ser traduzida por tradutor juramentado e registrada perante o Serviço de Títulos e Documentos, para ter validade no País. Caso tenha sido lavrada no Consulado Brasileiro, não será preciso o registro naquele cartório. A procuração original deve ser apresentada ao Serviço de Registro de Imóveis na ocasião da apresentação do contrato de financiamento para registro.

**Se o vendedor é incapaz (interdito/menor) ou espólio:** Considera-se espólio o patrimônio de uma pessoa falecida. Interdito é uma pessoa privada da disposição de seus bens por ordem judicial. Menor, pela lei, é uma pessoa com menos de 18 anos e não tem plenos poderes para dispor de seus bens.

- Deve-se apresentar um Alvará Judicial indicando um representante e autorizando a venda do imóvel, bem como a forma de recebimento do valor da venda.
- O representante deverá comprovar a sua condição e apresentar cópia simples da Cédula de Identidade, CPF e comprovante de residência.

**Venda de pai para filho:**

- Deve-se apresentar uma declaração firmada informando quantos e quais são os herdeiros necessários do vendedor, além do comprador, contendo a qualificação

completa dos referidos, inclusive dos seus cônjuges, se for o caso, e seus endereços residenciais completos.

- Apresentar cópia simples do RG, CPF e Comprovante do Estado Civil dos demais herdeiros e, se for o caso, dos seus cônjuges.

**Categoria profissional do comprador:**

Assalariados:

- Seus três últimos holerites, ou a Declaração do IRPF, do último exercício, com extratos da conta corrente dos últimos três meses.

Em casos de financiamento com valor superior a R\$ 350 mil, é obrigatória a apresentação do IR com recibo de entrega.

Autônomo ou profissional liberal:

- Declaração do IRPF, dos dois últimos exercícios, ou Declaração de Isento, se for o caso.
- Extratos da conta corrente dos três últimos meses.

Produtor rural (agricultor ou pecuarista):

- Declaração do IRPF, dos dois últimos exercícios.
- Declaração do IRPJ, do último exercício, se a renda ou parte dela for proveniente de lucros ou dividendos.
- Extratos de conta corrente dos três últimos meses.

Aposentado ou pensionista:

- Declaração do IRPF, do último exercício, Declaração de Isento, se for o caso, ou extrato do INSS.
- Comprovantes de complementação de aposentadoria.

Renda de aluguel:

- Cópias autenticadas dos contratos de locação de imóvel.
- Seus três últimos recibos de locação.
- Extratos de conta corrente dos três últimos meses.

Sócio de empresa:

- Declaração do IRPF, do último exercício ou Declaração Anual de Isento, se for o caso.
- Extratos de conta corrente dos três últimos meses.
- Contrato social e sua última alteração, registrados perante o órgão competente.
- Declaração do IRPJ, último exercício, e relação de faturamento dos 12 últimos meses, em papel timbrado e assinado pelo contador ou financeiro responsável.

**Documentos do vendedor pessoa jurídica:**

- Cópia simples do Contrato/Estatuto Social consolidado com registro perante a Junta Comercial.
- Cópia simples da Ata de Eleição da Diretoria, registrada na Junta Comercial, no caso de Estatuto Social.
- Carta assinada dos representantes com firma reconhecida.

**Documentos do imóvel que pretende ser financiado:**

- Certidão da Matrícula do Imóvel.
- Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU).
- Certidão Negativa de Tributos Imobiliários.
- Convenção de condomínio (deve ser encaminhado quando o imóvel, em Condomínio Edifício, localizado nos Estados de Minas Gerais e Rio de Janeiro, não apresentarem, nas respectivas matrículas, a descrição de suas áreas).
- Imóveis sob regime de aforamento ou ocupação: Deve-se ser atendido as seguintes condições: - o vendedor / incorporador deverá constar na matrícula do imóvel; apresentação da Certidão Negativa de Débitos Patrimoniais junto a União; Certidão de Autorização de Transferência (CAT) emitida pela SPU.

Com os documentos e informações necessárias, é realizado o cadastramento, a Proposta de Crédito, a Declaração Pessoal de Saúde e Atividade, a Autorização para movimentação de conta vinculada do FGTS – Aquisição de Moradia.

**3º Passo** - Será analisada sua capacidade financeira. A Carta de Crédito possui validade por 120 dias, a contar da data de sua aprovação.

**4º Passo** - Avaliação da Garantia (Estudo de Viabilidade): após aprovação do crédito, será agendada por um engenheiro credenciado pelo Santander a avaliação do imóvel e do projeto de obra (Estudo de Viabilidade). Este estudo indicará a viabilidade do financiamento, dando origem a um cronograma de obras e de liberações de parcelas.

**5º Passo** – O cliente analisará se o cronograma de liberações apresentado pelo banco corresponde com o desejado, caso a resposta seja positiva o processo passará por uma análise jurídica e, se aprovada, o contrato do financiamento será elaborado.

