

CARTILHA DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL

Jéssica Vanzei Borges¹
Marcelo Rodrigo de Matos Pedreiro²

RESUMO: A cartilha de financiamento habitacional voltada para engenharia civil tem como objetivo fornecer informações práticas sobre as opções de financiamento disponíveis para projetos habitacionais. Ela aborda aspectos como os tipos de financiamento, análise de viabilidade, documentação necessária e legislação. Além disso, a cartilha visa orientar engenheiros e construtores na elaboração de propostas e no entendimento das demandas do mercado, facilitando a concretização de projetos via financiamento habitacional.

Palavras-chave: Financiamento-1. Engenharia civil-2. Moradia-3. Documentação-4. Legislação-5. Viabilidade-6.

INTRODUÇÃO

O acesso à habitação é uma das principais necessidades da população e um desafio para as políticas públicas e do setor privado do Brasil.

A expansão do setor habitacional no Brasil está diretamente ligada à disponibilidade de crédito e financiamento, esses instrumentos facilitam o acesso à moradia própria. Nesse contexto, engenheiros e construtores desempenham um papel essencial no planejamento e execução dos projetos habitacionais. Para os profissionais da área da construção civil o entendimento detalhado das etapas e modalidades é fundamental para otimização de projetos, prevendo custos e assegurando viabilidade econômica, porém a diversidade de linhas de crédito e complexidade dos processos financeiros dificultam o acesso a informações simples e aplicáveis no dia a dia na construção civil.

3009

CONTEXTO DO FINANCIAMENTO HABITACIONAL NO BRASIL

O Sistema Financeiro de Habitação foi criado pelo governo federal através da lei no 4.830, de 21 de agosto de 1964, para facilitar a aquisição da casa própria. Com o objetivo de favorecer as classes de baixa renda.

As duas fontes tradicionais de recursos são a Caderneta de Poupança e o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS). A Caderneta é a principal. Por lei, 70% da captação

¹Discente em Engenharia Civil, Universidade Brasil. Fernandópolis /SP.

²Orientador no curso em Engenharia Civil, Universidade Brasil. Fernandópolis /SP. Mestrado, FEIS-UNESP-Ilha Solteira/SP.

deve ser destinada a financiamentos habitacionais, sendo que, deste total, 80% devem ser aplicados em operações do SFH, e o restante, em operações a taxas de mercado, conhecidas como Carteiras Hipotecárias.

No ano de 2009 o governo lançou o programa habitacional denominado Minha casa minha vida direcionado para famílias com renda de até 10 salários mínimos, cujo objetivo era edificar um milhão de casas, despertando o mercado imobiliário. Além de tornar possível o sonho da casa própria para milhares de brasileiros, o referido Programa também desempenhou um papel crucial no aquecimento da construção civil, gerando aumento na demanda por mão de obra e impulsionando a produção de matéria-prima.

O programa Casa Verde e Amarelo foi criado em 2020 pelo Governo Federal e substituiu o Programa Minha Casa Minha vida, mantendo o objetivo de viabilizar o sonho da casa própria, principalmente para famílias de baixa renda. Além de estimular a construção civil, a principal mudança está nas taxas de juros que foram reduzidas para famílias com renda de até R\$2.600,00, sendo ainda menores nas regiões Norte e Nordeste e para cotistas do FGTS.

Em 2023 o programa Casa Verde e Amarelo volta a ser chamado de Minha Casa Minha Vida e oferece condições mais atrativas para famílias de baixa renda de R\$1.800,00 à R\$8.000,00

PRINCIPAIS POLÍTICAS PÚBLICAS

As principais políticas públicas no Brasil abrangem diversas áreas, com o objetivo de promover o desenvolvimento social e econômico, sendo elas:

O sus (sistema único de saúde); programa mais médicos; Fundo de Manutenção e Desenvolvimento da Educação Básica e de Valorização dos Profissionais da Educação (FUNDEB); Programa Nacional de Alimentação Escolar (PNAE); Bolsa Família e Auxílio Brasil; programa Universidade para Todos (ProUni) e Fundo de Financiamento Estudantil (FIES); Programa Nacional de Fortalecimento da Agricultura Familiar (PRONAF); Seguro-Desemprego; Programa Jovem Aprendiz; Minha casa minha vida e programa nacional de habitação urbana.

