

# ENTENDA COMO FUNCIONA O SEU FINANCIAMENTO AO CONSTRUIR OU COMPRAR UM IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO



## SUMÁRIO

### 1 NOSSOS CUMPRIMENTOS

### 2 ENTENDENDO O SEU CONTRATO HABITACIONAL

### 3 EFETUANDO O REGISTRO DO CONTRATO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

### 4 FORMA DE PAGAMENTO DO VALOR DO IMÓVEL

### 5 PLANILHA DE CÁLCULO DO CUSTO EFETIVO TOTAL (CET)

### 6 ENCARGOS FINANCEIROS

- O QUE É UMA PRESTAÇÃO?
- O QUE É UM ENCARGO?
- PAGAMENTO DOS ENCARGOS DO IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO
- COMO CONSULTAR O VALOR DO ENCARGO DURANTE O PERÍODO DE CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL?
- QUANDO SERÁ INICIADO O PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO DA MINHA DÍVIDA?
- E SE OCORRER ATRASO NO TÉRMINO DA OBRA, QUANDO SERÁ INICIADO O PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO?
- E SE OCORRER ATRASO NA ENTREGA DO MEU IMÓVEL, AINDA SOU RESPONSÁVEL PELO PAGAMENTO DOS ENCARGOS?

### 7 ADIMPLÊNCIA

O QUE É ADIMPLÊNCIA?

### 8 INADIMPLÊNCIA

- O QUE É INADIMPLÊNCIA?
- QUAIS AS CONSEQUÊNCIAS DA INADIMPLÊNCIA?

### 9 ALTERAÇÃO DA DATA DE VENCIMENTO

### 10 DICAS IMPORTANTES

- PLANEJAMENTO FINANCEIRO
- PROGRAMA DE OLHO NA QUALIDADE

### 11 GLOSSÁRIO

# ENTENDA COMO FUNCIONA O SEU FINANCIAMENTO AO CONSTRUIR OU COMPRAR UM IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO



## 1. NOSSOS CUMPRIMENTOS

### Parabéns!

A assinatura do contrato de financiamento habitacional significa que você realizou uma importante conquista: o sonho da casa própria.

Pensando na importância do negócio realizado com o intermediário da CAIXA, elaboramos esta Cartilha para você.

Nosso objetivo é esclarecer dúvidas existentes em relação ao contrato de financiamento habitacional assinado, como por exemplo, questões sobre o pagamento dos encargos financeiros e início do período de amortização da dívida.

### Boa leitura!



## 2. ENTENDENDO O SEU CONTRATO HABITACIONAL

Leia atentamente o seu contrato. Nele constam muitas informações em um só instrumento. São eles:

- **Empreitada:** Você é o contratante da construtora que edificará seu imóvel, caso o financiamento seja para aquisição de imóvel na planta. Neste caso, também, é de sua responsabilidade o acompanhamento da evolução da obra e a verificação do cumprimento dos prazos de construção e do memorial de incorporação ou instrumento que instituiu o loteamento, se for o caso;
- **Mútuo:** Significa empréstimo. A CAIXA lhe empresta o dinheiro para que você possa comprar o terreno e pagar a empreitada em parcelas conforme cronograma físico financeiro apresentado. Quando se trata de prédio em condomínio, o dinheiro que a CAIXA emprestou aos adquirentes é somado e repassado ao vendedor e ao construtor, neste último caso, aos poucos, e à medida que a obra vai evoluindo. Por isso é importante pagar em dia os encargos mensais.

# ENTENDA COMO FUNCIONA O SEU FINANCIAMENTO AO CONSTRUIR OU COMPRAR UM IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO



- **Alienação Fiduciária:** é uma garantia que a CAIXA, assim como todo banco, precisa. Até que a dívida do seu empréstimo seja paga, o banco fica como proprietário do imóvel, mas você tem a posse. Quando a dívida é quitada, você passa a ser proprietário. Mas se a dívida não é paga o banco tem o direito de ficar com o imóvel e vendê-lo para outra pessoa.
- **Seguro:** liquida/quita o saldo devedor do financiamento em caso de morte ou invalidez total e permanente, sendo reconhecida a cobertura pela Seguradora, e também cobre danos físicos no imóvel, desde que não sejam causados por mau uso ou vícios de construção. No Programa Minha Casa Minha Vida, essa função é exercida pelo Fundo Garantidor da Habitação (FGHab), que cobre, também, temporariamente, os casos de desemprego ou perda súbita de renda.