**6º Passo** - O contrato é enviado para a agência do cliente, para assinatura.

**7º Passo** - A liberação dos recursos do financiamento será feito em até 6 parcelas, conforme abaixo:



**Primeira parcela:** liberação condicionada à apresentação do contrato registrado e da matrícula do imóvel com o registro da garantia e da Matrícula de Obra do INSS.

**Parcelas Intermediárias (liberações 2, 3, 4,5):** liberada somente após a medição de obra comprovando a execução da etapa anterior e desde que mantida a regularidade fiscal do imóvel.

**Última parcela (Ressarcimento):** condicionada à apresentação do comprovante de averbação da construção na matrícula do imóvel, do habite-se, e da Certidão Negativa de Débitos do INSS - CND.

Nessa fase, verificam-se as restrições impeditivas nos órgãos públicos, e a capacidade de pagamento das prestações por parte do comprados.

**MODALIDADES:**

- Início ou término de Construção. Neste caso, o terreno deve ter escritura definitiva em nome do proponente e deve representar no mínimo 25% do valor do imóvel considerado pronto.

**VALOR DO IMÓVEL** (considerado pronto): A partir de R\$ 40.000,00

**VALOR MÍNIMO DE FINANCIAMENTO:** A partir de R\$ 20.000,00.

**VALOR MÁXIMO DE FINANCIAMENTO:** Financiamento de até 100% do valor do custo da obra, limitado a 75% do valor de venda do imóvel considerado pronto. Também, pode-se financiar os valores das despesas cartorárias, tarifa de avaliação da garantia, Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e as despesas com Laudêmio (imposto devido a imóveis de domínio útil). O proponente pode comprometer 35% da renda familiar bruta.

**PRAZO DE FINANCIAMENTO:** Mínimo de 1 ano e o prazo máximo de 35 anos.

**PRAZO DE CONSTRUÇÃO:** Até 15 meses, divididos em 5 etapas, conforme projeto e cronograma da obra apresentado.

A cada etapa da obra, o banco libera 75% do custo e os outros 25% serão custeados pelo próprio cliente. O valor referente aos 25% será liberado na última parcela, após a averbação da obra.

**TAXAS DE JUROS:** A taxa de juro anual é de 10,9% + TR.

**GANRANTIA DA OPERAÇÃO:** Alienação fiduciária do terreno e benfeitorias.

**PRAZO DE CARÊNCIA:** Após a conclusão da obra, o cliente terá até 6 meses de carência. Nesse período, será pago somente os juros, o prêmio do seguro e a Tarifa de Serviços Administrativos (TSA).

**SEGUROS:** Durante a fase da obra são exigidas as contratações de seguro com as coberturas mínimas de Morte e Invalidez Permanente (MIP), Danos Físicos ao Imóvel (DFI) e

Responsabilidade Civil do Construtor (RCC). Após a construção, são exigidos o MIP e DFI. No caso de morte ou invalidez permanente de segurados, a indenização garante a cobertura do saldo devedor do imóvel, de acordo com a composição de renda. Em casos de danos físicos ao imóvel, a indenização proporciona repor as condições de habitabilidade do imóvel.

O Banco Santander oferece duas opções de seguradora, através da Tóquio Marine Seguradora S/A ou a Zurich Santander Brasil Seguros S/A. Também, o cliente pode optar por contratar uma apólice de seguro individual disponível no mercado.

**REAJUSTE DA PARCELA:** O saldo devedor e a prestação serão atualizados mensalmente pelos índices de remuneração básica da poupança, hoje TR.

**SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** Sistema de Amortização Constante (SAC) ou Tabela Price (TP).

**USO DO FGTS:** Permitido somente após o término da obra, para os imóveis enquadrados no SFH, para liquidação e amortização do financiamento.

Para utilização do FGTS no processo de financiamento, deve-se apresentar os documentos descritos abaixo:

- Autorização de saque.
- Extrato original do FGTS. Deve ser atualizado expedito pela Caixa Econômica Federal, com prazo de três meses.
- Comprovante de residência. Deve ter período mínimo de um ano.
- Carteira de trabalho.
- Carta do empregador.
- Declaração de Imposto de Renda.

### **Crédito de Imóvel Residencial – Pessoa Física**

**Imóvel até R\$ 650.000,00 – Estado do Rio Grande do Sul**

**Parcelas Atualizáveis (SAC)**

#### **O QUE É:**

Linha de crédito destinada à aquisição de imóvel residencial ou de lazer, novo ou usado, em boas condições de uso e conservação e que estejam livres de ônus.

#### **A QUEM SE DESTINA:**

Pessoa física, maior de 18 anos.

A renda mínima pode ser composta por até duas pessoas, mesmo sem ter parentesco. Para a obtenção do crédito, a renda bruta mínima é de R\$ 1.000,00. O comprometimento da renda é entre 30% e 35%, variando de acordo com a análise de crédito.

