

FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Passos, Indexadores e Sistemas de
Amortização

Prezado Cliente,











A CAIXA preparou este material para ajudar você a realizar mais um sonho.

Conheça os 10 passos necessários para conquistar seu imóvel!

Esclareça suas dúvidas e tenha segurança em escolher o financiamento que melhor atende suas necessidades.

Conte sempre com a CAIXA!

SUMÁRIO

	Passo 1 – Planejamento Financeiro	5
	Passo 2 – Simulação	6
	Passo 3 – Agência ou Correspondente (CCA) da CAIXA	22
	Passo 4 – Entrega da documentação e recolhimento do valor inicial da Tarifa	23
	Passo 5 – Análise dos proponentes	34
	Passo 6 – Avaliação do imóvel	35
	Passo 7 – Assinatura do contrato e recolhimento da segunda parte da Tarifa de Avaliação	36
	Passo 8 – Registro do Contrato	39
	Passo 9 – Apresentação do contrato registrado na CAIXA e liberação dos recursos ao vendedor	40
	Passo 10 – Acompanhamento do financiamento	41

Como funciona o financiamento imobiliário

A CAIXA possui linhas de financiamento imobiliário para você comprar seu imóvel pronto, construí-lo ou ainda para adquirir um terreno.

Você pode adquirir um imóvel residencial ou comercial, conforme sua necessidade.

O financiamento imobiliário é pago por meio de parcelas mensais no prazo escolhido por você, respeitado o prazo máximo estabelecido para a modalidade escolhida.

Durante o financiamento o imóvel adquirido ficará alienado para a CAIXA em garantia da operação.

Após a quitação de todo saldo devedor, a alienação será retirada, ficando o imóvel em seu nome, e livre de qualquer ônus relativo ao financiamento.

Vamos agora conhecer os 10 passos necessários:

Passo 1 – Planejamento Financeiro

O primeiro passo é fazer o planejamento financeiro do financiamento que deseja contratar.

Não é permitido financiar 100% do valor do imóvel, portanto você deve ter uma reserva financeira para pagar o valor da entrada.

Esse valor pode ser com recursos próprios ou FGTS.

Saiba também que você terá custos com pagamento do valor da tarifa cobrada pelo Banco e que deverá pagar custas cartorárias e ITBI, portanto consulte a tabela de custos no Cartório de Imóveis e veja quanto o seu município cobra de alíquota sobre o valor do imóvel.

Se for o seu primeiro imóvel, você terá direito de pedir desconto de 50% no Cartório de Imóveis. Mas lembre-se de pedir antes de efetivar o registro, os Cartórios de imóveis não devolvem o valor.

Passo 2 – Simulação

Faça uma simulação no [site da CAIXA](#) ou baixe o **App Habitação CAIXA**. Lá você poderá ter uma percepção geral das operações disponíveis e das possibilidades de valores que poderá financiar conosco.

IMPORTANTE

Os resultados obtidos representam apenas uma simulação e não valem como proposta, pois estão sujeitos a alterações de acordo com a apuração da capacidade de pagamento e à aprovação da análise de crédito a ser efetuada pela CAIXA. Poderá haver alterações das taxas, dos prazos máximos e das demais condições, sem aviso prévio.

INSTRUÇÕES DE PREENCHIMENTO

CAMPO	DESCRIÇÃO
Selecione a opção de financiamento/empréstimo	<p>Selecionar se deseja financiar um Imóvel novo, usado, aquisição de terreno ou uma construção, reforma e/ou ampliação ou Imóveis CAIXA (imóvel de propriedade CAIXA disponível nas modalidades de leilão, licitação aberta, licitação fechada e venda online.</p> <p>Se o imóvel já estiver em seu nome, escolher a opção Empréstimo garantido por Imóvel.</p>
Valor aproximado do Imóvel	<p>Neste campo você deve informar o valor de mercado do Imóvel ou o valor de compra e venda.</p>
Em qual cidade está localizado o Imóvel	<p>Selecione a UF (Unidade de Federação) e a cidade de localização do imóvel que deseja financiar.</p>
Possuo Imóvel nesta cidade	<p>Marque este campo, caso possua imóvel na cidade onde deseja financiar. Caso não possua imóvel, será verificado a possibilidade, combinada com outras condições, de utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS no financiamento.</p>
Qual seu CPF	<p>Preencha o número do seu CPF.</p>
Qual o número do seu telefone celular	<p>Preencha o número do seu celular com o DDD para que, se necessário, a CAIXA efetue contato, se você concordar.</p>
Renda bruta familiar mensal”	

	<p>Nesse campo, deve ser informada o somatório da renda bruta (sem descontos) de todos os participantes que irão compor o financiamento.</p>
Data de nascimento do comprador	<p>Preencher a data de nascimento do cliente que teve o número do CPF informado no campo “Qual seu CPF”.</p> <p>Deve ser preenchido os dados da pessoa mais velha entre as que irão compor renda para o financiamento, pois o valor do seguro MIP – Morte e Invalidez Permanente considera para efeitos de cálculo, a idade.</p>
Aceito ser contatado pela Caixa Econômica Federal	<p>Ao marcar esse campo, você dará permissão para a CAIXA, se necessário, entrar em contato com você para explicações sobre o financiamento.</p>
Possuo 3 anos de trabalho sob Regime do FGTS, somando todos os períodos trabalhados	<p>Ao marcar esse campo, será avaliada a possibilidade, combinada com outras condições, de utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS no financiamento.</p> <p>Obs: O tempo de trabalho sob o regime do FGTS é igual à soma dos períodos trabalhados em uma ou mais empresas, consecutivos ou não, anotados na carteira de trabalho ou no extrato das contas do FGTS ou, no caso de trabalhador avulso, em declaração do sindicato ou do órgão gestor da mão de obra.</p>
Mais de um comprador ou dependente	<p>Marque este campo, se você é casado ou possui união estável ou vai adquirir o Imóvel junto com outra pessoa.</p>
Tem ou gostaria de ter relacionamento com a CAIXA	<p>Marcar este campo, caso você seja ou queira ser cliente correntista com cesta de serviços e opção pelo pagamento da prestação por débito</p>