## 3. EFETUANDO O REGISTRO DO CONTRATO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Na CAIXA, a concessão de financiamento para aquisição de imóvel, construído ou em construção, é formalizada mediante assinatura de um contrato particular de compra e venda e de mútuo.

As condições do seu financiamento, como por exemplo: composição dos recursos destinados à aquisição do imóvel, valores da operação, prazos, sistema de amortização, taxa de juros, encargos financeiros mensais, etc., estão contidas no contrato que você assinou.

Depois que todas as pessoas que estão descritas na letra "A" do seu contrato assinarem o documento, você deve providenciar o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

### **ATENÇÃO!**

Você deve apresentar à CAIXA o seu contrato registrado em até 30 (trinta) dias após a sua assinatura.

# ENTENDA COMO FUNCIONA O SEU FINANCIAMENTO AO CONSTRUIR OU COMPRAR UM IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO



Para efetuar o registro do contrato você terá as seguintes despesas:

- Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI);
- Custas Cartorárias com registro do imóvel.

Em alguns Municípios o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) é recolhido até a data de assinatura do contrato. Há Municípios, porém, em que o ITBI é recolhido mediante a apresentação do contrato assinado, sendo exigida a comprovação do pagamento quando da apresentação do mesmo para registro no Cartório do Registro de Imóveis. Verifique o momento e a forma de pagamento junto à Secretaria de Fazenda do seu Município.

## COMO FAÇO PARA CONFIRMAR OS VALORES DEVIDOS PARA REGISTRO DO CONTRATO?

### Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)

- O valor a ser pago é verificado junto à Secretaria de Receita do Município, onde está localizado o imóvel que você adquiriu.
- **DICA:** Algumas Secretarias disponibilizam informações a respeito deste imposto na Internet. Vale a pena conferir!

### Custas Cartorárias com registro do imóvel

- Verificar o valor a ser pago junto ao Cartório de Registro de vinculação do imóvel.
- **DICA:** Você identifica esse Cartório na matrícula do seu imóvel ou na descrição do imóvel que consta no seu contrato.

## ATENÇÃO!

Se este for o **primeiro imóvel** que você está adquirindo você deve verificar o direito legal à redução das custas e emolumentos para aquisição do primeiro imóvel.

## 4. FORMA DE PAGAMENTO DO VALOR DO IMÓVEL AO VENDEDOR

Os valores para pagamento do imóvel serão integralizados na seguinte forma:

- O valor creditado em conta titulada pelos Vendedores é liberado na apresentação do registro do contrato no Cartório de Registro de Imóveis.
- Se você adquiriu um terreno, com mútuo para a construção de sua moradia:
- A parcela destinada à aquisição do terreno será paga mediante crédito em conta titulada pelos Vendedores no ato da contratação. Esse valor será liberado na apresentação do registro do seu contrato no Cartório de Registro de Imóveis;
- O valor das parcelas destinadas à construção será pago mensalmente à Construtora, quando adquirido imóvel na planta, ou a você, caso tenha contratado financiamento para a construção do seu imóvel, mediante crédito em conta de sua titularidade, na proporção do andamento das obras do empreendimento ou construção individual.

### ATENÇÃO!

A construtora é responsável pela edificação e legalização das unidades, quando se tratar de empreendimento.

## 5. PLANILHA DE CÁLCULO DO CUSTO EFETIVO TOTAL (CET)

Previamente à assinatura do seu contrato, você recebeu uma planilha que informa o **custo total da operação**.

Este custo é chamado de Custo Efetivo Total (CET).

Os valores estão apresentados na forma nominal e as informações consignadas na planilha representam as condições vigentes na data de assinatura do contrato.

# ENTENDA COMO FUNCIONA O SEU FINANCIAMENTO AO CONSTRUIR OU COMPRAR UM IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO



O saldo devedor e os encargos mensais serão atualizados conforme pactuado no seu contrato.

Para entender como ocorrerá esta atualização, você pode consultar as cláusulas contratuais chamadas "ENCARGO MENSAL" e "ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR E DA GARANTIA".