**VALOR MÁXIMO DO IMÓVEL:** Até R\$ 650.000,00.

**VALOR MÍNIMO DO IMÓVEL:** R\$ 40.000,00.

**VALOR MÁXIMO DE FINANCIAMENTO:** O percentual máximo do financiamento é de até 80% do menor valor entre o de compra / venda e avaliação do imóvel. Também, pode-se incluir os valores de tarifas e despesas com a compra do imóvel.

**PRAZO MÁXIMO DE PAGAMENTO:** 35 anos.

**TAXAS DE JUROS:** A taxa de juro anual é de 10% + TR, se o proponente não tiver relacionamento com o Banco Santander. Se houver relacionamento com o Banco, no caso de receber o salário, a taxa de juro anual é de 9,4% + TR.

**USO DO FGTS:** Permitido para imóveis até R\$ 650.000,00, conforme regras vigentes a sua política de utilização.

### **Crédito de Imóvel Residencial – Pessoa Física**

**Acima de R\$ 650.000,00 – Estado do Rio Grande do Sul**

**Parcelas Atualizáveis (SAC)**

#### **O QUE É:**

Linha de crédito destinada à aquisição de imóvel residencial ou de lazer, novo ou usado, em boas condições de uso e conservação e que estejam livres de ônus.

#### **A QUEM SE DESTINA:**

Pessoa física, maior de 18 anos.

A renda mínima pode ser composta por até duas pessoas, mesmo sem ter parentesco. Para a obtenção do crédito, a renda bruta mínima é de R\$ 1.000,00. O comprometimento da renda é entre 30% e 35%, variando de acordo com a análise de crédito.

**VALOR DO IMÓVEL:** Acima de R\$ 650.000,00.

**VALOR MÁXIMO DE FINANCIAMENTO:** O percentual máximo do financiamento é de até 80% do menor valor entre o de compra / venda e avaliação do imóvel. Também, pode-se incluir os valores de tarifas e despesas com a compra do imóvel.

**PRAZO MÁXIMO DE PAGAMENTO:** 35 anos.

**TAXAS DE JUROS:** A taxa de juro anual é de 10,5% + TR, se o proponente não tiver relacionamento com o Banco Santander. Se houver relacionamento com o Banco, no caso de receber o salário, a taxa de juro anual é de 9,4% + TR.

### **Crédito de Imóvel Residencial – Pessoa Física**

#### **Parcelas Fixas (TP)**

Nessa linha de financiamento, o cliente sabe o que vai pagar, do início ao fim do processo. Se comparada com a linha de financiamento com parcelas atualizáveis, o processo de contratação é o mesmo. Somente a taxa de juros é maior, sendo de 12,5% ao ano.

Outra distinção do financiamento com parcelas fixas é a opção de não pagar um mês por ano, apenas pagar as Tarifas de Serviços Administrativos e os prêmios de seguros obrigatórios. Os valores de juros e amortização serão distribuídos ao longo dos demais meses.

### **Programa Nacional de Habitação Urbana**

#### **Programa Minha Casa Minha Vida Empresas**

#### **Famílias com renda mensal até R\$ 1.600,00**

#### **O QUE É:**

Aquisição de projetos de empreendimentos apresentados por empresas do setor da construção civil.

**RECURSOS:** Fundo de Arrendamento Residencial (FAR).

#### **ABRANGÊNCIA:**

Capitais estaduais e respectivas regiões metropolitanas. Em municípios com população igual ou superior a 50 mil habitantes. Respeitados alguns critérios, também podem ser implementadas operações de aquisição de imóveis nos municípios com população entre 20 e 50 mil habitantes.

#### **A QUEM SE DESTINA:**

A família não pode possuir imóvel e ter renda familiar de até R\$ 1.600,00.

#### **COMO FUNCIONA:**

Primeiramente, a União estabelece metas de aplicação dos recursos, por Unidade de Federação, com base no déficit habitacional.

Os Estados e municípios, devem se cadastrar no Programa. Após, realizam o enquadramento das famílias nos critérios de priorização definidos pelo Programa. Se as famílias possuem os requisitos, são inseridas no Cadúnico.

A Instituição Financeira (Caixa Econômica Federal ou Banco do Brasil) analisa os projetos apresentados pelas empresas do setor da construção civil. Se aprovado, a Instituição contrata a operação, acompanha a execução da obra e libera recursos conforme o cronograma.

Após a conclusão da obra, é feita a alienação das unidades para as famílias selecionadas.

O trabalho social é realizado sob a responsabilidade dos Estados e Municípios, durante a execução do empreendimento e após a entrega das unidades habitacionais.

#### **MODALIDADES:**

- Aquisição de Imóvel Residencial

**VALOR MÁXIMO DO IMÓVEL:** R\$ 64.000,00.

**VALOR MÍNIMO DE CONTRIBUIÇÃO:** Comprometimento de 5% da renda bruta familiar, com valor mínimo da prestação mensal de R\$ 25,00.

