

# FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Passos, Indexadores e Sistemas de Amortização

**Prezado Cliente,**

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

Aqui você encontrará informações sobre o Crédito Imobiliário CAIXA, o processo de contratação, além da explicação de alguns termos utilizados nas transações imobiliárias

Conheça os 10 passos necessários para conquistar seu imóvel!

Vamos esclarecer suas principais dúvidas e com isto você terá a segurança de escolher o financiamento que melhor atende suas necessidades

**Conte sempre com a CAIXA!**

# SUMÁRIO

	<b>Passo 1 – Planejamento Financeiro</b> .....	7
	<b>Passo 2 – Simulação</b> .....	9
	<b>Passo 4 – Entrega da documentação e recolhimento do valor inicial da Tarifa de Avaliação</b> .....	30
	<b>Passo 5 – Análise dos proponentes</b> .....	41
	<b>Passo 6 – Avaliação do imóvel</b> .....	42
	<b>Passo 7 – Assinatura do contrato e recolhimento da segunda parte da Tarifa de Avaliação</b> .....	43
	<b>Passo 8 – Registro do Contrato</b> .....	46
	<b>Passo 9 – Apresentação do contrato registrado na CAIXA e liberação dos recursos ao vendedor</b> .....	47
	<b>Passo 10 – Acompanhamento do financiamento</b> .....	48

## 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.

## TERMOS QUE VOCÊ DEVE CONHECER

**Alienação Fiduciária** é uma garantia que a CAIXA, assim como todo banco, precisa. Até que a dívida do seu financiamento 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.

**Amortização** é o processo de redução de uma dívida. A parcela de amortização é o valor destinado ao pagamento de uma dívida, de forma periódica e de acordo com o sistema de amortização escolhido, no o prazo contratado.

**Atualização monetária** é o ajuste financeiro do valor da dívida, feito periodicamente, objetivando compensar a perda de valor da moeda no tempo.

**Encargo mensal** é a soma de todas as parcelas mensais pagas para viabilizar o financiamento composto por:

- Parcela de amortização + juros;
- Tarifa de Administração mensal, se prevista;
- Prêmios de Seguro MIP e DF

**Financiamento** é o valor emprestado pelo Banco para ajudá-lo a adquirir o seu imóvel.

**Indexador** é o índice a ser utilizado para atualização da dívida. O indexador padrão é a TR – Taxa Referencial, que também atualiza os depósitos de poupança e as contas vinculadas do FGTS. Para algumas modalidades de financiamento, a CAIXA oferece a opção de atualização pelo IPCA – Índice Nacional de Produtos ao Consumidor Amplo.

**Prazo de amortização** é o prazo acordado para pagamento da dívida, normalmente, expresso em meses.

**Prestação de amortização e juros** é a soma mensal dos valores pagos como juros e amortização do saldo devedor.

**Saldo devedor** é o valor do financiamento em determinado momento considerando as amortizações e atualizações mensais. É também o valor base para cálculo dos juros, amortização, seguros e eventual liquidação do financiamento.

**Taxa de Juros** é o valor, na forma percentual, que determina a remuneração a ser paga pelo uso de um dinheiro emprestado. Os contratos da CAIXA trazem a taxa de juros na sua forma anual expressa nas formas nominal e efetiva. Para obter a taxa de juros mensal, basta dividir por 12 a taxa de juros nominal de seu contrato.

Vamos agora conhecer os 10 passos necessários para você conquistar seu imóvel:

## 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.

Essa entrada pode ser com recursos próprios ou FGTS.

Saiba também que você terá custos com pagamento do valor das tarifas cobradas pelo Banco e que deverá pagar as 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 pois os Cartórios de imóveis não devolvem este valor.

Para concessão do financiamento imobiliário é necessário que você atenda a alguns requisitos:

- Ser brasileiro nato ou naturalizado;
- Se estrangeiro, possuir visto permanente no País;

- Cadastro sem restrições. São exemplos de cadastros consultados: Serasa, SPC, BACEN e Receita Federal;
- Capacidade econômico-financeira para pagamento da prestação mensal;
- Capacidade civil ou menor emancipado com 16 anos completos (comprovar a emancipação por meio de certidão de casamento, formação em curso superior, exercício efetivo em emprego público, possuir estabelecimento civil ou comercial oriundo de economia própria ou outra forma prevista na lei)



\* Ao estrangeiro com cidadania portuguesa e beneficiário(a) do Estatuto de Igualdade, cuja informação deve estar expressa no documento de identidade, com o número da Portaria do Ministério da Justiça, o tratamento será idêntico ao dado para brasileiro nato ou naturalizado.