	automático. Ao assinalar esta opção você terá direito às condições especiais no seu financiamento.
É Servidor Público	Marcar este campo, caso seja Servidor Público.
Tem ou gostaria de ter crédito salário na CAIXA	Caso tenha a intenção de trazer seu salário para a CAIXA marque esta opção, o que lhe dará direito às condições especiais

OPÇÕES DE RESULTADO

No resultado da simulação, será apresentado as seguintes possibilidades de contratação:

- modalidades de financiamento para o perfil preenchido: SBPE, CCFGTS, Programa Casa Verde e Amarela.
- indexador TR, IPCA e taxa prefixada, para o financiamento imobiliário SBPE.
- tipo de relacionamento preenchido.

Ao final das alternativas apresentadas, é demonstrado gráficos estáticos de evolução do Saldo Devedor por Sistema de Amortização e evolução de prestação por indexador ou taxa prefixada.

Se quiser refazer a simulação com outras condições, basta clicar no botão “Volte à etapa anterior”.

SISTEMAS DE AMORTIZAÇÃO

Na CAIXA você pode optar pelos sistemas de amortização SAC ou SFA/TP (PRICE).

Ele define a maneira como os valores pagos na prestação amortizam o saldo devedor, sendo que nos dois sistemas ocorre, em proporções diferentes, a redução gradual do valor da dívida, conforme são pagas as prestações mensais.

Quanto mais rápido você amortiza o saldo devedor, menos juros pagará em valores absolutos. No SAC, como as prestações iniciais são um pouco mais altas, você acaba reduzindo mais rápido o saldo devedor, o que resulta em um menor valor total pago em juros, considerando o mesmo prazo de contrato, se comparado ao sistema PRICE.

Porém como as prestações iniciais são maiores no sistema SAC é exigido de você uma maior capacidade de pagamento. Este sistema também é caracterizado pela gradativa redução do valor da prestação, notadamente, no final do contrato.

No sistema PRICE, você pode ter prestações iniciais menores, todavia, como a amortização do saldo devedor é feito de forma mais lenta comparado ao sistema SAC, o montante de juros pagos ao final acaba sendo maior.

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

INDEXADORES

Depois de escolhido o sistema de amortização você deve decidir se irá contratar a operação com indexador – TR, IPCA ou com taxa fixa.

Na contratação com taxa de juros fixa, não ocorre a aplicação de qualquer indexador e isto traz para você a segurança que mudanças no cenário econômico não resultarão na variação do valor da prestação.

O IPCA é um índice mensal calculado pelo IBGE para medir a variação dos preços. A série histórica do IPCA pode ser consultada no site do IBGE <http://www.ibge.gov.br/>.

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

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



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

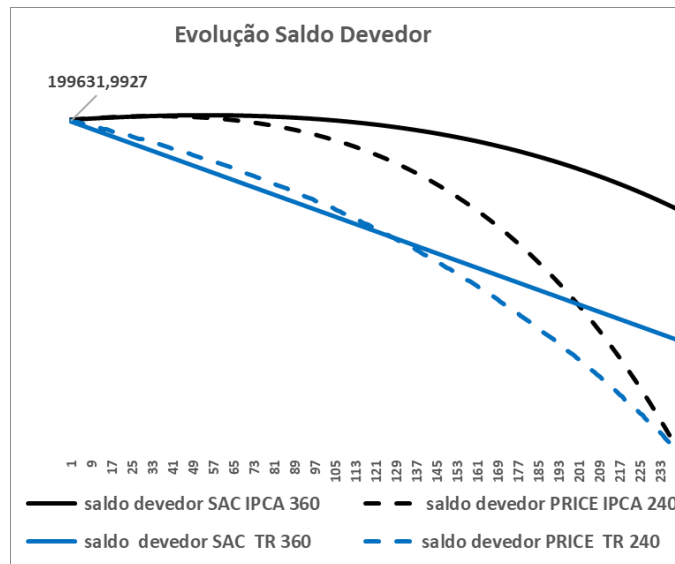
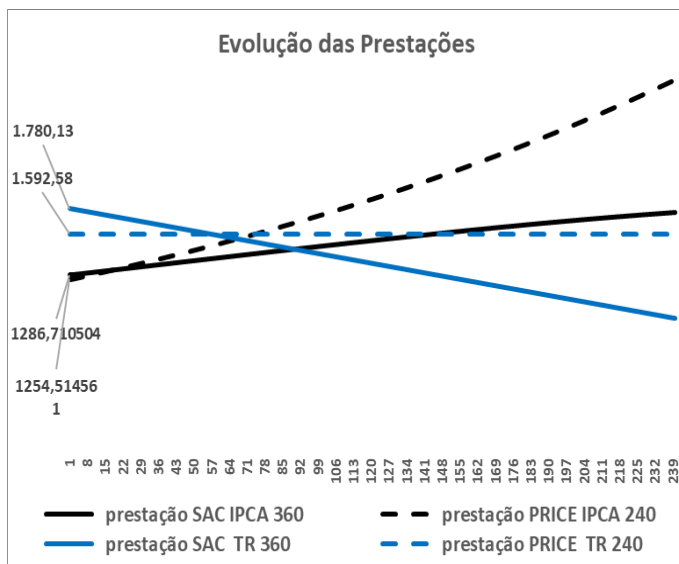
Na simulação também serão apresentados os valores dos seguros das seguradoras que operam com a CAIXA.