**VALOR MÁXIMO DE CONTRIBUIÇÃO:** Como o comprometimento da renda bruta familiar é de 5% e essa linha do Programa estabelece renda até R\$ 1.600,00, o valor máximo da parcela é de R\$ 80,00.

**PRAZO MÁXIMO DE PAGAMENTO:** 120 parcelas.

**ESPECIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:** O imóvel deve ter no mínimo 39m<sup>2</sup> de área útil, contendo sala, 2 dormitórios, cozinha, banheiro e área de serviço. Devem ter acessibilidade universal, de acordo com a NBR 9050/2004. No mínimo 3% dos apartamentos ou casas devem ser adaptáveis ao uso por famílias de que façam parte pessoas com deficiência. Para cada tipo de deficiência, o Ministério das Cidades disponibiliza kits para adaptação do imóvel.

- Quando os recursos forem provenientes do FAR, a infraestrutura básica (saneamento, pavimentação, energia) é obrigatória. Se o local onde for executado o empreendimento não possuir infraestrutura básica, a Instituição recolhe o valor necessário para a execução da obra e após concluído devolve esse valor.
- Quando houver mais de 500 unidades habitacionais em um empreendimento, disponibiliza-se 6% a mais de recurso para a construção de escolas. Se for mais de 600 unidades, é disponibilizado também recursos para saúde, entre outros.
- Em unidades unifamiliares, é obrigatório possuir aquecimento solar.

**Programa Nacional de Habitação Urbana**  
**Programa Minha Casa Minha Vida Entidades**  
**Famílias com renda mensal até R\$ 1.600,00**

**O QUE É:**

Aquisição e construção de unidades habitacionais mediante concessão de financiamentos para famílias organizadas de forma associativa em cooperativas habitacionais ou mistas, associações, sindicatos e demais entidades privadas sem fins lucrativos.

**RECURSOS:** Fundo de Desenvolvimento Social (FDS).

**ABRANGÊNCIA:** Território nacional, em áreas urbanas.

**A QUEM SE DESTINA:**

**A família não pode possuir imóvel e ter renda familiar de até R\$ 1.600,00.**

**COMO FUNCIONA:**

Primeiramente, a União aloca recursos por meio da transferência de recursos ao FDS.

As entidades habilitadas pelo Ministério das Cidades desenvolvem os projetos e apresentam a Instituição Financeira (Caixa Econômica Federal ou Banco do Brasil). A Instituição analisa os projetos e enquadra os beneficiários.

O Ministério das Cidades seleciona as propostas e se aprovado, a Instituição contrata a operação.

O acompanhamento da obra é feito pela Entidade e pelos beneficiários.

**MODALIDADES:**

- Aquisição e produção de Imóvel Residencial

**VALOR MÁXIMO DO IMÓVEL:** R\$ 64.000,00.

**VALOR MÍNIMO DE CONTRIBUIÇÃO:** Comprometimento de 5% da renda bruta familiar, com valor mínimo da prestação mensal de R\$ 25,00.

**VALOR MÁXIMO DE CONTRIBUIÇÃO:** Como o comprometimento da renda bruta familiar é de 5% e essa linha do Programa estabelece renda até R\$ 1.600,00, o valor máximo da parcela é de R\$ 80,00.

**PRAZO MÁXIMO DE PAGAMENTO:** 120 parcelas, sendo a primeira parcela um mês após a finalização da obra.

**ESPECIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:** O imóvel deve ter no mínimo 42m<sup>2</sup> de área útil, contendo sala, 2 dormitórios, cozinha, banheiro e área de serviço. Devem ter acessibilidade universal, de acordo com a NBR 9050/... No mínimo 3% dos apartamentos ou casas devem ser adaptáveis ao uso por famílias de que façam parte pessoas com

deficiência. Para cada tipo de deficiência, o Ministério das Cidades disponibiliza kits para adaptação do imóvel.

**SEGURO:** Não é obrigatório a contratação de prêmio de seguro e, em caso de sinistro, existe cobertura pelo FDS.

- Quando os recursos forem provenientes do FDS e não houver infraestrutura básica (saneamento, pavimentação, energia), a Prefeitura deve apresentar por escrito uma solução para o problema. No caso de empreendimento com mais de 500 unidades, a Prefeitura também deve se posicionar a respeito das condições básicas do local.
- As cooperativas podem construir até 1000 unidades habitacionais.

### **Programa Nacional de Habitação Urbana**

#### **Programa Minha Casa Minha Vida – Carta de Crédito FGTS**

#### **O QUE É:**

Linha de financiamento no âmbito do Programa Carta de Crédito FGTS conjugado com o Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU), integrante do Programa Minha Casa Minha Vida.

Tem por objetivo a concessão de financiamento habitacional e subsídios para construção ou aquisição de imóvel residencial urbano novo.