## 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.

A CAIXA oferece para você as seguintes modalidades de financiamento:

- Aquisição de Imóvel novo ou usado: financiamento para a compra de imóvel.
- Aquisição de Lote Urbanizado: financiamento para compra de lote urbanizado (terreno dotado de infraestrutura, vias de acesso, soluções para abastecimento de água, energia elétrica, esgoto pluvial e sanitário).
- Aquisição de Terreno e Construção: financiamento para compra de terreno (lote urbanizado) conjuntamente com a construção de imóvel.
- Construção em Terreno Próprio: financiamento para construção de imóvel para clientes que já possuam a escritura definitiva do terreno (lote urbanizado).
- Reforma e/ou Ampliação: financiamento de obra ou serviços que resultem na melhoria e/ou aumento da área construída do imóvel, para clientes com escritura definitiva do imóvel.

 **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
<b>Selecione a opção de financiamento/empréstimo</b>	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).
<b>Valor aproximado do Imóvel</b>	Neste campo você deve informar o valor de mercado do Imóvel ou o valor de compra e venda.
<b>Em qual cidade está localizado o Imóvel</b>	Selecione a UF (Unidade de Federação) e a cidade de localização do imóvel que deseja financiar.
<b>Possuo Imóvel nesta cidade</b>	Marque este campo, caso possua imóvel na cidade onde deseja financiar. Caso não possua imóvel, será verificada a possibilidade, combinada com outras condições, de utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS no financiamento.
<b>Qual seu CPF</b>	Preencha o número do seu CPF.
<b>Qual o número do seu telefone celular</b>	Preencha o número do seu celular com o DDD para que, se necessário, a CAIXA efetue contato, se você concordar.
<b>Renda bruta familiar mensal"</b>	Nesse campo, deve ser informada o somatório da renda bruta (sem descontos) de todos os participantes que irão compor o financiamento.

<b>Data de nascimento do comprador</b>	<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>
<b>Aceito ser contatado pela Caixa Econômica Federal</b>	<p>Ao marcar esse campo, você dará permissão para a CAIXA, se necessário, entrar em contato com você para explicações sobre o financiamento.</p>
<b>Possuo 3 anos de trabalho sob Regime do FGTS, somando todos os períodos trabalhados</b>	<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>
<b>Mais de um comprador ou dependente</b>	<p>Marque este campo, se você é casado ou possui união estável ou vai adquirir o Imóvel junto com outra pessoa.</p>
<b>Tem ou gostaria de ter relacionamento com a CAIXA</b>	<p>Marcar este campo, caso você seja ou queira ser cliente correntista com cesta de serviços e opção pelo pagamento da prestação por débito automático. Ao assinalar esta opção você terá direito às condições especiais no seu financiamento.</p>

<b>É Servidor Público</b>	Marcar este campo, caso seja Servidor Público.
<b>Tem ou gostaria de ter crédito salário na CAIXA</b>	Caso tenha a intenção de trazer seu salário para a CAIXA marque esta opção, o que lhe dará direito a condições especiais

## **OPÇÕES DE RESULTADO**

No resultado da simulação, serão apresentados:

- modalidades de financiamento;
- indexador TR, para o crédito imobiliário com recursos do FGTS;
- indexador TR, IPCA, taxa fixa e Crédito Imobiliário Poupança CAIXA, indexado pela TR, para o Programa SBPE;
- tipo de relacionamento preenchido.

Ao final das alternativas apresentadas, são demonstrados gráficos estáticos de evolução do Saldo Devedor por Sistema de Amortização e evolução de prestação por indexador ou taxa fixa

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).

As principais diferenças entre os sistemas SAC e SFA/TP (PRICE) são:

- SAC – Sistema de Amortização Constante - o valor da parcela do encargo mensal para amortizar o financiamento é constante e a parcela de juros decrescente. Assim o valor do encargo mensal diminui ao longo do tempo.
- Tabela Price – O valor da parcela do encargo mensal para amortizar o financiamento é crescente e a parcela de juros decrescentes, sendo o encargo mensal constante durante o prazo contratado

O sistema de amortização 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

Para os Programas Programa Casa Verde e Amarela – Recursos FGTS, Pró-Cotista e Carta de Crédito FGTS, o indexador disponível é a TR.

Para o Programa CCSBPE o financiamento pode ser contratado com indexador TR ou IPCA, com Taxa de juros fixa ou com o Crédito Imobiliário Poupança CAIXA, indexado pela TR.

Na contratação com a 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, atualmente, 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;

A taxa de juros do Crédito Imobiliário Poupança CAIXA, indexado pela TR, é composta por um percentual de taxa de juros prefixada somada à remuneração das Cadernetas de Poupança vigente no vencimento da prestação.

O rendimento adicional dos depósitos de poupança varia de acordo com a SELIC, que representa os juros básicos da economia brasileira, cuja revisão é feita a cada reunião do COPOM – Comitê de Política Monetária.



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.