EVOLUÇÃO DA PRESTAÇÃO E SALDO DEVEDOR

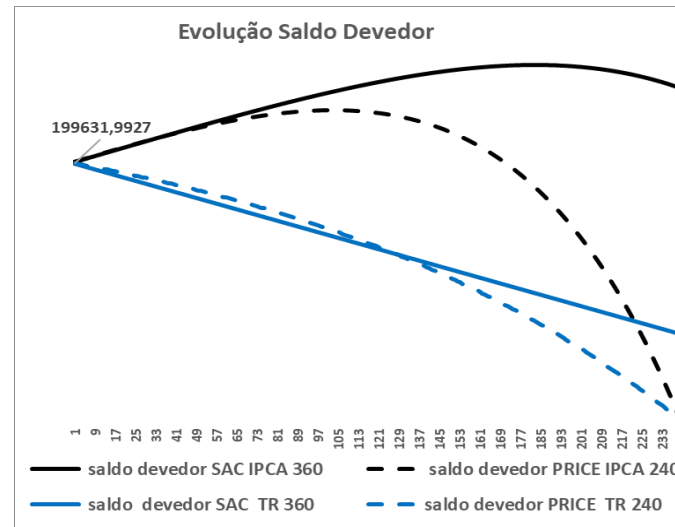
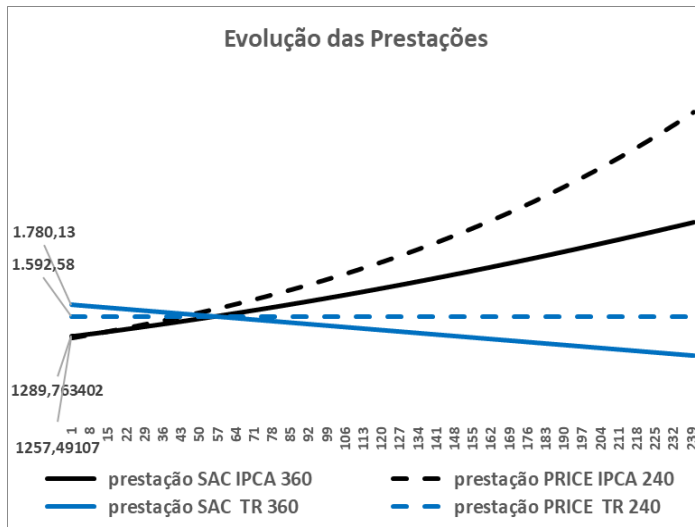
Simulação:

- ⇒ Valor de financiamento: R\$ 200.00,00
- ⇒ Prazo de financiamento: PRICE: 240 meses e SAC: 360 meses
- ⇒ Taxa de juros: TR + 7,6% e IPCA + 4,45%

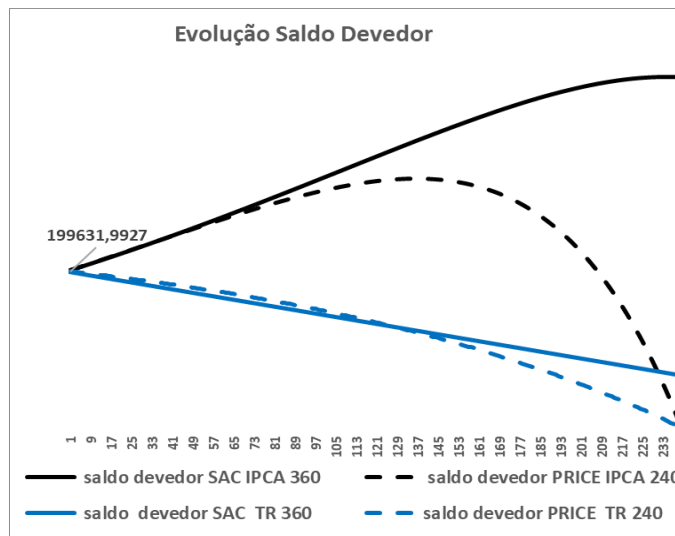
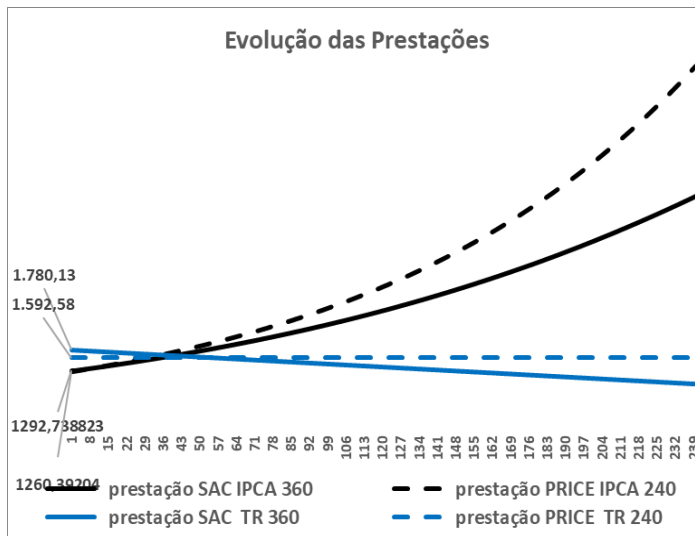
Cenário 1: TR: 0 e IPCA: 4%