Na área da habitação o programa Minha Casa Minha Vida (antigo Casa Verde e Amarela) é voltado para facilitar o acesso à moradia para famílias de baixa renda com financiamento subsidiado e regularização fundiária, já o Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU), contribui para o desenvolvimento urbano e oferece moradias em áreas urbanas, com o foco em população de baixa renda.

DEFICIT HABITACIONAL

A desigualdade social no Brasil é um desafio complexo ainda mais no ano de 2024, ano da tragédia do Rio Grande do Sul que ceifou vidas, moradias e cidades, é fundamental a observação da questão habitacional e suas desigualdades. O acesso à moradia é uma das disparidades mais expressivas, segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), cerca de 6,5 milhões de domicílios no país estão em condições precárias, enquanto milhões de famílias enfrentam o drama da falta de moradia adequada.

O déficit é entendido como as habitações que não atendem às necessidades habitacionais mais básicas. É um indicador que demonstra a incapacidade de acesso da população à habitação com o mínimo de serviços adequados.

MODALIDADES DE FINANCIAMENTO

SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO (SFH)

O Sistema Financeiro da Habitação (SFH), instituído pela legislação brasileira em 1964, configura-se como um mecanismo de crédito com o intuito de viabilizar o acesso à moradia para a população, sobretudo de baixa e média renda. Estruturado a partir de recursos provenientes da poupança e do FGTS, o SFH impõe critérios como limites de financiamento, taxas de juros e prazos de pagamento, promovendo condições mais acessíveis e incentivando o desenvolvimento do setor habitacional no país.

3011

SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO (SFI)

O SFI surgiu em 1997, lei nº 9514, com o objetivo de ampliar as opções de crédito imobiliário no Brasil, dentre suas principais características, destaca-se a introdução da alienação fiduciária como garantia, o que simplifica a recuperação do imóvel em caso de inadimplência, reduzindo os riscos para os credores. Além disso, permite a securitização de créditos imobiliários, fomentando a captação de recursos no mercado financeiro e incentivando o crescimento do setor habitacional. O SFI é destinado a imóveis comerciais, rurais e de alto padrão.

O sistema de financiamento imobiliário obedece a regras do Governo Federal, como, por exemplo, o preço máximo da avaliação do imóvel de **R\$1.500.000,00** e a taxa de juros, máxima de 12% a.a + TR. Já no SFI, não há limite determinado, as condições são livremente negociadas entre cliente e o banco.

PROGRAMA HABITACIONAL MCMV

O Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) foi lançado em 2009 pelo Governo Federal com o objetivo de reduzir o déficit habitacional no Brasil, oferecendo moradia a famílias de baixa e média renda. Ele se destacou como uma das maiores iniciativas habitacionais da história do país, priorizando populações vulneráveis e impulsionando o setor da construção civil. O programa utiliza recursos da caderneta de poupança e do FGTS. Neste programa é possível financiar de forma viável aquisição de terreno e construção, construção em terreno próprio, aquisição de imóvel usado e aquisição de imóvel novo, para famílias de renda de até R\$8.000,00 reais, famílias com renda superior a esse valor se enquadram no programa da caderneta de poupança, o SBPE.

Características principais:

Financiamento de moradia em área urbana

TABELA DE RENDA MINHA CASA MINHA VIDA URBANO	
Faixa de Renda	Renda bruta familiar (mensal)
Faixa 1	até R\$2.850,00
Faixa 2	de R\$2.850,01 a R\$4.700,00
Faixa 3	de R\$4.700,01 a R\$8.000,00

Nesta modalidade o cliente tem o prazo de até 360 meses para pagar o financiamento habitacional, com taxas de juros e descontos a serem concedidos conforme a faixa de renda.

Financiamento de moradia em área rural

TABELA DE RENDA MINHA CASA MINHA VIDA RURAL	
Faixa de Renda	Renda bruta familiar (mensal)
Faixa 1	até R\$40.000,00
Faixa 2	de R\$40.000,01 a R\$66.600,00
Faixa 3	de R\$66.000,01 a R\$96.000,00

No início de agosto de 2024, o Governo Federal atualizou a renda das faixas 1 e 2 do programa Minha Casa, Minha Vida.