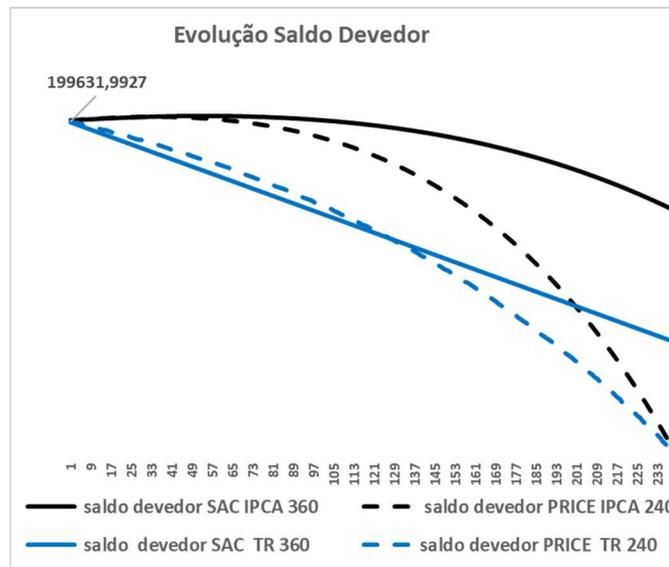
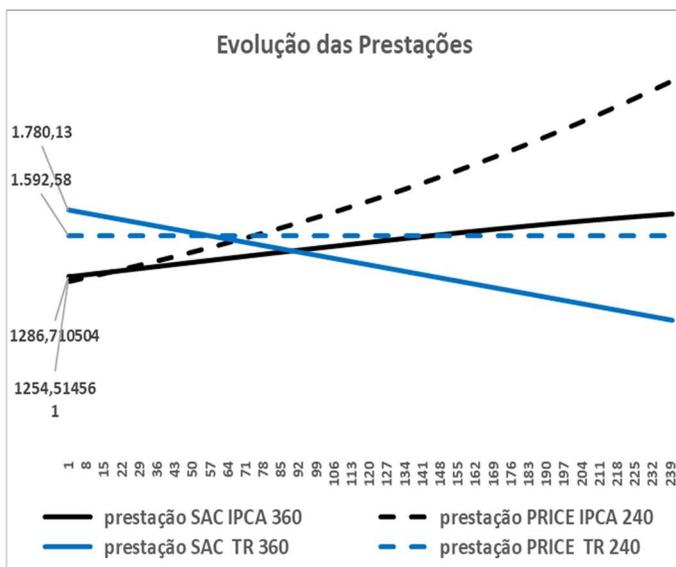
## EVOLUÇÃO DA PRESTAÇÃO E SALDO DEVEDOR

O saldo devedor é atualizado todos os meses na data escolhida para vencimento dos encargos pelo indexador contratado e, posteriormente, amortizado pelo valor da parcela de amortização apurada no pagamento do encargo mensal, independente do sistema de amortização escolhido.

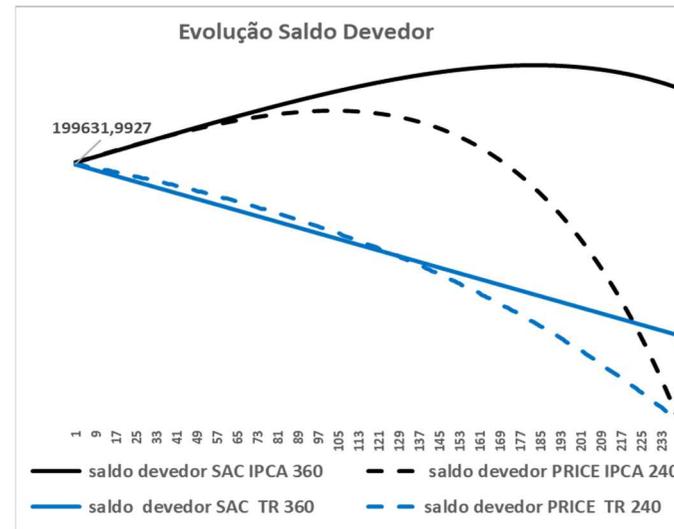
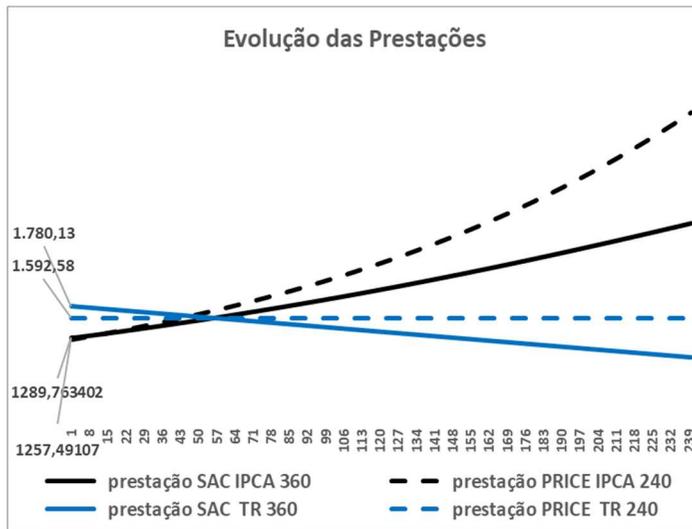
Simulação:

- ⇒ Valor de financiamento: R\$ 200.000,00
- ⇒ Prazo de financiamento: PRICE: 240 meses e SAC: 360 meses
- ⇒ Taxa de juros: TR + 7,6% e IPCA + 4,45%

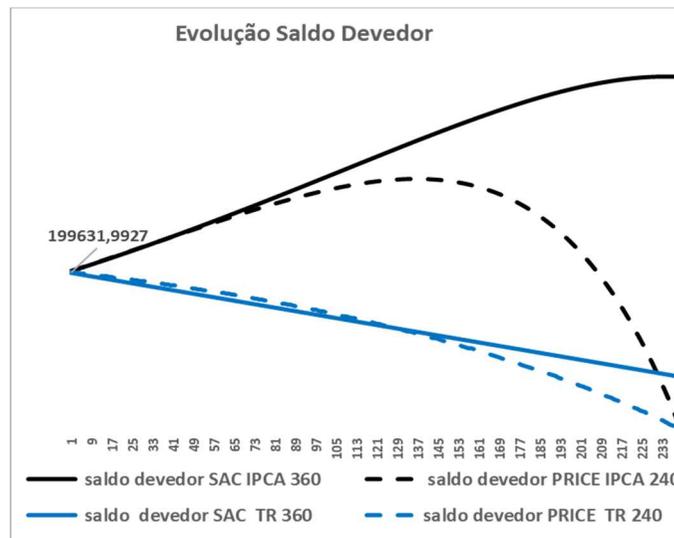
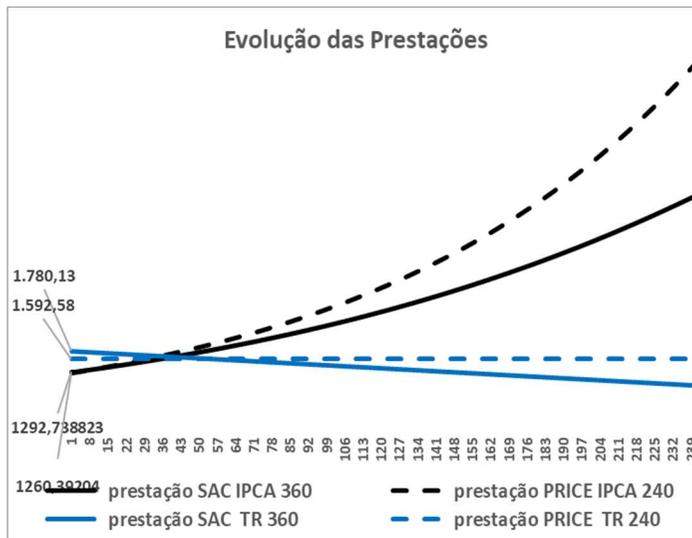
Cenário 1: TR: 0 e IPCA: 4%



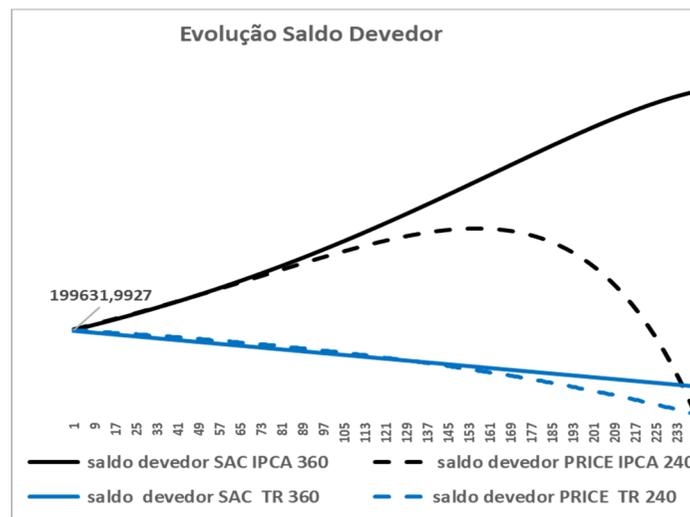
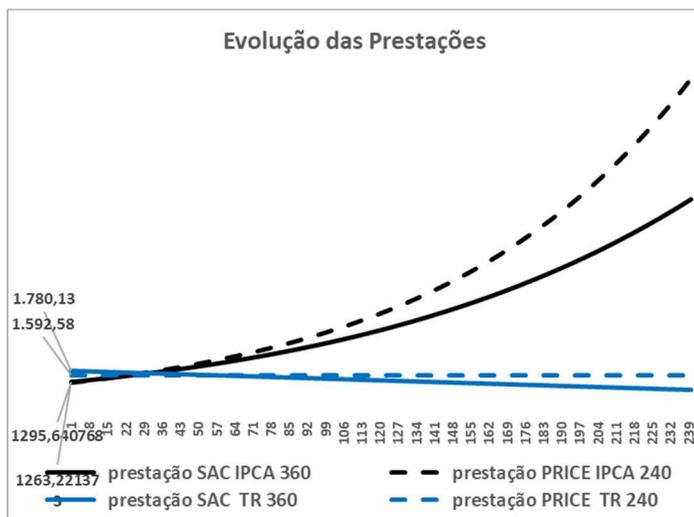
Cenário 2: TR: 0 e IPCA: 7%