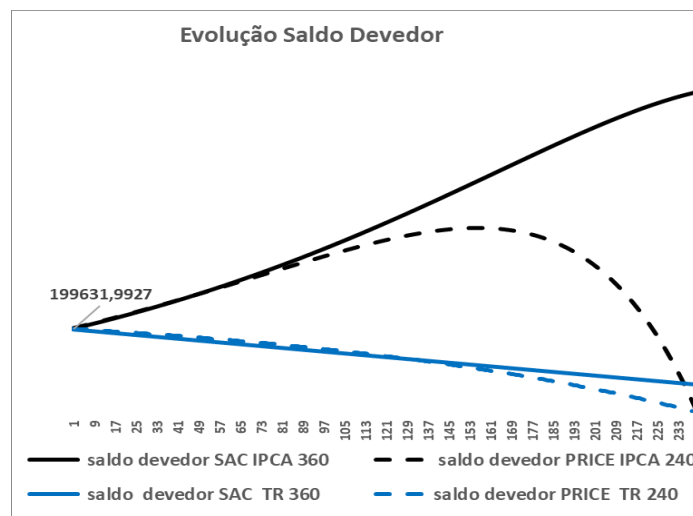
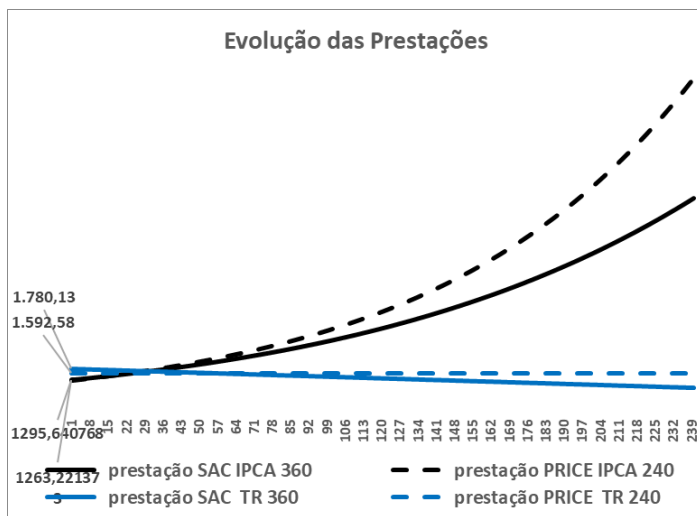
Cenário 2: TR: 0 e IPCA: 7%



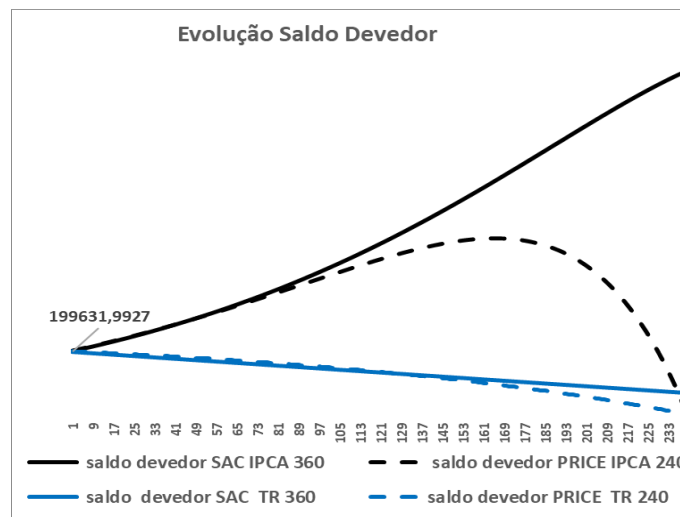
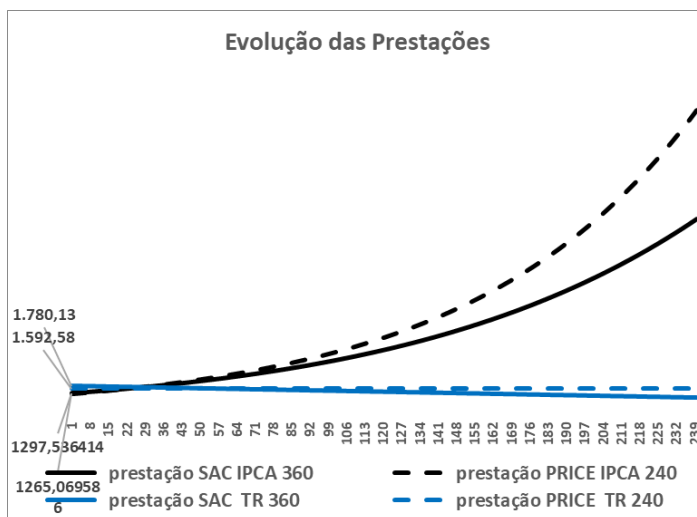
Cenário 3: TR: 0 e IPCA: 10%



Cenário 4: TR: 0 e IPCA: 13%



Cenário 5: TR: 0 e IPCA: 15%



SEGUROS

Os seguros, MIP e DFI são obrigatórios para qualquer financiamento imobiliário, conforme determinação legal e do BACEN, e proporcionam uma maior segurança para você.