Obs.: Conforme Resoluções 3.517 e 3.909 do Conselho Monetário Nacional: "No cálculo do CET não devem ser consideradas, se utilizados, taxas flutuantes, índice de preços ou outros referenciais de remuneração cujo valor se altere no decorrer do prazo da operação. Dessa forma a TR/Correção Monetária não estão presentes na Planilha, o que vai proporcionar valores diferentes entre as prestações cobradas e constantes na Planilha.

Por isso a CET é uma Planilha TEÓRICA, utilizada para que você tenha uma referência de comportamento do seu contrato

## **ATENÇÃO!**

Se você comprou o imóvel em construção (imóvel na planta), a dívida durante este período corresponderá à soma das parcelas mensais do seu financiamento, liberadas à construtora para produção do empreendimento.

Se você está construindo o seu imóvel a dívida corresponde as parcelas de financiamento liberadas, conforme o cronograma físico financeiro, bem como os prêmios de seguro e a taxa de administração, se houver.

Lembre-se das informações referentes à forma de pagamento do imóvel.

# ENTENDA COMO FUNCIONA O SEU FINANCIAMENTO AO CONSTRUIR OU COMPRAR UM IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO



## 6. OS ENCARGOS FINANCEIROS

### O QUE É UMA PRESTAÇÃO?

Prestação é o pagamento a prazo, feito em forma de parcelas, para solver, pagar, uma dívida ou encargo.

### O QUE É UM ENCARGO?

Encargo é uma obrigação a ser cumprida.

No seu contrato de mútuo são devidos encargos financeiros mensais que possuem destinação específica de quitação, tais como: Juros Contratuais, Amortização, Seguros, Tarifa e Taxas

O prazo total para pagamento dos encargos, a composição dos valores, a data de vencimento, a forma de pagamento e a época dos reajustes estão estabelecidos na cláusula contratual - CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO.

O pagamento de encargos é mensal.

### ATENÇÃO!

Você deve iniciar o pagamento a partir do mês subsequente à contratação, independentemente de qualquer aviso ou notificação sendo que, se não existir, nos meses subsequentes, o dia do vencimento a obrigação vencerá no último dia daqueles meses e, se o vencimento for em dia não útil, o pagamento deverá ser realizado no primeiro dia útil subsequente, sem acréscimo.

Verificar no contrato a data de vencimento do primeiro encargo!!!

Observe os exemplos a seguir:

#### ASSINEI MEU CONTRATO EM

01/10/2014

15/10/2014

31/10/2014

26/07/2015

#### PAGAREI MEU PRIMEIRO ENCARGO EM

01/11/2014 ou a data escolhida entre os dias 01 e 25

15/11/2014 ou a data escolhida entre os dias 01 e 25

Escolher uma data entre os dias 01 e 25

Escolher uma data entre os dias 01 e 25

# ENTENDA COMO FUNCIONA O SEU FINANCIAMENTO AO CONSTRUIR OU COMPRAR UM IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO



ATENÇÃO!!! Independente da data de assinatura do contrato, você pode escolher a data do vencimento dos encargos mensais entre os dias 01 e 25

No seu contrato de financiamento habitacional, o encargo é composto por:

- Parcela de amortização;
- Parcela de juros à taxa prevista no seu contrato;
- Tarifa de Administração mensal, se devida;
- Seguro Morte e Invalidez Permanente (MIP)
- Seguro Danos Físicos no Imóvel (DFI)

## ATENÇÃO!

Mensalmente, a CAIXA repassa para o FGHab comissão pecuniária que você paga. O FGHab é composto por uma parcela fixa (0,5% sobre o valor da prestação mensal de amortização e juros) e outra variável (percentual de acordo com a idade do devedor).

# ENTENDA COMO FUNCIONA O SEU FINANCIAMENTO AO CONSTRUIR OU COMPRAR UM IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO



## DICA!

### Cálculo da parcela de amortização:

Calculada em função do saldo devedor, composto pelas parcelas do financiamento liberadas mensalmente, mediante utilização do coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança, conforme fórmula abaixo:

$$AM = SD \times \frac{am}{100}, \text{ sendo:}$$

AM = valor referente à parcela atualização monetária do saldo devedor;

SD = saldo devedor;

am = índice mensal de atualização monetária (TR).