Imóvel novo:

É aquele construído ou que se encontrava em fase de construção, a partir de 26 de março de 2009, verificado no Parecer Complementar e que, na data da entrega da documentação para pesquisa cadastral, encontra-se em uma das seguintes condições:

- com até 180 dias da expedição do “habite-se” ou documento equivalente, expedido por órgão municipal competente emitido a partir de 26 de março de 2009.

- tenha ultrapassado 180 dias, mas não tenha sido habitado, alienado ou doado, excetuando-se desse conceito os casos em que o proponente for o primeiro comprador do imóvel financiado e este comprovar que ocupou o imóvel durante a negociação de venda.

#### **SUBSÍDIOS:**

Os subsídios são concedidos com recursos do FGTS e da União, uma única vez por imóvel no PMCMV e por beneficiário com renda familiar bruta mensal até R\$ 3.275,00, sob a forma de:

- desconto para redução no valor das prestações, ou

- para pagamento de parte da aquisição ou construção do imóvel, com caráter pessoal e intransferível, concedido ao beneficiário final Pessoa Física.

**A QUEM SE DESTINA:**

Pessoa física com renda familiar bruta de R\$ 465,00 a R\$ 4.300,00 na data da emissão da Carta de Crédito, sendo permitida a elevação do limite para R\$ 5.000,00 exclusivamente para financiamento de imóveis situados nos municípios integrantes das regiões metropolitanas ou equivalentes, municípios sedes de capitais estaduais ou municípios com população igual ou superior a 250 habitantes.

A renda familiar mensal bruta é a renda mensal do proponente e respectivo cônjuge ou companheiro, dos dependentes e dos demais participantes da operação, sem qualquer dedução (não pode haver deduções na renda).

**COMO FUNCIONA:**

O proponente deve comparecer na Agência da CAIXA ou Correspondente CAIXA Aqui para receber orientação sobre o produto. Após deve preencher Ficha Cadastro Pessoa Física e recebe relação de documentos e formulários. Deve então, providenciar documentação.

**MODALIDADES:** exclusivamente em área urbana.

- Aquisição de imóvel Novo;
- Aquisição de terreno e construção de imóvel;
- Construção de imóvel em terreno próprio.

**CONDIÇÕES:**

As condições e parâmetros são aquelas definidas para as operações de financiamento com recursos do FGTS no programa CCFGTS - Individual, dentre elas:

Do proponente:

- possuir idoneidade cadastral;
- capacidade civil;
- capacidade de pagamento;
- maioridade ou menor emancipado com 16 anos completos;
- ser brasileiro nato ou naturalizado;
- se for estrangeiro, ser detentor de visto permanente no País;
- não ser detentor de financiamento ativo, em qualquer parte do País;
- Não ter sido beneficiado no PMCMV;



Não ser proprietário, cessionário ou não ter compromisso de compra de outro imóvel residencial urbano, concluído ou em construção, independente do percentual de propriedade, em um dos locais abaixo:

- no município de domicílio, incluindo os limítrofes e integrantes da mesma região metropolitana;
- no município de exercício de ocupação principal, incluindo os limítrofes e integrantes da mesma região metropolitana;
- no município onde pretende fixar residência.
- não ser titular de direito de aquisição de imóvel residencial urbano concluído ou em construção situado no atual local de domicilio nem onde pretende fixá-lo, inclusive
- Programa de Arrendamento Residencial (PAR);
- não ser beneficiário de descontos concedidos a qualquer tempo pelo FGTS, inclusive desconto para redução no valor das prestações e desconto para pagamento de parte do valor do imóvel, ou de subsídio direto ou indireto de recursos da União, exceto descontos concedidos na modalidade AMC para fins de conclusão, ampliação, reforma ou melhoria de imóvel.

**LIMITES DO PROGRAMA DE FINANCIAMENTO e VALOR VENAL:**

- Até R\$190.000,00 para imóveis situados no Distrito Federal ou em municípios integrantes das regiões metropolitanas ou equivalentes dos estados do Rio de Janeiro e São Paulo;
- Até R\$170.000,00 para imóveis situados em municípios com população igual ou superior a um milhão de habitantes ou em municípios-sede de capitais estaduais, não especificadas no item anterior;
- Até R\$145.000,00 para imóveis situados em municípios com população igual ou superior a 250.000 habitantes ou em municípios integrantes de regiões metropolitanas ou equivalentes, inclusive aqueles integrantes da Região Integrada do Distrito Federal e Entorno - RIDE/DF;
- Até R\$115.000,00 para imóveis situados em municípios com população igual ou superior a 50.000 habitantes e;
- Até R\$90.000,00 para imóveis situados nos demais municípios.

**COMPROMETIMENTO DE RENDA:**

- Sistema de Amortização Constante ou Sistema Francês de Amortização / Tabela Price

- Até 30% da renda familiar mensal bruta, observada a capacidade de pagamento do proponente, considerando o somatório da prestação a+j e taxa de administração, quando houver.