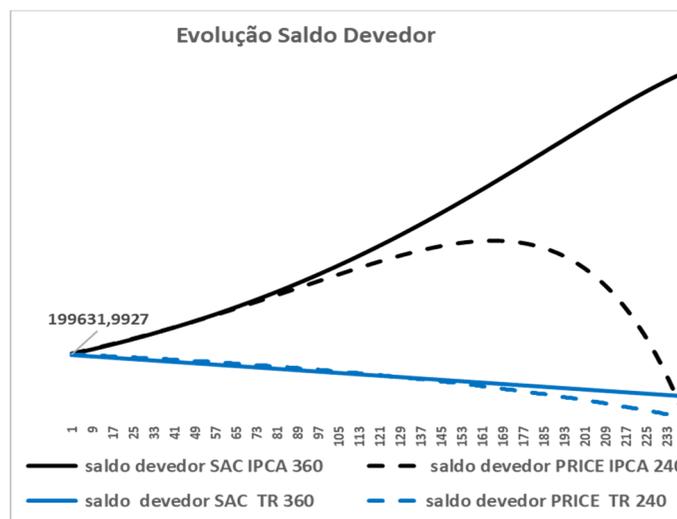
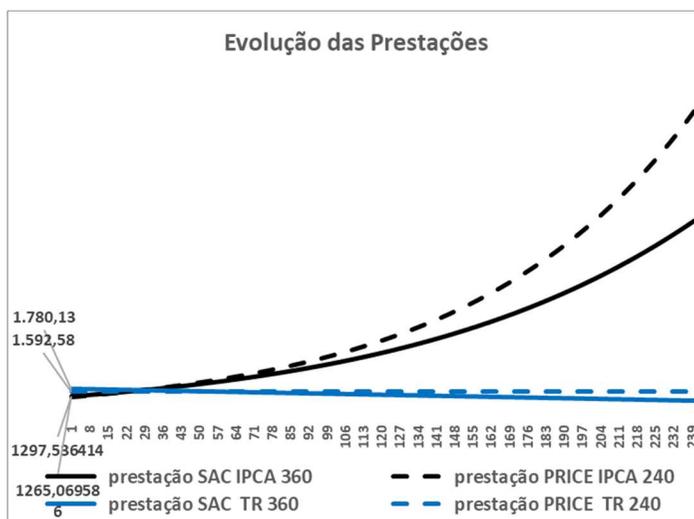
Cenário 3: TR: 0 e IPCA: 10%



Cenário 4: TR: 0 e IPCA: 13%



Cenário 5: TR: 0 e IPCA: 15%



## SEGUROS

O seguro habitacional é uma garantia fundamental e obrigatória para o crédito imobiliário, com benefícios para todas as partes envolvidas. Garante, por exemplo, que a família permaneça com o imóvel se houver morte ou invalidez total e permanente da(s) pessoa(s) que compôs (compuseram) renda para o financiamento, por meio da quitação total ou parcial da dívida junto ao agente financeiro, a depender do percentual de participação de cada um na composição da renda. Também garante a indenização ou a reconstrução do imóvel, caso ocorra dano físico causado por riscos cobertos pela seguradora, de acordo com a apólice contratada.

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 variando conforme a idade do proponente mais idoso.

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. As coberturas básicas deste seguro são: Incêndio e explosão, inundação e alagamento, desmoronamento e ameaça de desmoronamento e destelhamento.

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.

De acordo com a Lei nº 8.036, de 11 MAI 1990, e conforme Manual de Moradia Própria (disponível no site da CAIXA em download), a utilização da conta vinculada do FGTS na moradia própria é possível desde que a operação seja financiável nas condições vigentes para o SFH.

O SFH foi criado pela Lei 4.380/64 e tem como característica a regulamentação das condições de financiamento imobiliário, por exemplo, taxa de juros, quota, prazos. O Governo Federal pode intervir em qualquer um dos aspectos do financiamento. Nesse sistema estão incluídas as operações contratadas com recursos do SBPE e do FGTS, inclusive o Programa Casa Verde e Amarela. As operações com recursos do FGTS observam, ainda, regulamentação própria.

O SFI, por sua vez, não possui regulamentação das condições de financiamento, sendo estas definidas pelo Agentes Financeiros.