Na faixa 1, o limite de renda mensal familiar aumentou de R\$ 2.640,00 para R\$ 2.850,00, com subsídio de 95% na compra do imóvel e juros entre 4% e 5% ao ano.

Já na faixa 2, o teto de renda bruta familiar foi ajustado de R\$ 4.400,00 para R\$ 4.700,00, com subsídio de até R\$ 55 mil e juros entre 4,75% e 7% ao ano.

A última faixa do programa não sofreu alterações, permanecendo com o limite de R\$ 8.000,00 e com juros que podem chegar a 8,16% ao ano.

No entanto, em relação à compra de **imóveis usados**, o valor máximo diminuiu, passando de R\$ 350 mil para R\$ 270 mil.

Ainda para a faixa 3, a cota de financiamento para imóveis usados é de 50% nas regiões Sul e Sudeste, e de 70% para imóveis localizados no Nordeste, Norte e Centro-Oeste.

ANÁLISE DE ACESSIBILIDADE AO FINANCIAMENTO

QUEM SE ENQUADRA NO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA?

Para se enquadrar no programa é necessário que o proponente:

- Tenha três ou mais anos de carteira assinada e tem recolhimento do FGTS;
- Não tenha outro financiamento de imóvel em seu nome pelo mesmo sistema;
- Não tenha outro imóvel urbano em seu nome;
- Deseje imóvel abaixo de R\$ 1,5 milhão;
- Aceita financiamento de até 80% o preço final do bem;
- Resida ou trabalhe na cidade onde se localiza ou imóvel;
- Tenha o saldo do FGTS sem uso para financiamento nos últimos três anos.

SUBSÍDIOS

O programa oferece financiamento com taxas de juros reduzidas e prazos estendidos, além de subsídios que cobrem parte do valor do imóvel para famílias de baixa renda. De modo geral, o subsídio concedido por meio do programa habitacional Minha Casa, Minha Vida deve ser usado única e exclusivamente como forma de abater o valor total do imóvel adquirido. Ou seja, **o valor ajuda a reduzir o custo total com a aquisição** e, conseqüentemente, o valor e quantidade de parcelas mensais do financiamento.

Entretanto, vale lembrar que o subsídio não pode ser utilizado para pagar despesas adicionais como taxas cartoriais, imposto sobre a transmissão de bens imóveis (ITBI) e outras taxas bancárias. Nesse sentido, esses custos são de responsabilidade do comprador.

3014

ESTUDO DE CASO

FINANCIAMENTO DO ZERO

O processo para financiamento pelo MINHA CASA MINHA VIDA segue um fluxo claro para facilitar o acesso à moradia.

segue abaixo um passo a passo para o financiamento de aquisição de terreno e construção:

Primeiro passo é realizar uma verificação de elegibilidade, certificar que a renda familiar se enquadra nas faixas de renda definidas pelo programa, e os requisitos como;

- Não ter outro financiamento de imóvel em seu nome pelo mesmo sistema;
- Não obter imóvel em seu nome
- **Possuir 3 anos de carteira assinada** (Caso o proponente não tenha esse tempo de registro, ele ainda pode realizar o financiamento, mas não terá direito ao subsídio oferecido pelo programa).

- Resida ou trabalhe na cidade onde se localiza ou imóvel;

A **Caixa Econômica Federal** é a principal instituição responsável pelo financiamento de **aquisição de terreno e construção** do programa **Minha Casa Minha Vida**.

A próxima etapa do processo consiste em realizar uma **simulação de financiamento** no site ou aplicativo da Caixa, onde é possível verificar valores, condições de pagamento e subsídios disponíveis. Isso ajuda o proponente a entender melhor as condições e planejar sua aquisição. Acessando o link abaixo é possível selecionar a aba habitação e realizar uma simulação.

Erro! A referência de hiperlink não é válida.



Figura 1: Página inicial do simulador habitacional site caixa

A figura 1 mostra a imagem da página inicial do simulador habitacional caixa

Fonte: habitaçao.caixa.gov.br

Na etapa de simulação para a modalidade **Aquisição de Terreno e Construção** no programa **Minha Casa Minha Vida**, vamos considerar o perfil de João. Segue o processo:

Perfil do Proponente:

- **Nome:** João
- **Tempo de carteira assinada:** 36 meses (3 anos).
- **Renda bruta:** R\$ 2.500,00.
- **Faixa do programa:** João se enquadra na **Faixa 1** (imóvel de até 190 mil).
- **Dependentes:** Nenhum.