Seguro MIP – Morte e Invalidez Permanente: seguro para cobertura de riscos de natureza pessoal. O valor assegurado do MIP corresponde, na concessão do contrato, ao valor do financiamento e, na evolução do contrato, ao valor do saldo devedor e varia conforme a idade do proponente mais velho.

Seguro DFI – Danos Físicos ao imóvel: seguro destinado à cobertura de riscos de natureza material. O valor assegurado do DFI corresponde, na concessão do contrato, ao valor de avaliação do imóvel e, na evolução do contrato, ao valor atualizado da garantia.

Você decide com qual seguradora quer fazer a contratação dos seguros MIP e DFI dentre as disponibilizadas pela CAIXA, tendo também a opção de apresentar outra seguradora de sua escolha cuja aceitação será analisada pela CAIXA. Para esta análise é devida uma tarifa conforme estabelecido na [Tabela de Tarifas da CAIXA](#).

RECURSOS DO FGTS

Outra dúvida na simulação é se poderão ser utilizados os recursos da conta vinculada do FGTS no financiamento do imóvel.

A CAIXA financia imóveis no SFH: Sistema Financeiro da Habitação e no SFI - Sistema de Financiamento Imobiliário.

No SFH conforme determinação do Conselho Monetário Nacional e são enquadrados os imóveis residenciais com valor de avaliação de até R\$ 1.500.000,00.

O uso dos recursos da conta vinculada do FGTS é permitido para imóveis residenciais enquadrados no SFH e desde que atendidas as exigências, descritas a seguir:



PROPONENTE

O proponente deve atender às seguintes condições:

- possuir 03 anos de trabalho sob o regime do FGTS, somando-se os períodos trabalhados, consecutivos ou não, na mesma ou em diferentes empresas;

- não ser detentor de financiamento ativo no SFH, firmado em qualquer parte do País;

- não ser proprietário, possuidor, promitente comprador, usufrutuário ou cessionário de imóvel residencial urbano ou de parte residencial de imóvel misto, concluído ou em construção, localizado no município:

- de sua atual residência, incluindo os municípios limítrofes e integrantes da mesma Região Metropolitana, nem;

- onde exerce a sua ocupação laboral principal, incluindo os municípios limítrofes e integrantes da mesma Região Metropolitana.

IMÓVEL

O imóvel deve atender às seguintes condições:

- ser residencial urbano;
- destinar-se à moradia do titular da CV FGTS;
- apresentar, na data de avaliação, plenas condições de habitabilidade e ausência de vícios de construção que comprometam sua estrutura;
- estar matriculado no Cartório de registro de Imóveis competente;
- não possuir registro de gravame que resulte em impedimento à sua comercialização;
- não ter sido objeto de utilização do FGTS em aquisição anterior, há menos de 03 anos, contados a partir da data do efetivo registro na matrícula do imóvel.

LOCALIZAÇÃO

O imóvel residencial a ser adquirido/construído deve estar situado em área urbana e em uma das localidades em que o trabalhador comprovar:

- ocupação laboral principal, incluindo os municípios limítrofes ou integrantes da mesma Região Metropolitana; ou;
- residência há mais de 01 ano, incluindo os municípios limítrofes ou integrantes da mesma Região Metropolitana.

O imóvel pode estar localizado em município diferente dos especificados acima, desde que o titular, em qualquer parte do País:

- não seja proprietário, possuidor, promitente comprador, usufrutuário ou cessionário de imóvel residencial, concluído ou em construção; e
- não seja titular de financiamento ativo no âmbito do SFH.

FINANCIAMENTO DAS DESPESAS ACESSÓRIAS/CARTORÁRIAS

É permitido para as operações contratadas no programa SBPE, no SFH nas modalidades de Aquisição de Imóvel Novo ou Usado, na modalidade de Construção em Terreno Próprio e Aquisição de Terreno e Construção, exceto Imóveis Adjudicados.

Passo 3 – Agência ou Correspondente (CCA) da CAIXA

Procure uma das Agências da CAIXA ou um Correspondente CAIXA Aqui para solicitar seu financiamento.

Nesse momento você deve esclarecer suas dúvidas.

Será entregue a relação dos documentos que você deverá providenciar para possibilitar a continuidade da análise da operação.

Passo 4 – Entrega da documentação e recolhimento do valor inicial da Tarifa

Apresente a documentação solicitada pela CAIXA ou CCA:

PARTICIPANTES

Certifique-se de que toda a documentação solicitada pela Agência ou CCA, documentos pessoais dos proponentes, dos vendedores e do imóvel estão atualizados e com prazo de validade vigentes;

Caso haja algum documento com prazo de validade vencido, por exemplo a matrícula do imóvel, providencie documento atualizado junto ao Cartório de Registro de Imóveis para entrega à CAIXA.

A CAIXA somente iniciará os procedimentos de verificação para concessão do financiamento habitacional, após o recebimento de toda a documentação, sendo aconselhável apresentar todos os documentos de uma só vez.

Devem ser apresentadas as vias originais das certidões e da documentação ou, excepcionalmente, cópias autenticadas em cartório.

Caso seja necessária a representação de qualquer um dos participantes por meio de procuração, esta deverá ser elaborada em cartório, por instrumento público com menos de 1 ano da data do traslado ou outorga, deve conter poderes explícitos para efetivação do negócio (solicitar orientações adicionais à Agência ou CCA) e ser apresentada em via original juntamente com o CPF e Identidade do representante.