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

## **LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO**

**SFH** - Lei 4.380-21/08/1964

**SFI** - Lei 9.514-20/11/1997 e suas alterações)

**PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA** – Lei 11.118 – 12/01/2021

**FGTS** - Lei 8.036-11/05/1990 (e suas alterações) Resolução CCFGTS 702 – 04/10/2012 (e suas alterações)

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 para possibilitar o uso dos recursos da conta vinculada do FGTS:

- 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 para possibilitar o uso dos recursos da conta vinculada do FGTS:

- 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 de financiamento contratadas com recursos do FGTS e 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 e informar o dia do vencimento que gostaria de pagar suas prestações. Caso não informe, o padrão será 30 dias após a assinatura do contrato.

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

## **Passo 4 – Entrega da documentação e recolhimento do valor inicial da Tarifa de Avaliação**

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**

Deverá ser concedido autorização à CAIXA para acesso e para consulta do saldo da conta vinculada do FGTS por meio de 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 aceita;
- 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, podendo 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;

- Tarifa de Administração de Contrato Mensal – TA – somente se financiamento concedido nos programas Casa Verde e Amarela – Recursos FGTS, ou CCSBPE no SFH;

#### Construção:

- Tarifa Acompanhamento da Operação – TAO – somente se financiamento concedido no Programa Casa Verde e Amarela – Recursos FGTS, devida a cada parcela de obra liberada pela CAIXA;
- Tarifa de 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 Programa Casa Verde Amarela – Recursos FGTS e CCSBPE no SFH.

Os valores das tarifas estão disponíveis em <http://www.caixa.gov.br> opção Downloads - Tabela de Tarifas - Pessoa física e pessoa jurídica

#### Impostos:

- É devido o pagamento do IOF – Imposto sobre Operações Financeiras para as contratações de Financiamento de Imóvel Comercial no programa CCSBPE.

## 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 efetuada 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, abrangendo o Crédito Imobiliário Poupança CAIXA, 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 obrigação 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, com anuência dos demais participantes, e desde que não tenha ocorrido o registro do contrato.

## **Passo 10 – Acompanhamento do financiamento**

Após a entrega do contrato registrado na CAIXA o mesmo entrará na fase denominada de manutenção, para a qual salientamos a importância de manter o pagamento em dia das prestações, sendo recomendado o débito em conta em função da comodidade e, considerando a longevidade dos prazos de financiamento.

Você também 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>.

Na fase de manutenção é possível acompanhar e realizar serviços no seu contrato pelo APP HABITAÇÃO CAIXA.

Também são permitidas nesta fase do financiamento:

### **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.

 A CAIXA ainda recomenda:

Acessar a internet, qualquer hora do dia, onde você pode obter informação referente ao seu contrato, 2ª via de boleto, possibilidade de utilização de seu FGTS para pagamento de parte das prestações, amortização ou liquidação de seu contrato, e ainda se informar sobre produtos e serviços da CAIXA. Tudo direto do seu computador, com segurança e praticidade.

# FÓRMULAS PARA CÁLCULO DAS PRESTAÇÕES

## AQUISIÇÃO DE IMÓVEL NOVO OU USADO

Na tabela abaixo são demonstradas simulações de aquisição de imóvel novo ou usado, com as fórmulas para calcular cada item que compõe o valor das prestações, em todas as modalidades disponíveis para contratação. Foi considerado o valor de financiamento de R\$ 250.000,00, com prazo de 360 meses para pagamento no sistema de amortização SAC.

	TR	IPCA	Poupança CAIXA	Taxa Fixa
<b>Atualização do Saldo Devedor</b> saldo devedor x indexador	$250.000 \times (1+TR^*) = 250.000$	$250.000 \times (1+IPCA^{**}) = 251.325$	$250.000 \times (1+TR^*) = 250.000$	250.000
<b>Valor de Amortização</b> saldo devedor inicial/prazo total (se IPCA, prazo e saldo devedor remanescentes)	$250.000/360 = 694,44$	$251.325/360 = 698,13$	$250.000/360 = 694,44$	$250.000/360 = 694,44$
<b>Juros</b> saldo devedor x taxa de juros anual nominal mensalizada (se Poupança CAIXA, mensalizar a partir da soma da taxa de juros anual efetiva + 70% da SELIC)	$250.000 \times (7,7208\%) 0,6434\% = 1.608,50$	$251.325 \times (4,8411\%) 0,4034\% = 1.013,85$	$250.000 \times (3,99\% + 3,675\%^{***}) 0,6173\% = 1.543,25$	$250.000 \times (9,3396\%) 0,7783\% = 1.945,75$
<b>Prestação</b> valor de amortização + juros	$694,44 + 1.608,50 = 2.302,94 + seguros + tarifas$	$698,13 + 1.013,85 = 1.711,98 + seguros + tarifas$	$694,44 + 1.543,25 = 2.237,69 + seguros + tarifas$	$694,44 + 1.945,75 = 2.640,19 + seguros + tarifas$
<b>Novo Saldo Devedor</b> saldo devedor atualizado valor de amortização	$250.000 - 694,44 = 249.305,56$	$251.325 - 698,13 = 250.626,87$	$250.000 - 694,44 = 249.305,56$	$250.000 - 694,44 = 249.305,56$