- **Comprador único:** Sim, João é o único proponente no financiamento.
- **Cidade :** Fernandópolis (é necessário que o proponente trabalhe ou resida na cidade escolhida, ou que a mesma seja limítrofe da cidade que trabalha)

Está é uma simulação para aquisição de imóvel residencial (novo ou usado) ou para obtenção de empréstimo com garantia do seu imóvel (Real Fácil CAIXA) destinado a pessoas físicas.

Este financiamento ou empréstimo Real Fácil CAIXA é para uma pessoa:

Física Jurídica

Qual tipo de financiamento ou empréstimo Real Fácil CAIXA você deseja?

Residencial *

Selecione a opção de Financiamento/Empréstimo

Construção *

O Lote onde a construção será edificada está alienado e/ou hipotecado? ?

Valor aproximado do imóvel?

190.000,00 *

Em qual cidade está localizado o imóvel?

Figura 2: Tabela preenchimento de dados iniciais para simulação.

Fonte: habitação.caixa.gov.br

Na figura 2 foram preenchidos os campos de acordo com o as informações do proponente, sendo um imóvel residencial, com interesse em aquisição de terreno e construção de um imóvel no valor de R\$190.000,00.

A opção de financiamento ainda conta com imóvel usado, imóvel novo, empréstimo garantido por imóvel, aquisição de terreno, reforma e ampliação e imóveis caixa.

O valor aproximado varia de acordo com a renda do proponente e valor de avaliação do imóvel escolhido para financiamento.

Construção *

O Lote onde a construção será edificada está alienado e/ou hipotecado? ?

Valor aproximado do imóvel?

190.000,00 *

Em qual cidade está localizado o imóvel?

SP FERNANDOPOLIS *

Possuo imóvel nesta cidade

Portabilidade de Crédito Imobiliário

▼ Próxima etapa

Figura 3: Continuação da tabela de simulação, selecionando a cidade.

Fonte: habitação.caixa.gov.br

A figura 3 mostra que é possível selecionar a cidade escolhida para financiamento, é necessário que o proponente more ou trabalhe na cidade escolhida para construção/imóvel, ou que a cidade seja limítrofe. 3017

Qual é o seu CPF?

000.000.000

Qual é o número do seu telefone celular?

(00)00000-0000

Renda bruta familiar mensal?

2.500,00 *

Data de nascimento do proponente? ?

02/03/1990 *

Marque as opções que se aplicam no seu caso:

Figura 4: Tabela de preenchimento de dados para simulação.

Fonte: habitação.caixa.gov.br

A figura 4 da tabela de simulação precisa ser preenchida com o número do CPF, número de telefone e data de nascimento do proponente, caso tenha mais de um comprador na proposta sempre se utiliza a data de nascimento do mais velho.

Marque as opções que se aplicam no seu caso:

- Autorizo a CAIXA a coletar e armazenar meus dados pessoais, a enviar notificações e concordo com a [Política de Privacidade](#)
- Possui 3 anos de trabalho sob regime do FGTS, somando-se todos os períodos trabalhados? [?](#)
- Já fui beneficiado, ou o imóvel objeto do financiamento, com subsídio concedido pelo FGTS/União? [?](#)
- Possui mais de um comprador e/ou dependente na proposta? [?](#)
- Você tem ou gostaria de ter relacionamento com a Caixa? [?](#)

[▼ Próxima etapa](#) ou [volte à etapa anterior](#)

Figura 5: Tabela de preenchimento de dados para simulação.

Fonte: habitação.caixa.gov.br

A figura 5 da tabela de simulação, tem como principal objetivo informar se o proponente possui 36 meses de trabalho sob regime do FGTS, o que pode acarretar em diminuição na taxa de juros, e ainda caso o proponente possua dependentes ter um valor de subsídio maior.