Quando a procuração for elaborada em outra Comarca, a firma e sinal dos notários devem ser reconhecidos por tabelião do cartório da cidade onde está sendo feito o financiamento.

A exigência acima é dispensada nos casos em que houver aposição de selo digital, desde que contenha ao final do documento o código e endereço eletrônico para verificação da sua autenticidade.

Não são aceitas procurações:

- a. Em língua estrangeira;
- b. Que não contiverem poderes explícitos para efetivação do negócio;
- c. Outorgadas a empregados da CAIXA;
- d. Com comprador e Vendedor representados pelo mesmo procurador;
- e. Com comprador representado pelo Vendedor; e
- f. Com vendedor representado pelo Comprador.

 **PROponentes E VENDEDores**

Os proponentes, cônjuges/companheiros devem possuir idoneidade cadastral, capacidade civil, maioridade ou se menor, que seja emancipado, ser brasileiro nato, naturalizado ou estrangeiro detentor de Carteira de Registro Nacional Migratório, conforme a Lei 13445/2017.

O Comprovante de rendimentos dos proponentes, com vínculo empregatício, original e cópia, pode ser apresentado na forma abaixo:

O contracheque do mês em que está sendo pleiteado o financiamento ou, no máximo, dois meses anteriores, se contratação no CCA ou na Agência.

Caso a sua renda não seja originada de vínculo empregatício, pergunte na Agência ou CCA quais os documentos são aceitos para comprovação de renda.

 **VENDEDORES**

Caso o vendedor seja estrangeiro, é necessário que seja detentor de CPF regular junto à Receita Federal.

Se vendedor estrangeiro, na ausência de certidão de casamento ou registro de divórcio/anulação, pode ser aceito Declaração Consular recente em que se informe o estado civil do interessado e, caso esteja redigida em idioma estrangeiro, deverá ser acompanhada de tradução juramentada.

A documentação dos vendedores também deve ser entregue junto com a documentação dos proponentes e do imóvel, podendo ser entregue tudo pelos proponentes.

Se for o caso de venda de ascendente (pais/avós/bisavós) para descendente (filhos, netos e bisnetos) é obrigatório o consentimento dos demais descendentes e respectivos cônjuges, mediante a apresentação de declaração com firma reconhecida em cartório.

A CAIXA somente realizará o pagamento aos vendedores do imóvel após recebimento do contrato registrado.

Os vendedores devem autorizar à CAIXA, por meio de preenchimento de formulário entregue pela Agência ou CCA, para realização da pesquisa cadastral.

IMÓVEL

Deve estar localizado em área urbana, estar em situação regular no Cartório de Registro de Imóveis, estar livre e desembaraçado de quaisquer ônus, possuir Certidão Individualizada de Inteiro Teor da Matrícula e ser aceito pela CAIXA como garantia.

O imóvel dado em garantia não pode:

- possuir restrição ao uso, incluindo às relacionadas ao zoneamento, parcelamento do solo, preservação do patrimônio arqueológico e histórico, restrição de atividades devido a inserção em APA (Área de Preservação Ambiental) ou APP (Área de Preservação Permanente), devendo atender às exigências impostas pelos órgãos competentes;

- estar localizado em terras de ocupação indígena, quilombola ou em unidades de conservação.

Em relação às exigências acima, é de responsabilidade dos proponentes a declaração no contrato de financiamento quanto ao seu atendimento.

Caso o financiamento pretendido seja na modalidade Construção em Terreno Próprio, o terreno deve estar em nome de todos os proponentes que participarão do financiamento.

As certidões de matrícula do imóvel com selo e assinatura digital podem ser aceitas desde que sejam assinadas com certificado padrão ICP-Brasil e apresentadas na forma impressa contendo ao final do documento código e endereço eletrônico para verificação de sua autenticidade.

Se o endereço do imóvel estiver incompleto ou desatualizado na matrícula, e constar na matrícula a inscrição cadastral do imóvel, solicita declaração/certidão à Prefeitura em papel timbrado e com assinatura sob carimbo do responsável contendo o endereço completo e inscrição do imóvel.

Se na matrícula do imóvel constar que se trata de imóvel de Espólio, para ser aceito e financiado pela CAIXA, deve constar formal de partilha averbado na matrícula do imóvel.

CONTA VINCULADA DO FGTS

Você pode autorizar a CAIXA para acesso e consulta de saldo da conta vinculada do FGTS em uma das formas abaixo:

Pelo **Internet Banking CAIXA** se tiver conta na CAIXA:

- acessa o Internet Banking, opção “FGTS e INSS”;
- seleciona “Autoriza Agente Financeiro FGTS”;
- clica em “habitação e moradia própria”;
- confirma a leitura do termo e aceite;
- seleciona “Caixa Econômica Federal” e confirma seleção;
- acessa o extrato na forma abaixo:
- na opção “FGTS e INSS”, clica em “extrato”;
- clica em “meu FGTS”, “ver todas as suas contas”;
- clica em “compartilhar”, escolhe a opção “compartilhar por e-mail”, digita o e-mail da Agência, conforme o caso e clica em “enviar”. Este procedimento deve ser realizado para todas as contas vinculadas de todos os participantes que utilizarão os recursos.