Indexador / Parte Variável	
*TR BACEN	0,00%
**IPCA IBGE JUN/2021	0,53%
SELIC BACEN AGO/2021	5,25%
***70% DA SELIC	3,675%

Taxas de Juros Anuais das Demonstrações		
Modalidade	Nominal	Efetiva
<b>TR</b>	7,7208%	<b>8,00%</b>
<b>IPCA</b>	4,8411%	<b>4,95%</b>
<b>Poupança CAIXA</b>	3,9188%	<b>3,99%</b>
<b>Taxa Fixa</b>	9,3396%	<b>9,75%</b>

# CONSTRUÇÃO EM TERRENO PRÓPRIO / AQUISIÇÃO DE TERRENO E CONSTRUÇÃO / REFORMA OU AMPLIAÇÃO

Na tabela abaixo são demonstradas simulações de financiamento nas modalidades Construção Individual em Terreno Próprio, Aquisição de Terreno e Construção e Reforma ou Ampliação, com as fórmulas para calcular cada item que compõe o valor dos juros que devem ser pagos durante a obra, em todas as modalidades disponíveis para contratação.

Durante a fase de obra não há amortização do saldo devedor, que começa a ser reduzido após a conclusão da obra, com o início do pagamento das prestações.

	TR	Poupança CAIXA	Taxa Fixa
<b>Liberação 1ª Parcela</b>	30.000,00	30.000,00	30.000,00
<b>Saldo Devedor</b> parcela atual + parcela anterior	$30.000,00 + 0,00 = 30.000,00$	$30.000,00 + 0,00 = 30.000,00$	$30.000,00 + 0,00 = 30.000,00$
<b>Atualização do Saldo Devedor</b> saldo devedor x indexador	$30.000,00 \times (1 + TR^*) = 30.000,00$	$30.000,00 \times (1 + TR^*) = 30.000,00$	30.000,00
<b>Juros de Obra</b> saldo devedor x taxa de juros anual nominal mensalizada (se Poupança CAIXA, mensalizar a partir da soma da taxa de juros anual efetiva + 70% da SELIC)	$30.000,00 \times (7,7208\%) 0,6434\% = 193,02 + \text{seguros} + \text{tarifas}$	$30.000,00 \times (3,99\% + 3,675\%^{***}) 0,6173\% = 185,19 + \text{seguros} + \text{tarifas}$	$30.000,00 \times (9,3396\%) 0,7783\% = 233,49 + \text{seguros} + \text{tarifas}$
<b>Valor de Amortização</b>	0	0	0

Indexador / Parte Variável	
*TR BACEN	0,00%
SELIC BACEN AGO/2021	5,25%
***70% DA SELIC	3,675%

Taxas de Juros Anuais das Demonstrações		
Modalidade	Nominal	Efetiva
<b>TR</b>	7,7208%	<b>8,00%</b>
<b>Poupança CAIXA</b>	3,9188%	<b>3,99%</b>
<b>Taxa Fixa</b>	9,3396%	<b>9,75%</b>

# IMÓVEL NOVO VINCULADO A EMPREENDIMENTO (NA PLANTA)

Na tabela abaixo são demonstradas simulações de financiamento de Imóvel Novo Vinculado a Empreendimento (na planta), com as fórmulas para calcular cada item que compõe o valor dos juros que devem ser pagos durante a obra, em todas as modalidades disponíveis para contratação.

Durante a fase de obra não há amortização do saldo devedor, que começa a ser reduzido após a conclusão da obra, com o início do pagamento das prestações.

	TR	IPCA	Poupança CAIXA	Taxa Fixa
<b>Valor Correspondente a Percentual Construído do Imóvel</b>	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00
<b>Nova Liberação</b>	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00
<b>Saldo Devedor</b> parcela atual + parcela anterior	$30.000,00 + 100.000 = 130.000,00$	$30.000,00 + 100.000 = 130.000,00$	$30.000,00 + 100.000 = 130.000,00$	$30.000,00 + 100.000 = 130.000,00$
<b>Atualização do Saldo Devedor</b> saldo devedor x indexador	$130.000,00 \times (1+TR^*) = 130.000,00$	$130.000,00 \times (1+IPCA^{**}) = 130.689,00$	$130.000,00 \times (1+TR^*) = 130.000,00$	130.000,00
<b>Juros de Obra</b> saldo devedor x taxa de juros anual nominal mensalizada (se Poupança CAIXA, mensalizar a partir da soma da taxa de juros anual efetiva + 70% da SELIC)	$130.000,00 \times (7,72\%) \times 0,6434\% = 836,42 + seguros + tarifas$	$130.689,00 \times (4,8411\%) \times 0,4034\% = 527,20 + seguros + tarifas$	$130.000,00 \times (3,99\% + 3,675\%^{***}) \times 0,6173\% = 802,49 + seguros + tarifas$	$130.000,00 \times (9,3396\%) \times 0,7783\% = 1.011,79 + seguros + tarifas$
<b>Valor de Amortização</b>	0	0	0	0