3018

Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos FGTS: Construção em Terreno Próprio

Esta opção se destina a financiamento de imóveis do Programa Minha Casa, Minha Vida com recursos do FGTS, que não se enquadram em propostas vinculadas a empreendimentos financiados pela CAIXA.

Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos FGTS: **Compra de Terreno e Construção**

Esta opção se destina a financiamento de imóveis do Programa Minha Casa, Minha Vida com recursos do FGTS, que não se enquadram em propostas vinculadas a empreendimentos financiados pela CAIXA.

SBPE (TR ou Tx FIXA): Taxa Balcão

Para quem não pretende contratar outros produtos e serviços com a CAIXA.

Para simular as condições específicas do **Habite Seguro**, os profissionais da segurança pública podem procurar qualquer agência da Caixa ou Correspondente CAIXA. Aqui Para mais informações do Programa, clique aqui.

Figura 6: Tabela selecionando a modalidade de financiamento.

Na figura 6 é possível realizar a seleção da modalidade, compra de terreno e construção minha casa minha vida, construção em terreno próprio minha casa minha vida ou SBPE.

Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos FGTS - Aquisição de Terreno e Construção

Valor do imóvel	R\$ 190.000,00
Prazo máximo	420 meses
Prazo escolhido	420 meses
Cota máxima do financiamento	80%
Valor da entrada	R\$ 69.868,14
Subsídio Programa Minha Casa, Minha Vida	R\$ 4.029,00
Valor do financiamento	R\$ 116.102,86
Sistema de amortização / indexador: SAC / TR - Sistema de Amortização Constante	SAC/TR

[▲ Volte à etapa anterior](#)
[Veja a documentação ▶](#)
[Alterar](#)

Figura 7: Tabela com os valores da simulação tabela SAC

Fonte: habitação.caixa.gov.br

A Tabela de Amortização SAC (Sistema de Amortização Constante) é um modelo de amortização utilizado principalmente em empréstimos e financiamentos. Nesse sistema, a amortização do valor principal é constante ao longo do período do contrato, o que faz com que as parcelas diminuam com o tempo.

5.2 A TABELA SAC:

Amortização Constante: A parte do valor da dívida que é amortizada a cada parcela é fixa.

Parcelas Decrescentes: Como a amortização é constante e os juros incidem sobre o saldo devedor, o valor das parcelas diminui ao longo do tempo.

Juros: Os juros são calculados sobre o saldo devedor, ou seja, sobre o valor que ainda não foi pago.

As parcelas continuam diminuindo até o final do contrato.

A principal vantagem do SAC é que, embora as primeiras parcelas sejam mais altas, ao longo do tempo você paga menos juros, tornando o custo total do empréstimo mais baixo do que em outros sistemas, como o Sistema Price.

abaixo o valor de financiamento no simulador;

	 CAIXA Residencial Habitacional Clique para detalhar	 CAIXA Residencial Habitacional Mais Clique para detalhar	 TOKIO MARINE SEGURADORA Habitacional Clique para detalhar	 ,too seguros Habitacional Clique para detalhar
Juros Nominais	4.50% a.a.			
Juros Efetivos	4.59% a.a.			
1ª Prestação	R\$ 737,85 Demais prestações	R\$ 750,00 🚩 Demais prestações	R\$ 742,71 Demais prestações	R\$ 738,28 Demais prestações
Última Prestação	R\$ 277,48	R\$ 277,48	R\$ 277,48	R\$ 277,48
Somatório das Parcelas				
CET (Custo Efetivo Total)				
CESH (Custo Efetivo de Seguro Habitacional)	Calcular	Calcular	Calcular	Calcular

Figura 8:Tabela com os valores de parcela

Fonte:habitação.caixa.gov.br.

Na figura 8 pode se observar que como a tabela SAC é disposta de parcelas decrescentes a primeira parcela será no valor aproximado de R\$750,00 e a última no valor aproximado de R\$277,48.