**QUOTA:**

Variável em função do prazo e sistema de amortização, aplicado sobre o menor dos valores entre a avaliação e compra e venda ou orçamento e observado o limite de quota definido pelo SIRIC na análise de risco de crédito:

- SAC: Até 360 meses até 90%;
- SFA-TP: Até 360 meses até 80%.

**PRAZO DE CONSTRUÇÃO:**

- até 24 meses.

**PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:**

- Até 360 meses

Os prazos mínimos variam conforme a modalidade:

- 60 meses: Conclusão, Ampliação ou Melhoria;
- 120 meses: Aquisição de Imóvel Novo; Aquisição de Terreno e Construção; Construção em Terreno Próprio.

**TAXA DE JUROS NOMINAL:** Definida de acordo com a renda familiar mensal bruta:

- 5,00% a.a. - de R\$ 465,00 a R\$ 2.455,00;
- 6,00% a.a. - de R\$ 2.455,01 a R\$ 3.275,00;
- 7,16% a.a. - de R\$ 3.275,01 a R\$ 5.000,00.

**REDUTOR DE 0,5% NA TAXA DE JUROS PARA COTISTA DE CONTA VINCULADA AO FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO:**

Para fins de enquadramento nas condições especiais de redução da taxa de juros, considera-se titular de conta vinculada do FGTS o trabalhador que comprovar possuir 03 anos de trabalho sob o regime do FGTS, somados os períodos trabalhados, consecutivos ou não, e atenda, ainda, no mínimo, um dos seguintes requisitos:

- a. comprove a existência de contrato de trabalho ativo, mesmo quando os recolhimentos devidos não tenham sido efetuados pelo empregador ou, seja, quando a conta não possuir saldo; ou

- b. possua saldo disponível em conta vinculada referente a contrato de trabalho já encerrado.

**ENCARGOS:**

a) Até a contratação:

- Taxa de avaliação da proposta - de 1,5% sobre o valor do financiamento, no ato da assinatura do contrato;
- Taxa de Acompanhamento da Operação - para as modalidades Aquisição de Terreno e Construção à razão de 1,5% sobre o valor da parcela de financiamento para pagamento do Terreno;
- Primeiras contribuições do FGHB - Cobertura por perda de renda/desemprego equivalente a 0,5% do valor da prestação (amortização + juros).

b) Na fase de construção:

- Taxa de Acompanhamento da Operação - 1,5% sobre o valor de cada parcela do financiamento liberada;
- Taxa extra de vistoria com medição de obras - a cada vistoria extra efetuada pela CAIXA durante o período de construção, conforme Tabela de tarifas da CAIXA;
- Encargo mensal - correção monetária + juros;
- Taxa de Administração - valor de R\$ 25,00 durante o prazo de vigência do contrato não sendo reajustada, devedor com renda familiar mensal bruta superior a R\$ 3.275,00;
- Contribuição pecuniária ao FGHB

c) Na fase de amortização:

- Encargo mensal correspondente ao somatório da prestação de amortização e juros; contribuição pecuniária ao FGHB e taxa de administração, se for o caso.

**CONDIÇÕES DE MODALIDADE:**

- Modalidade Aquisição de Imóvel Novo: Valor de Financiamento Mínimo de R\$5.000,00;
- Modalidades Construção em Terreno Próprio e Aquisição de Terreno e Construção: Valor de Financiamento Mínimo de R\$ 10.000,00.

**PLANO DE REAJUSTE DO ENCARGO MENSAL:**

- nos 2 primeiros anos de vigência do prazo de amortização do contrato adota-se recálculo anual, no dia do aniversário do contrato.

- a partir do 3º ano, o recálculo pode ser trimestral, se for verificado o desequilíbrio econômico-financeiro do contrato.

**DO SALDO DEVEDOR:**

Atualizado mensalmente, no dia correspondente ao da assinatura do contrato, pelo mesmo índice aplicado aos depósitos das contas vinculadas do FGTS.

**CARACTERÍSTICAS:**

- Reduzidas taxas de juros nominais - 5% a 7,16% - com redução de 0,5% para cotista do FGTS com três anos de vinculação somados os períodos trabalhados, consecutivos ou não, e atenda, ainda, no mínimo, um dos seguintes requisitos:
  - a. comprove a existência de contrato de trabalho ativo, mesmo quando os recolhimentos devidos não tenham sido efetuados pelo empregador, ou seja, quando a conta não possuir saldo; ou
  - b. possua saldo disponível em conta vinculada referente a contrato de trabalho já encerrado.
- Custo reduzido - contribuição ao Fundo Garantidor
- Coberturas do Fundo Garantidor da Habitação - FGHab, a saber: cobertura pagamento de prestação mensal no caso de desemprego e perda de renda, de acordo com a faixa:
  - 36 prestações para renda até 2.500,00;
  - 24 prestações para renda de 2.500,01 a 4.000,00;
  - 12 prestações para renda de 4.000,01 a 5.000,00;
- cobertura saldo devedor - no caso de morte e invalidez permanente;
- pagamento despesas de recuperação do imóvel - no caso de danos físicos.