Observação: Se o financiamento for com recursos do FGTS, deve-se utilizar a TR na mesma data e periodicidade de atualização dos saldos das contas vinculadas do FGTS. Se o financiamento for com recursos do SBPE, deve-se utilizar a TR aplicada aos depósitos de poupança vigente na data de aniversário do contrato.

A amortização do financiamento será efetuada em prestações mensais e sucessivas, na forma prevista no contrato: quadro "CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO".

Você pode ter escolhido uma destas opções de pagamento: boleto de cobrança, débito em conta ou desconto em folha de pagamento.

## DICA!

### Cálculo da parcela de juros:

Calculada em função do saldo devedor, composto pelas parcelas do financiamento liberadas mensalmente, mediante aplicação da taxa de juros definida para o contrato sobre o referido saldo devedor atualizado, no dia do aniversário do contrato, conforme fórmula abaixo:

$$Juros = (SD + AM) \times \frac{i}{1200}, \text{ sendo:}$$

SD = saldo devedor;

AM = valor referente à atualização monetária do saldo devedor;

i = taxa de juros anual nominal definida para o contrato

# ENTENDA COMO FUNCIONA O SEU FINANCIAMENTO AO CONSTRUIR OU COMPRAR UM IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO



O encargo mensal será atualizado, conforme pactuado no seu contrato.

## **DICA:**

Consulte a forma de pagamento do encargo em seu contrato.

## PAGAMENTO DOS ENCARGOS DO IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO

Durante o período de construção do seu imóvel, você pagará encargos relativos a juros e atualização monetária, incidentes sobre valor da dívida apurada no mês (somatório do valor das parcelas do seu financiamento liberadas mensalmente para a construtora).

### **ATENÇÃO!**

Lembre-se das informações referentes à forma de pagamento do imóvel.

Os encargos são compostos por:

- Juros
- Atualização monetária;
- Tarifa de Administração mensal, se devida;
- Seguro Morte e Invalidez Permanente (MIP);

### **ATENÇÃO!**

Neste período, o débito é efetuado automaticamente em conta de sua titularidade, na data do seu vencimento, independentemente de qualquer aviso ou notificação pela CAIXA.  
Lembre-se: Mantenha saldo na conta na data prevista para pagamento do encargo.

# ENTENDA COMO FUNCIONA O SEU FINANCIAMENTO AO CONSTRUIR OU COMPRAR UM IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO



## DICA:

### Boleto - débito em conta

Durante a fase de obra, você recebe o aviso/boleto postado pelo correio, o qual chamamos de DEMONSTRATIVO PARA ACOMPANHAMENTO, SEM o código de barras e COM a mensagem "Sr. Caixa: Recibo de prestação com débito automático. Favor não receber".

Durante a fase de obra, se você NÃO RECEBER o aviso/boleto postado pelo correio e for emitir nova via pelo SITE, este boleto SAIRÁ com o código de barras e com a mensagem "Recibo de prestação com débito automático, pagar apenas se o débito não ocorrer. \*\*\* Senhor Caixa só receber a pedido do cliente \*\*\*"

## COMO CONSULTAR O VALOR DO ENCARGO DURANTE O PERÍODO DE CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL?

Você pode consultar o valor do encargo por meio do Internet Banking CAIXA (IBC) ou Autoatendimento CAIXA mediante consulta ao extrato da sua conta, opção Lançamentos Futuros.

Ainda há a opção de consultar o seu encargo no site da CAIXA, no endereço eletrônico: [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br).

## CONSULTA NO IBC

PASSO 1: Acesse sua conta no link <https://internetbanking.caixa/SIIBC/index.processa>

The screenshot shows the CAIXA Internet Banking interface. At the top left is the CAIXA logo with the tagline "A vida pede mais que um banco". The main content area is divided into three sections:

- JÁ SOU USUÁRIO DO INTERNET BANKING CAIXA:** A login section with a "Usuário" input field and radio buttons for "Pessoa Física", "Pessoa Jurídica", "Governo", and "Acessar com Certificado Digital". An "ACESSAR" button is at the bottom.
- CADASTRE-SE:** A registration section with the text "Primeiro acesso ao Internet Banking Caixa? Cadastre sua conta e crie seu usuário. É simples, rápido e seguro." and a "CADASTRAR" button.
- NOVIDADE:** A news section with a warning icon and text: "A CAIXA AMPLIOU A COMPATIBILIDADE DE NAVEGADORES E SISTEMAS OPERACIONAIS. VEJA AS MUDANÇAS NA ABA 'CADASTRO DE COMPUTADORES'".