A seguir a tela de simulação de acordo com a tabela **PRICE**.

para alteração de tabela clique em alterar e selecione PRICE/TR

Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos FGTS - Aquisição de Terreno e Construção

Valor do imóvel	R\$ 190.000,00
Prazo máximo	420 meses
Prazo escolhido	420 meses
Cota máxima do financiamento	80%
Valor da entrada	R\$ 69.868,14
Subsídio Programa Minha Casa, Minha Vida	R\$ 4.029,00
Valor do financiamento	R\$ 116.102,86
Sistema de amortização / indexador: SAC / TR - Sistema de Amortização Constante	SAC/TR

[▶ Volte à etapa anterior](#)
[Veja a documentação ▶](#)
[Alterar](#)

[↺ Refazer simulação](#)

Figura 9: Alteração de tabela

Fonte: habitação.caixa.gov.br

Na figura 09 é ilustrado como realizar a mudança de tabela SAC para tabela PRICE.

Clique em alterar, preencha com valor da entrada com o valor escolhido e selecione PRICE.

selecione PRICE/TR e clique em calcular.

Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos FGTS - Aquisição de Terreno e Construção

Valor da entrada(R\$)

Prazo escolhido meses

Sistema de amortização/indexador

Prestação máxima escolhida(R\$)

[▶ Volte à etapa anterior](#)
[Calcular](#)

Figura 10: Alteração para tabela PRICE.

Na figura 10 é ilustrado como realizar a troca de modalidades de tabela.

Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos FGTS - Aquisição de Terreno e Construção

Valor do imóvel ⓘ	R\$ 190.000,00
Prazo máximo ⓘ	420 meses
Prazo escolhido ⓘ	420 meses
Cota máxima do financiamento ⓘ	80%
Valor da entrada ⓘ	R\$ 36.327,16
Subsidio Programa Minha Casa, Minha Vida	R\$ 4.029,00
Valor do financiamento ⓘ	R\$ 149.643,84
Sistema de amortização ⓘ / indexador: SAC / TR - Sistema de Amortização Constante ⓘ	PRICE/TR

[▶ Volte à etapa anterior](#)
[Veja a documentação ▶](#)
[Alterar](#)

[↻ Refazer simulação](#)

Figura 11: Tabela na modalidade Price.

Fonte: habitação.caixa.gov.br

Na figura 11 podemos observar os valores de acordo com a tabela PRICE. De acordo com a simulação na tabela price João terá no valor total R\$116.102,86 (valor financiado) + R\$4.029,00 (subsídio) = R\$120.131,86 destinados para compra do terreno e construção do imóvel.

Confira as Opções



Juros Nominais	4.50% a.a.			
Juros Efetivos	4.59% a.a.			
1ª Prestação	R\$ 737,85	R\$ 750,00 ⚠	R\$ 743,14	R\$ 738,36
	Demais prestações	Demais prestações	Demais prestações	Demais prestações
Última Prestação	R\$ 708,20	R\$ 708,20	R\$ 708,20	R\$ 708,20
Somatório das Parcelas				
CET (Custo Efetivo Total)				

Figura 12: Valores de parcelas da tabela PRICE

Fonte: habitação.caixa.gov.br

Na figura 12 podemos observar os valores de parcela de acordo com a tabela PRICE, onde a primeira parcela será no valor de R\$750,00 e a última R\$708,20. Todos os valores são aproximados e sofrem alterações de acordo com a TR e o IPCA.

A TABELA PRICE

A **Tabela Price**, ao contrário do **Sistema de Amortização Constante (SAC)**, no qual as parcelas diminuem ao longo do tempo, são **fixas** durante todo o período do contrato, mas a composição da parcela muda conforme o saldo devedor diminui.

Características da Tabela Price:

- **Parcelas Fixas:** O valor das parcelas é fixo durante todo o período do financiamento.
- **Amortização Variável:** A amortização do valor principal não é constante. No começo, uma maior parte da parcela é destinada ao pagamento dos juros, enquanto uma parte menor é destinada à amortização do principal.

- **Juros:** Os juros são calculados sobre o saldo devedor, mas como a parcela é fixa, a parte destinada ao pagamento dos juros diminui ao longo do tempo, e a parte destinada à amortização do principal aumenta.

Fórmula da Tabela Price:

A fórmula para calcular o valor das parcelas na Tabela Price é:

$$PMT = P \times \frac{i \times (1 + i)^n}{(1 + i)^n - 1}$$

Onde:

- PMT= valor da parcela fixa.
- P = valor do financiamento (principal).
- i = taxa de juros por período.
- n = número de parcelas.