Pelo **APP FGTS** se não tiver conta na CAIXA:

- ☑ efetua download do aplicativo FGTS na Play Store ou Apple Store, de acordo com o sistema operacional do dispositivo;
- ☑ acessa a opção “autorizar inst. financeiras a acessarem dados do extrato” ou “autorizar bancos a consultarem o seu FGTS”;
- ☑ clica em “moradia própria”;
- ☑ confirma a leitura do termo e aceite;
- ☑ clica em “selecionar instituição financeira”, escolhe “Caixa Econômica Federal” e confirma seleção;
- ☑ acessa o extrato na forma abaixo:
- ☑ clica em “meu FGTS”, “ver todas as suas contas”;
- ☑ clica em “ver extrato”;
- ☑ clica em “gerar extrato PDF”;
- ☑ clica em “compartilhar” ou “enviar arquivo”, escolhe a opção “compartilhar por e-mail”, digita o e-mail da Agência, conforme o caso e clica em “enviar”. Este procedimento deve ser realizado para todas as contas vinculadas de todos os participantes que utilizarão os recursos.

TARIFA DE AVALIAÇÃO DE BENS RECEBIDOS EM GARANTIA

Nesta etapa, será entregue para você um documento para pagamento do valor inicial da Tarifa de Avaliação de Bens Recebidos em Garantia, que tem por objetivo cobrir os custos da avaliação do imóvel e da análise da proposta.

O valor inicial da tarifa está estabelecido na Tabela de Tarifas da CAIXA, "Ctrl+F, digita a palavra Habitação.

A 1ª. Parcela da Tarifa de Bens Recebidos em Garantia é emitida pela Agência em Boleto Bancário quando da entrega dos documentos que pode ser pago em qualquer instituição financeira.

É passível de devolução caso o serviço de avaliação não tenha sido prestado, cobrança em duplicidade ou cobrança indevida pela CAIXA, devendo o cliente solicitar a devolução à Agência ou CCA nessas situações.

Tarifas conforme a modalidade:

Aquisição:

- 1ª. parcela da Tarifa de Avaliação de Bens Recebidos em Garantia;
- Tarifa de Análise de Apólice Individual de Seguros caso os proponentes tenham escolhido seguradora diferente das oferecidas pela CAIXA;

Construção:

- Tarifa Acompanhamento da Operação – TAO – somente se financiamento concedido nos programas CCFGTS/Programa Casa Verde e Amarela e CCFGTS/Operações Especiais, devida a cada parcela de obra liberada pela CAIXA;
- Tarifa Reavaliação de Bens Recebidos em Garantia – somente se financiamento concedido no programa CCSBPE, devida a cada vistoria de medição da obra;
- Tarifa de Administração de Contrato Mensal – TA – somente se financiamento concedido nos programas CCFGTS/Programa Casa Verde e Amarela, CCFGTS/Operações Especiais ou CCSBPE no SFH.

ACOMPANHAMENTO DA PROPOSTA

O acompanhamento da proposta de financiamento habitacional pelo proponente está disponível no canal Internet Banking CAIXA, via Website e Mobile;

Neste canal, o proponente terá acesso a um resumo de todas as etapas da contratação do financiamento habitacional até a assinatura do contrato, agregando transparência e maior comodidade ao cliente.

O proponente recebe no e-mail cadastrado, após o cadastramento da proposta pela Agência, o código da proposta e as orientações para acompanhamento:

- ☑ Acessa a página da CAIXA na internet: <http://www.caixa.gov.br/>, menu “Habitação”, opção “Serviços para Habitação”, opção “Acompanhe sua proposta” e informa: ▪ CPF; data de nascimento; número da proposta recebido via e-mail.
- ☑ Acessa, em caso de dúvidas, a Cartilha “Acompanhamento da proposta de financiamento imobiliário clicando no item “Para saber mais sobre o acompanhamento de proposta de financiamento – clique aqui” ou entra em contato com a Agência ou CCA onde entregou a documentação.
- ☑ Para que o proponente visualize as etapas da proposta de financiamento é necessário que a Agência ou CCA responsável pela proposta, antes de incluir a proposta no SIOPI cadastre o e-mail do cliente.

Passo 5 – Análise dos proponentes

A CAIXA agora fará a análise do seu pedido de financiamento.

Inicialmente, será efetuada a pesquisa cadastral de todos os participantes do financiamento, bem como a dos vendedores do imóvel para verificar se existe algum impedimento.

O prosseguimento da proposta ocorrerá caso não haja impedimento.

Após a pesquisa cadastral, será efetuado a análise da capacidade de pagamento de todos os participantes da operação.

A análise será efetuada com base nos seus comprovantes de rendimentos e definirá o valor máximo que poderá ser comprometido mensalmente.

Passo 6 – Avaliação do imóvel

O engenheiro ou arquiteto da CAIXA ou profissional credenciado irá contatar o vendedor para agendar a vistoria do imóvel.

Nessa etapa, a vistoria do imóvel é realizada para verificar se ele atende as exigências técnicas para ser aceito como garantia do financiamento e determinar o valor de avaliação do bem.

Passo 7 – Assinatura do contrato e recolhimento da segunda parte da Tarifa de Avaliação

Após a verificação da conformidade de todas as etapas, a CAIXA entrará em contato com você para agendamento da data da assinatura do contrato.

Você pode optar por data de vencimento da prestação do financiamento diferente daquela da assinatura do contrato, desde que atendidas as condições abaixo:

Se o contrato for indexado pela TR, a nova data a ser escolhida deve estar entre os dias 1 e 25 e se o contrato for indexado pelo IPCA, a nova data a ser escolhida deve estar entre os dias 5 e 25, respeitando os prazos:

- Data mínima do novo vencimento: 10 dias após a data da assinatura do contrato;
- Data máxima do novo vencimento: 40 dias após a data da assinatura do contrato.