Indexador / Parte Variável	
*TR BACEN	0,00%
**IPCA IBGE JUN/2021	0,53%
SELIC BACEN AGO/2021	5,25%
***70% DA SELIC	3,675%

Taxas de Juros Anuais das Demonstrações		
Modalidade	Nominal	Efetiva
<b>TR</b>	7,7208%	<b>8,00%</b>
<b>IPCA</b>	4,8411%	<b>4,95%</b>
<b>Poupança CAIXA</b>	3,9188%	<b>3,99%</b>
<b>Taxa Fixa</b>	9,3396%	<b>9,75%</b>

## DICAS PARA VOCÊ FAZER OS CÁLCULOS

- Verifique as taxas de juros do seu contrato para realizar os cálculos.
- Você pode consultar os valores atuais do indexador TR e da remuneração da poupança em [www.bcb.gov.br](http://www.bcb.gov.br), e do indexador IPCA em [www.ibge.gov.br](http://www.ibge.gov.br).
- Para atualizar o saldo devedor na modalidade IPCA, você deve utilizar o índice divulgado pelo IBGE no mês anterior. Lembrando que o IBGE sempre divulga os dados referente ao fechamento do mês anterior. Exemplo: No encargo do mês de julho, será aplicado o índice divulgado no mês de junho. O índice publicado em junho se refere ao mês de maio.
- As taxas de juros anuais utilizadas nas demonstrações são nominais e podem ser divididas por 12 para se chegar à taxa efetiva mensal, exceto na modalidade Poupança CAIXA.
- Para identificar a taxa de juros efetiva mensal da modalidade Poupança CAIXA, utilize uma calculadora financeira e siga os seguintes passos:
  1. Digite a taxa efetiva anual do seu contrato, que é a soma da parte fixa mais o rendimento da poupança, e aperte a tecla **i**.
  2. Digite o número 1 e aperte a tecla **PV**.
  3. Digite o número 1 e aperte a tecla **n**.
  4. Aperte a tecla **FV**.
  5. Digite o número 12 e aperte a tecla **n**.

6. Aperte a tecla **i**.
7. Aperte a tecla **f** e digite o número 4.
8. Pronto! Essa é a taxa efetiva mensal que você pode multiplicar pelo saldo devedor para encontrar o valor de juros pagos na prestação.

## OUTRAS INFORMAÇÕES IMPORTANTES

- Os cálculos são realizados todo mês, a cada aniversário de assinatura do contrato ou data de vencimento da prestação, com base no saldo devedor atualizado.
- Na modalidade Aquisição de Terreno e Construção, o valor do terreno deve ser somado às parcelas de obra liberadas para composição do saldo devedor.
- Quando concluída a obra, o valor das prestações, atualização e amortização do saldo devedor são calculados conforme a demonstração da modalidade Aquisição de Imóvel Novo ou Usado.
- Acrescenta-se à prestação o valor dos seguros MIP e DFI obrigatórios e taxa de administração (quando houver).
- São devidas ainda, tarifas, conforme disposto na tabela de tarifas disponível em: [https://www.caixa.gov.br/Downloads/tabelas-tarifas-pessoa-fisica-pessoa-juridica/Tabela\\_de\\_Tarifas\\_Pessoa\\_Fisica.pdf](https://www.caixa.gov.br/Downloads/tabelas-tarifas-pessoa-fisica-pessoa-juridica/Tabela_de_Tarifas_Pessoa_Fisica.pdf)
- A remuneração da poupança, que compõe a taxa de juros do contrato junto com a parte fixa na modalidade Poupança CAIXA, corresponde a 70% da meta da taxa Selic ao ano, definida pelo Banco Central do Brasil, mensalizada, vigente na data de início do período de rendimento, caso a SELIC seja inferior a 8,5%; ou o limite

máximo de 6,17% ao ano, caso a meta da taxa Selic ao ano, definida pelo Banco Central do Brasil, seja superior a 8,5%.

- Na modalidade Poupança CAIXA será aplicada a taxa conforme a remuneração adicional dos recursos aplicados na Caderneta de Poupança, divulgada diariamente pelo Banco Central do Brasil, a qual estará defasada em 30 (trinta) dias em relação à data em que ocorrer o vencimento da prestação mensal.
- Os parâmetros apresentados nas demonstrações, como taxa de juros, indexadores, prazo e valor de financiamento são apenas exemplos para aplicação das fórmulas, e podem não refletir as condições atuais oferecidas, sendo necessário o cliente observar os parâmetros específicos do seu contrato e valores vigentes dos indexadores no momento que for efetuar os cálculos.
- O resultado dos cálculos realizados pelo cliente pode não refletir exatamente os valores de prestação, juros e saldo devedor do contrato caso haja renegociação, alteração de data de vencimento, atraso no pagamento da prestação e outras situações que alterem o fluxo de evolução do financiamento em questão.