**Programa Nacional de Habitação Rural****Programa Minha Casa Minha Vida PNHR****Famílias com renda anual bruta de até R\$ 15.000,00 (Grupo I)****O QUE É:**

Construção ou reforma de unidades habitacionais em áreas rurais.

**RECURSOS:** Orçamento Geral da União (OGU).

**ABRANGÊNCIA:**

Território nacional, em áreas rurais.

**A QUEM SE DESTINA:**

Para agricultores familiares e trabalhadores rurais, com renda familiar bruta anual de até R\$ 15.000,00. Deve possuir até 4 módulos fiscais (aproximadamente 15 hectares), exceto áreas indígenas e comunidades quilombolas. Deve possuir vias de acesso, soluções para abastecimento de água, esgoto sanitário e energia elétrica.

#### **COMO FUNCIONA:**

Os beneficiários devem se organizar de forma associativa por uma Entidade Organizadora sem fins lucrativos (cooperativas, associações, sindicatos ou Poder Público). Os grupos devem ser de no mínimo 04 famílias e de no máximo 50.

A Entidade Organizadora deve apresentar na Instituição Financeira (IF) os documentos e formulários necessários das famílias, o projeto de trabalho social, projeto arquitetônico das casas e formulários de engenharia, para análise.

Após aprovada a proposta, a IF assina o Termo de Cooperação e Parceria com a Entidade e o contrato com cada beneficiário.

Os beneficiários do Programa são os agricultores familiares, trabalhadores rurais e comunidades tradicionais. Para a comprovação de renda dos beneficiários, deve-se apresentar os seguintes documentos:

- Agricultor familiar e Comunidades tradicionais:
  - Declaração de Aptidão ao PRONAF (DAP).
- Trabalhador rural:
  - Carteira de trabalho e os três últimos contracheques; ou
  - Declaração emitida pelo sindicato dos trabalhadores rurais de que o proponente participe informando a renda bruta anual, a atividade que exerce, com firma reconhecida em cartórios; ou
  - Declaração emitida pelo empregador informando a renda bruta anual, com firma reconhecida em cartórios; ou
  - Comprovante de proventos do INSS, se aposentado de caráter permanente como trabalhador rural.

Se o trabalhador não possuir os comprovantes citados acima, admite-se a declaração emitida por cooperativa de produção e/ou comercialização, sindicato ou associação de classe à qual o proponente seja associado.

#### **MODALIDADES:**

- Produção ou reforma de Imóvel Residencial

#### **VALOR MÁXIMO DO IMÓVEL:**

Para construção, nas regiões Nordeste, Centro-Oeste, Sudeste e Sul, o valor do recurso é de R\$ 28.500,00. Na região Norte o valor destinado é de R\$30.500,00.

Para conclusão, reforma ou ampliação, nas regiões Nordeste, Centro-Oeste, Sudeste e Sul, o valor do recurso é de R\$ 17.200,00 e na região Norte R\$18.400,00.

Pode ser destinado 35% desse valor para pagamento de mão de obra.

Também, é concedido a Entidade Organizadora para desenvolvimentos das atividades de Assistência Técnica e Trabalho Social (ATEC/TS) o valor de R\$ 1.000,00 por família beneficiada.

#### **VALOR MÁXIMO DE CONTRIBUIÇÃO:**

O beneficiário devolve à União 4% do valor recebido a título de subsídio. São devolvidas 4 parcelas anuais, de igual valor.

Para construção, nas regiões Nordeste, Centro-Oeste, Sudeste e Sul, o valor da contrapartida é de R\$ 285,00 cada parcela. Na região Norte o valor de cada parcela é de R\$305,00.

Para conclusão, reforma ou ampliação, nas regiões Nordeste, Centro-Oeste, Sudeste e Sul, o valor de cada parcela é de R\$ 172,00 e na região Norte R\$184,00.

**PRAZO MÁXIMO DE PAGAMENTO:** 4 parcelas, sendo a primeira parcela um ano após a assinatura do contrato.

#### **PROPRIEDADE RURAL:**

A terra onde será produzida a residência, pode ser de:

- Propriedade do beneficiário;
- Adquirida no âmbito Programa Nacional de Crédito Fundiário, desde que não tenha recebido recursos para fins habitacionais;
- Propriedade de parentes até 3º grau, desde que tenha matrícula registrada no Cartório de Registro de Imóveis;
- De posseiro de boa fé de terras públicas;
- Beneficiários com direitos sucessórios, pendentes de partilha e não havendo dúvidas sobre o domínio do imóvel;
- De posseiro de boa fé de terras particulares há mais de 5 anos;
- De assentados beneficiários do Programa Nacional de Reforma Agrária, indicados pelo INCRA;
- De comunidade Quilombola, indígena ou tradicionais reconhecidas.