Vantagens e Desvantagens:

- **Vantagem:** O valor fixo das parcelas torna o planejamento financeiro mais simples, já que o valor da parcela não varia durante todo o financiamento.
- **Desvantagem:** Como o valor da parcela é fixo e os juros são pagos no início, você acaba pagando mais juros no início do financiamento em comparação com o SAC. Ao final do contrato, o valor pago de juros totaliza um valor maior.

A simulação permite ao cliente entender o valor das parcelas, a taxa de juros, o prazo e outras condições do financiamento. A aprovação do crédito, por sua vez, envolve uma análise mais detalhada do perfil do cliente, e é onde o banco ou instituição financeira decide se concede ou não o crédito solicitado.

APROVAÇÃO

Após a simulação é realizada a aprovação do crédito, onde é solicitado os documentos pessoais do proponente. A documentação para aprovação na modalidade Minha Casa Minha Vida e SBPE.

CONVOCAÇÃO DE ENGENHARIA

Após a aprovação de crédito, o próximo passo, em financiamentos imobiliários, especialmente aqueles voltados para construção, é a solicitação de engenharia, que inclui a avaliação do terreno e a verificação das condições da obra. Neste processo, um engenheiro credenciado pela Caixa Econômica Federal é responsável por realizar a avaliação do imóvel ou terreno e atestar que a obra pode ser iniciada com as condições adequadas.

LAUDO TÉCNICO

Após o **laudo técnico** da visita do engenheiro credenciado ser **aprovado e inserido no sistema da Caixa Econômica Federal**, o processo segue com a **verificação dos dados** e a **assinatura do contrato** na agência. Esse processo é fundamental para garantir que todas as informações estejam corretas antes de liberar os recursos para a obra.

ASSINATURA DO CONTRATO

A **assinatura do contrato** é determinada após a conclusão de todas as etapas necessárias do processo de financiamento habitacional. Isso inclui: aprovação do crédito, avaliação técnica, verificação de dados e documentos (como PCI, ART, alvará, CREA, entre outros), e a validação de que estão conformes no sistema e preparação do contrato. A instituição financeira elabora o contrato de financiamento com todas as condições previamente acordadas, como valor, prazo, taxa de juros, cronograma de liberação e pagamento.

3025

RECOLHIMENTO ITBI

ITBI é o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis é um tributo municipal que deve ser pago quando ocorre uma transferência imobiliária. Sem a confirmação de pagamento do tributo não é possível a transferência de imóvel e a liberação da documentação.

A fórmula básica é:

$$\text{ITBI} = \text{Valor Base} \times \text{Alíquota}$$

Exemplo:

- Valor da Transação: R\$ 300.000

- Valor Venal do Imóvel: R\$ 280.000
- Alíquota do ITBI: 2%

O cálculo será feito com base no maior valor: R\$ 300.000.

$$\text{ITBI} = \text{R}\$300.000 \times 0,02 = \text{R}\$6.000.$$

No estado de São Paulo o valor da alíquota é de 3%, porém cada estado possui um percentual.

REGISTRO EM CARTÓRIO

O registro no cartório garante que o novo proprietário seja reconhecido oficialmente, conferindo segurança jurídica à transação, o cartório estima o prazo de até 15 dias para registro do contrato, atualizando a matrícula do terreno/imóvel para o novo proprietário.

MEDIÇÕES

Quando se trata de terreno e construção ou construção em terreno próprio, após o registro em cartório é possível dar início a primeira etapa da obra.

A obra é subdividida em etapas, estas estabelecidas pelo engenheiro pensando no cronograma da obra. Toda etapa construída após o término é elaborada uma planilha de levantamento de serviços (PLS), a mesma deve ser encaminhada para o CCA, onde é anexada no sistema da Caixa Econômica Federal e em determinado prazo tem o valor depositado para a conta do proponente.

Quando a obra está em fase de 30% e 85% concluída, ela recebe a visita do engenheiro credenciado da caixa para vistoria da mesma.