A data de aniversário do contrato para fins de atualização do saldo devedor e dos encargos mensais passa a ser a nova data escolhida por você.

Na contratação das modalidades de construção, a alteração da data de vencimento das parcelas somente pode ser realizada ao término da obra.

No caso de postecipação é cobrado junto com o primeiro encargo:

- valor da correção monetária devida no período entre a data de assinatura do contrato e a data de vencimento definida;
- juros contratuais pelo período de dias postecipados, calculados sobre o valor atualizado monetariamente;
- prêmios de seguro ou comissão pecuniária mensal, quando previstos, relativos ao mês em que não ocorreu vencimento de encargo mensal, se a nova data de vencimento do 1º encargo ocorrer somente no 2º mês subsequente à assinatura.

No caso de antecipação é cobrado o valor normal do encargo mensal, sendo devidos juros contratuais pelo período entre a data de assinatura do contrato e a data do primeiro vencimento, tomando-se por base o saldo devedor atualizado até a data do primeiro vencimento do encargo mensal.

A diferença verificada entre a prestação de amortização e juros paga pelo mutuário e os juros contratuais calculados é apropriada como amortização do saldo devedor.

A CAIXA disponibiliza aos proponentes com deficiência visual, contrato adicional, além do registrado em Cartório de Imóveis, nos formatos abaixo, conforme a necessidade de acessibilidade:

- formato PDF encaminhado ao e-mail informado pelo cliente;
- impresso em fonte ampliada e negrito;

- impresso em Braille após manifestação formal do(s) proponente(s) em formulário específico.

É obrigatório o comparecimento de todas as partes no dia da assinatura podendo, se necessário, ocorrer a representação por meio de procuração pública.

No dia agendado pela CAIXA todos os compradores e vendedores assinam o contrato.

Nesta etapa é recolhido a valor da segunda parte da Tarifa de Avaliação de Bens Recebidos em Garantia e os primeiros prêmios de seguros, MIP e DFI.

Você deverá providenciar o recolhimento do ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis que assegurará a transferência do imóvel para você.

Passo 8 – Registro do Contrato

A CAIXA, após a assinatura do contrato lhe entregará 2 vias para que você providencie o registro no cartório, bem como, se a contratação for no Programa CCSBPE modalidade Aquisição, a CCI – Cédula de Crédito Imobiliário para averbação na matrícula do imóvel.

Após a assinatura do contrato não será permitida a alteração das condições contratada.

Os devedores têm a incumbência de levar o contrato ao cartório para ser registrado. O registro deve ocorrer em até 30 dias contados da data de sua assinatura, não sendo necessário registrar o Anexo que contém as declarações dos devedores relativas à escolha da seguradora.

O prazo de 30 dias pode ser prorrogado em até 15 dias caso os devedores apresentem o protocolo do registro, emitido pelo cartório.

Caso na concessão tenha sido verificado que o endereço do imóvel está desatualizado ou incompleto na matrícula, a averbação do endereço atual deverá ser feita concomitante com o registro da garantia.



Lembre-se que o vendedor só receberá o valor após a entrega do contrato registrado a CAIXA.

Passo 9 – Apresentação do contrato registrado na CAIXA e liberação dos recursos ao vendedor

Depois que o contrato estiver registrado entregue o mesmo na agência onde contratou a operação.

A CAIXA, após o recebimento do contrato registrado, verificará se o registro foi efetuado corretamente e depois liberará os recursos ao vendedor.

CANCELAMENTO DA OPERAÇÃO

O cancelamento da operação na CAIXA é permitido por desistência de uma das partes e desde que não tenha ocorrido a assinatura do contrato pelas partes

Passo 10 – Acompanhamento do financiamento

Depois que o contrato estiver registrado entregue o mesmo na agência onde contratou a operação.

A CAIXA, após o recebimento do contrato registrado, verificará se o registro foi efetuado corretamente e depois liberará os recursos ao vendedor.

TARIFA MENSAL

Tarifa de Administração de Contrato Mensal – TA – somente se financiamento concedido nos programas:

- CCFGTS/Programa Casa Verde e Amarela,
- CCFGTS/Operações Especiais ou
- CCSBPE no SFH.

IOF

- IOF – somente se financiamento de construção de Imóvel Comercial.

DÉBITO EM CONTA

O débito em conta na CAIXA é sempre recomendado considerando a comodidade em virtude da longevidade dos prazos de financiamento, mas o cliente poderá optar pelo pagamento das prestações por meio de boleto bancário e, caso não receba pelo correio, pode emitir o boleto no endereço: <https://www.habitacaodigital.caixa.gov.br/acesso-cliente>.

LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA DE DÍVIDA

A liquidação antecipada da dívida pode ser solicitada pelo cliente a qualquer tempo ou solicitada pela CAIXA pelos motivos constantes na minuta contratual assinada pelas partes.

RENEGOCIAÇÃO

A CAIXA deve ser acionada quando houver interesse do cliente em negociar o seu contrato em um dos canais abaixo:

Agências da CAIXA, preferencialmente a Agência do contrato.

APP Habitação CAIXA (contrato adimplente).

WhatsApp – 0800 726 0104, opção 3 (contrato com prestação em atraso).

Telefones: 3004 1105 (capitais) e 0800 726 0505 (demais cidades), opção 7, atendimento de segunda a sexta-feira de 08:00 às 20:00.

Após a assinatura do contrato, o devedor pode acompanhar e realizar serviços de seu contrato pelo APP HABITAÇÃO CAIXA.