On the right side, there is a promotion for the CAIXA mobile app, showing a smartphone with the app icon and the text: "QUE TAL FAZER SUAS OPERAÇÕES SEM PRECISAR IR AO BANCO? É SÓ BAIXAR O APLICATIVO DA CAIXA. Disponível para iOS e Android."

# ENTENDA COMO FUNCIONA O SEU FINANCIAMENTO AO CONSTRUIR OU COMPRAR UM IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO



PASSO 2: Clique no ícone de Habitação

PASSO 3: Clique na opção "2ª Via de carnê, Emitir Extrato de Imposto de Renda - IR".



## SERVIÇOS PARA O SEU CONTRATO

Sabia que você pode realizar vários serviços em nosso site com apenas um clique? Faça seu login e acesse a Segunda Via de Boletos, sua Declaração de Quitação Anual de Débitos e também seu Extrato do Imposto de Renda.

PASSO 4: Informe o número do contrato habitacional e o CPF do cliente principal.



PASSO 5: Após consultar o contrato, siga as orientações a seguir para acesso por meio do site da CAIXA.

## CONSULTA NO SITE DA CAIXA

PASSO 1: Acesse o site da CAIXA no link <http://www.caixa.gov.br/> e clique na opção "2ª Via de Boleto"

# ENTENDA COMO FUNCIONA O SEU FINANCIAMENTO AO CONSTRUIR OU COMPRAR UM IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO



## ATENÇÃO!

Lembre-se que no período de construção o encargo é debitado da sua conta.  
Mantenha saldo em conta.

**Você deve utilizar este Recibo de Pagamento apenas para verificar o valor que será debitado da sua conta.**

## DICA:

**PASSO 1:** Programe-se para o débito do seu encargo.

**PASSO 2:** Você pode efetuar créditos na sua conta por meio de depósito, Documento de Crédito (DOC), transferência de valores, etc.

**PASSO 3:** Se o depósito for em cheque, deve ser efetuado com antecedência mínima de 2 dias se o cheque for da praça e 8 dias se for fora da praça, para compensação do valor.

**PASSO 4:** A CAIXA oferece diversos canais de atendimento para a sua conveniência. Para mais informações acesse o endereço eletrônico: [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br) > ATENDIMENTO:

**PASSO 5:**

The screenshot shows the CAIXA website navigation menu. The 'Atendimento' dropdown menu is expanded, showing the following options:

- Produtos
- Benefícios e Programas
- Atendimento
- Poder Público

Below the navigation menu, there are two main categories: 'Canais' and 'Ferramentas'. Under 'Canais', there is a link for 'Atendimento para você e para empresa'. Under 'Ferramentas', there is a link for 'Aplicativos'.

# ENTENDA COMO FUNCIONA O SEU FINANCIAMENTO AO CONSTRUIR OU COMPRAR UM IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO



## ATENÇÃO!

Lembre-se que o não pagamento dos encargos acarreta o seu registro nos cadastros restritivos de crédito e sujeita o contrato a ações de cobranças administrativas e/ou judiciais.

Se você necessitar atualizar algum dado no seu contrato, como por exemplo, o número do telefone, informe-se no canal 0800 726 0101.

Estaremos sempre prontos para atendê-lo!

## QUANDO SERÁ INICIADO O PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO DA MINHA DÍVIDA?

Ao término da fase de construção, o pagamento do encargo mensal passará a ser efetuado por meio de boleto de cobrança, débito em folha de pagamento ou mediante débito em conta OP 001 ou OP 013.

Após constatado conclusão da obra e comprovação de que nela foram aplicadas todos os recursos, você pode requerer que o contrato entre em fase de amortização, ficando o valor da última parcela de obra bloqueado em conta OP 001 ou 013, até apresentação da certidão de averbação de construção junto ao Registro de Imóveis e pagamento da tarifa de acompanhamento da obra.