PLS

A Planilha de Levantamento de Serviços (PLS) é um documento da Caixa Econômica Federal que serve para declarar a evolução de uma obra e os serviços executados:

- É um formulário que deve ser preenchido pelo cliente e pelo Responsável Técnico pela execução (RT) da obra
- O documento deve conter os percentuais de serviços e atividades concluídas, além de um relatório fotográfico

- A PLS é fundamental para a liberação de pagamentos e parcelas do financiamento da obra
- As informações da PLS são usadas para garantir que o projeto está progredindo conforme o planejado

Os programas de financiamento habitacional têm impactos significativos tanto sociais quanto econômicos, especialmente nas regiões urbanas e periféricas. A redução do déficit habitacional é um dos principais benefícios, uma vez que facilita o acesso à moradia para famílias de baixa e média renda, promovendo melhorias nas condições de vida e integração urbana. Ao oferecer crédito facilitado, o financiamento habitacional possibilita a aquisição ou construção de imóveis, atendendo à grande demanda por habitação de qualidade nessas áreas.

Portanto, os impactos sociais e econômicos dos programas habitacionais são essenciais para o desenvolvimento do país, reduzindo desigualdades e promovendo inclusão social, além de estimular a economia local e regional. A promoção do acesso à moradia é uma estratégia eficaz para o crescimento sustentável e a melhoria das condições de vida.

Estima-se o valor total de documentação para financiamento em aproximadamente R\$10.000,00 até a fase de registro do contrato no cartório de imóveis.

CRÍTICAS E DESAFIOS: Apesar dos impactos positivos, o programa enfrentou críticas em relação à localização das unidades habitacionais, que muitas vezes eram afastadas dos centros urbanos. Essas áreas, frequentemente, apresentavam infraestrutura precária, dificultando o acesso a serviços essenciais como transporte, saúde e educação, o que compromete a qualidade de vida dos moradores.

3027

CONCLUSÃO

Essa ferramenta fornece informações claras e organizadas sobre as etapas do processo, requisitos, documentos necessários, custos envolvidos e prazos, facilitando o entendimento e reduzindo dúvidas. Ao tornar o processo mais acessível, a cartilha contribui para a inclusão social, promovendo o acesso à moradia digna e incentivando o planejamento financeiro dos beneficiários. Assim, ela se torna um recurso valioso para ampliar o alcance e a eficácia dos programas habitacionais.

REFERÊNCIAS

1 BCB, Time. História Contada do Banco Central do Brasil. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/historiacontada/index.html>. Acesso em 03 de novembro de 2024.

2 Minha Casa, Minha Vida - Faixa I - CAIXA. Disponível em: <https://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/faixa-I/Paginas/default.aspx>. Acesso em 14 de novembro de 2024.

3 QUINTILIANO, Fabela. “Tabela com faixas de renda do Minha Casa, Minha Vida em 2024”. *meutudo. blog*. Disponível em: <https://meutudo.com.br/blog/tabelas/faixas-de-valores-minha-casa-minha-vida/>. Acesso em 16 de novembro de 2024.

4 Redação, Sonhar e morar. “ITBI: o que é e por que devo pagar?” *Sonhar e Morar*, 8 de maio de 2023. Disponível em: <https://sonharemorar.mrv.com.br/itbi-o-que-e-e-por-que-devo-pagar/>. Acesso em 05 de novembro de 2024.

5 SANTOS, Felipe. A história dos financiamentos imobiliários no Brasil. *Ibijus.com* Disponível em <https://www.ijus.com/blog/962-a-historia-dos-financiamentos-imobiliarios-no-brasil>. Acesso em 10 de novembro de 2024.

6 SERASA, Time. Casa Verde e Amarela ou Minha Casa, Minha Vida: entenda! Disponível em: <https://www.serasa.com.br/blog/casa-verde-e-amarela-ou-minha-casa-minha-vida-entenda-as-mudancas/>. Acesso em 10 de novembro de 2024.

7 Sistema de Amortização Constante - Explicação e simulação online. Disponível em : <https://fazaconta.com/financiamentos-tabela-sac.htm>. Acesso em 14 de novembro de 2024. 3028

8 TITO, Vitórian. “Subsídio do Minha Casa, Minha Vida: confira as regras de 2024, os valores e saiba quem tem direito”. *QuintoAndar Guias*, 16 de junho de 2024. Disponível em: <https://www.quintoandar.com.br/guias/como-comprar/subsidio-do-minha-casa-minha-vida/>. Acesso em 13 de novembro de 2024