- Em casos em que as famílias residem em locais com irregularidades de chuvas e secas recorrentes, pode-se optar por construção de cisternas. Para estas famílias, são repassados valores adicionais de subsídio. Para a construção (material e mão de obra) de cisterna de placas, o valor repassado é de R\$ 1.670,00 e para cisterna de ferrocimento o valor adicional é de R\$ 2.510,00. Para a assistência técnica e trabalho social, em ambas as cisternas, o valor adicional é de R\$ 330,00.
- O valor final do imóvel deve ser de R\$ 60.000,00.
- O projeto não precisa ser aprovado na Prefeitura Municipal local.

### **Programa Nacional de Habitação Rural**

#### **Programa Minha Casa Minha Vida PNHR**

#### **Famílias com renda anual bruta de R\$ 15.001,00 até R\$ 30.000,00 (Grupo II)**

#### **O QUE É:**

Construção ou reforma de unidades habitacionais em áreas rurais.

**RECURSOS:** Orçamento Geral da União (OGU) e do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS).

#### **ABRANGÊNCIA:**

Território nacional, em áreas rurais.

#### **A QUEM SE DESTINA:**

Para agricultores familiares e trabalhadores rurais, com renda familiar bruta anual de R\$ 15.001,00 até R\$ 30.000,00.

#### **COMO FUNCIONA:**

O funcionamento do Programa é igual ao PNHR do Grupo I. Mas, as famílias também podem optar por serem atendidas individualmente, sem a intervenção da Entidade Organizadora.

#### **MODALIDADES:**

- Produção ou reforma de Imóvel Residencial

**VALOR FINAL DO IMÓVEL:** de R\$ 90.000,00 a R\$ 190.000,00 dependendo do número de habitantes do município.

**VALOR DE FINANCIAMENTO:** O valor depende da renda familiar bruta e limitada a capacidade de pagamento apurada, sendo de R\$ 6.000,00 a R\$ 30.000,00.

**VALOR DE SUBSÍDIO:**

Os recursos do FGTS são concedidos em complemento ao valor necessário para aquisição do material de construção, no valor de até R\$ 7.610,00. Já, os recursos da OGU são concedidos a Entidade Organizadora para o pagamento da Assistência Técnica (ATEC), no valor de R\$ 600,00 e do Trabalho Social (TS) no valor de R\$ 400,00, somando um valor de R\$ 1.000,00 por família beneficiada.

**TAXA DE JUROS:** A taxa de juro anual é de 5%.

**PRAZO DE CONSTRUÇÃO:** 12 meses.

**PROPRIEDADE RURAL:**

A terra onde será produzida a residência, pode ser de:

- Propriedade do beneficiário;
- Adquirida no âmbito Programa Nacional de Crédito Fundiário, desde que não tenha recebido recursos para fins habitacionais;
- Propriedade de parentes até 3º grau, desde que tenha matrícula registrada no Cartório de Registro de Imóveis;
- De posseiro de boa fé de terras públicas;
- De assentados beneficiários do Programa Nacional de Reforma Agrária, indicados pelo INCRA;
- De comunidade Quilombola, indígena ou tradicionais reconhecidas.

**Programa Nacional de Habitação Rural****Programa Minha Casa Minha Vida PNHR**

**Famílias com renda anual bruta de R\$ 30.001,00 até R\$ 60.000,00 (Grupo III)**

**O QUE É:**

Construção ou reforma de unidades habitacionais em áreas rurais.

**RECURSOS:** Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS).

**ABRANGÊNCIA:**

Território nacional, em áreas rurais.

**A QUEM SE DESTINA:**

Para agricultores familiares e trabalhadores rurais, com renda familiar bruta anual de R\$ 30.001,00 até R\$ 60.000,00.

**COMO FUNCIONA:**



O funcionamento do Programa é igual ao PNHR do Grupo I. Mas, as famílias também podem optar por serem atendidas individualmente, sem a intervenção da Entidade Organizadora.

**MODALIDADES:**

- Produção ou reforma de Imóvel Residencial

**VALOR FINAL DO IMÓVEL:** de R\$ 90.000,00 a R\$ 190.000,00 dependendo do número de habitantes do município.

**VALOR DE FINANCIAMENTO:** O valor depende da renda familiar bruta e limitada a capacidade de pagamento apurada, sendo de R\$ 6.000,00 a R\$ 30.000,00.

**VALOR DE SUBSÍDIO:** Financiamento habitacional com taxas de juros reduzida.

**TAXA DE JUROS:** A taxa de juro anual para beneficiários com renda familiar anual bruta de R\$ 30.001,00 até R\$ 39.300,00 é de 6% a.a. Para famílias com renda de R\$ 39.301,00 até R\$ 60.000,00, a taxa anual de juro é de 7,16%.

**PRAZO DE CONSTRUÇÃO:** Até 12 meses.

**PROPRIEDADE RURAL:**

A terra onde será produzida a residência segue os mesmos requisitos do Grupo II.