## ATENÇÃO!

Lembre-se que durante o período de construção você pagou somente juros, atualização monetária sobre o valor liberado, Seguro MIP/DFI e taxa tarifa de administração mensal, porque as parcelas da dívida ainda estavam sendo constituídas.

Após o final da obra, você pagará também a parcela de amortização.

# ENTENDA COMO FUNCIONA O SEU FINANCIAMENTO AO CONSTRUIR OU COMPRAR UM IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO



## E SE OCORRER ATRASO NO TÉRMINO DA OBRA, QUANDO SERÁ INICIADO O PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO?

O período de amortização tem início após a conclusão e legalização de sua obra ou do empreendimento.

## E SE OCORRER ATRASO NA ENTREGA DO MEU IMÓVEL, AINDA SOU RESPONSÁVEL PELO PAGAMENTO DOS ENCARGOS?

Se o seu imóvel fizer parte de empreendimento financiado pela CAIXA, conforme cláusula contratual, caso ocorra atraso na entrega do seu imóvel por prazo superior a 6 (seis) meses, contados do prazo de construção contratado (consta no quadro "CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO" do seu contrato), a responsabilidade pelo pagamento dos encargos passa a ser da Construtora, que ficará responsável até a efetiva entrega do imóvel.

Neste caso, quando finalizado o período de construção e legalização do imóvel, você volta a ser responsável pelos encargos no período de amortização.

Para mais informações consulte a cláusula ENCARGO MENSAL ou ENCARGOS DOS DEVEDORES do seu contrato.

## 7. ADIMPLÊNCIA

É efetuar o pagamento dos encargos mensais do seu financiamento até o dia do vencimento, conforme previsto no seu contrato.

A "Aquisição da Casa Própria" além de ser a realização de um sonho, também representa liberdade, autonomia, bem-estar e a segurança para um futuro mais tranquilo. Dessa forma, a manutenção da adimplência do seu contrato é fundamental, bem como a atualização das informações do seu cadastro (telefones, endereços, e-mails, referências pessoais e comerciais).

**Atenção:** as parcelas poderão ser pagas através de débito em conta, Internet Banking CAIXA, e até mesmo nos terminais de Autoatendimento CAIXA, Unidade Lotérica, basta possuir o número do contrato e CPF em mãos.

## 8. INADIMPLÊNCIA

### O QUE É INADIMPLÊNCIA?

Inadimplência é o não pagamento do encargo mensal até a data do seu vencimento, conforme previsto no seu contrato.

### QUAIS AS CONSEQUÊNCIAS DA INADIMPLÊNCIA DO MEU CONTRATO?

O pagamento do seu encargo é uma obrigação prevista no seu contrato.

Se você atrasar o pagamento dos encargos estará sujeito a acréscimos de valores para cumprimento dessa obrigação e a ações de cobrança administrativa e/ou judicial, inclusive, com o registro de seu nome em cadastros de crédito.

O valor do encargo em atraso será atualizado monetariamente da data de vencimento até a do pagamento e sobre o valor corrigido incidirão juros e multa, nos termos da legislação vigente.

A partir do dia seguinte ao vencimento do encargo, o registro de informações em cadastros de crédito pode ser solicitado, e os procedimentos de cobrança da dívida serão iniciados.

Persistindo a situação de atraso, a dívida total decorrente do financiamento, acrescida de todos os valores de sua responsabilidade, atualizados na forma contratada, poderá ser considerada antecipadamente vencida e imediatamente exigível pela CAIXA, podendo ensejar a execução do contrato e de sua respectiva garantia.

**ATENÇÃO!!!** Quando tiver qualquer problema para pagar as prestações, procure a CAIXA imediatamente.

## 9. ALTERAÇÃO DA DATA DE VENCIMENTO

### PRECISO ALTERAR A DATA DE VENCIMENTO DO MEU ENCARGO. É POSSÍVEL?

Após o término da obra (no período de amortização da dívida) você poderá alterar a data do vencimento do encargo mensal.

Isso pode ajudar bastante no seu planejamento financeiro, ou seja, você pode definir a data que melhor atender a sua necessidade.

Para isso, você deve efetuar solicitação a CAIXA, por meio de um requerimento específico.

Existe uma exceção: não é permitido a alteração da data do encargo se você tiver optado por débito em folha de pagamento.

## 10. DICAS IMPORTANTES

### PLANEJAMENTO FINANCEIRO

O essencial para um bom planejamento financeiro é acompanhar no mínimo mensalmente as suas receitas (ganhos) e despesas (gastos). Não se esqueça de anotá-las, mesmo aquela que você compra com dinheiro quando está na rua. Pequenos valores podem influenciar no resultado final.

É de grande importância comparar preços dos produtos e serviços, aprender a pedir descontos. Sempre antes de comprar algo, verifique em várias lojas. É possível pesquisar pela internet também.

Outras dicas interessantes: pagar à vista, controlar despesas desnecessárias, comprar somente o que necessita, criar o hábito de listas de compras, evitar a utilização do cartão de crédito, a não ser quando proporcionar vantagens, como compras parceladas sem juros para lojas que não dão descontos a vista.

# ENTENDA COMO FUNCIONA O SEU FINANCIAMENTO AO CONSTRUIR OU COMPRAR UM IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO



## PROGRAMA DE OLHO NA QUALIDADE

A CAIXA disponibiliza para o beneficiário do Programa Minha, Casa Minha Vida várias iniciativas para ajudá-lo a zelar pela qualidade do seu imóvel.

Uma delas é o telefone exclusivo para receber suas sugestões, reclamações ou elogios: 0800 721 6268. Guarde esse número e ligue quando precisar.

## 11. GLOSSÁRIO DO CONTRATO

- **Alienação Fiduciária:** modalidade de garantia, pela qual o credor fica como proprietário do imóvel até a quitação da dívida.
- **Alvará de Construção:** documento emitido pela Prefeitura que autoriza a construção.
- **Amortização:** Pagamento parcial da dívida.
- **Benfeitorias:** obras de melhoramento do imóvel.
- **Certidão de inteiro teor da matrícula:** documento emitido pelo Registro de Imóveis que contém todas as alterações de propriedade ocorridas e registradas ou averbadas na matrícula.
- **CET:** Custo Efetivo Total.
- **Credor:** quem concede o empréstimo. Neste caso, a CAIXA.
- **Devedor:** quem deve pagar a dívida. Neste caso, o adquirente que financiou o imóvel.
- **DFI:** Danos Físicos do Imóvel.
- **Empreitada:** negócio firmado entre o adquirente e a construtora que objetiva a construção do imóvel;
- **Encargo mensal:** valor que é pago mensalmente mutuário que inclui: Fase de construção: juros, atualização monetária, prêmios mensais de seguro, tarifa de administração mensal,

# ENTENDA COMO FUNCIONA O SEU FINANCIAMENTO AO CONSTRUIR OU COMPRAR UM IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO



se houver.

- **Fase de Amortização:** juros, amortização, prêmios mensais de seguro, tarifa de administração mensal, se houver.
- **FGTS:** Fundo de Garantia do Tempo de Serviço.
- **Garantia Fidejussória:** Fiança prestada pela construtora.
- **Garantia Fiduciária:** o imóvel, enquanto não quitada a dívida.
- **Incorporador:** Pessoa responsável pela comercialização do imóvel.
- **Liquidação:** pagamento total da dívida, o mesmo que quitação.
- **Matrícula CEI da obra:** cadastro da obra no INSS.
- **Matrícula imobiliária:** cadastro do imóvel existente no Registro de Imóveis.
- **MIP:** Morte e Invalidez Permanente.
- **Mora:** atraso no pagamento das prestações.
- **Mútuo:** Empréstimo concedido pela CAIXA, também chamado financiamento.
- **Pro rata die:** calculado proporcionalmente dia a dia.
- **Purgação da mora:** pagamento das prestações em atraso.
- **Registro de imóveis:** o cartório onde está matriculado o imóvel, responsável primordialmente por registrar as transferências de propriedade do mesmo.
- **SBPE:** Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo.
- **Tarifa de Administração Mensal:** Tarifa devida mensalmente para SFH

# ENTENDA COMO FUNCIONA O SEU FINANCIAMENTO AO CONSTRUIR OU COMPRAR UM IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO

---



- **TR:** Taxa Referencial de Juros
  - **Sinistro:** ocorrência de qualquer situação que autoriza a cobertura dos seguros MIP/DFI ou FGhab, conforme o caso.
  - **Vendedor:** o proprietário que está vendendo o imóvel.
-