



FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO: UMA VISÃO GERAL DOS PRODUTOS DISPONÍVEIS

2ª EDIÇÃO



Diretoria Sinduscon-MG – Biênio 2007-2009

Presidente

Walter Bernardes de Castro

1º Vice-Presidente

Bruno Rocha Lafetá

Vice-Presidentes

Administrativo-Financeiro: Eduardo Kuperman

Área Imobiliária: Jackson Camara

Comunicação Social: Jorge Luiz Oliveira de Almeida

Materiais, Tecnologia e Meio Ambiente: Eduardo Henrique Moreira

Obras Públicas: Luiz Fernando Pires

Política, Relações Trabalhistas e Recursos Humanos: Ricardo Catão Ribeiro

Diretores

Administrativo-Financeiro: Felipe Filgueiras Valle

Área Imobiliária: Bráulio Franco Garcia

Comunicação Social: Marcelo Magalhães Martins

Incorporação de Terrenos: Felipe Pretti Monte-Mor

Materiais e Tecnologia: Cantídio Alvim Drumond

Meio Ambiente: Geraldo Jardim Linhares Júnior

Obras Industriais: Luiz Alexandre Monteiro Pires

Obras Públicas: João Bosco Varela Cançado

Programas Habitacionais: André de Sousa Lima Campos

Relações Institucionais: Werner Cançado Rohlf

Coordenador Sindical:

Daniel Ítalo Richard Furletti

Equipe Técnica

Coordenação: Econ. Daniel Ítalo Richard Furletti (Coordenador Sindical)

Elaboração: Econ. Ieda Maria Pereira Vasconcelos (Assessora Econômica)



Ficha Técnica

REALIZAÇÃO

Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais - Sinduscon-MG
Rua Marília de Dirceu, 226 - 3º e 4º andares - Lourdes
CEP 30170-090 - Belo Horizonte-MG
Telefone (31) 3275-1666 - Fax (31) 3292-5161
www.sinduscon-mg.org.br
e-mail: sinduscon@sinduscon-mg.org.br

ELABORAÇÃO

Assessoria Econômica

COORDENAÇÃO DO PROJETO

Economista Daniel Ítalo Richard Furletti
Economista Ieda Maria Pereira Vasconcelos

PROJETO GRÁFICO

Interativa Design & Comunicação

REVISÃO

Rita de Cássia Bernardina Lopes

APOIO



Direito à Moradia

Secretaria Nacional
de Habitação

Ministério
das Cidades



SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DE MINAS GERAIS. **Financiamento imobiliário**: uma visão geral dos produtos disponíveis. 2ª ed. Belo Horizonte: SINDUSCON-MG, 2007. 112p.

FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

CDU: 332.8

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	9
PALAVRA DO PRESIDENTE	11
ACESSO AO CONHECIMENTO	12
INTRODUÇÃO	13
NOTA EXPLICATIVA	15
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	17
- Carta de Crédito FGTS - Individual	19
- Carta de Crédito SBPE - Aquisição	23
- Carta de Crédito SBPE - Construção	29
- Financiamento à produção de imóveis recursos FGTS e SBPE - PJ	36
- Imóvel na planta - Recursos FGTS	39
- Imóvel na planta - Recursos SBPE	44
- Alocação de recursos - FGTS e SBPE	50
Imóvel Comercial - Pessoa Jurídica	
- Aquisição - Recursos SBPE	51
Imóvel Comercial - Pessoa Jurídica	
- Construção - Recursos SBPE	52
- Construção - Antecipação de recebíveis imobiliários	54
- PAR - Programa de Arrendamento Residencial	56
- Outras Linhas de Crédito Imobiliário	58
FGTS na habitação	
- Mudanças a vigorarem a partir de 01/01/2008	59
SANTANDER	61
- Super Casa – Parcelas Atualizáveis	63
- Super Casa – Parcelas Fixas	64
- SuperOffice	65
- Plano Piloto	65
- Plano Empresário	66
BRADESCO	69
Operação Plano Empresário	71
Financiamentos Para Aquisição de Imóveis	71
- Pessoa Física - Imóveis Residenciais	72
- Pessoa Física - Imóveis Comerciais	73
- Pessoa Jurídica - Imóveis Residenciais	73
- Pessoa Jurídica - Imóveis Comerciais	74
Outras Modalidades de Financiamento	74

UNIBANCO	75
- Financiamento Imobiliário Para Pessoas Físicas de Imóvel Residencial - Pós-Fixado	77
- Financiamento Imobiliário Para Pessoas Físicas de Imóvel Residencial - Pré-Fixado	78
- Plano Empresário	79
HSBC	81
- Sistema Financeiro da Habitação	83
- Taxa de Mercado Residencial	85
- Credimóvel	87
- Taxa de Mercado Comercial	89
ITAÚ	91
Produtos Pessoa Física	93
Aquisição Residencial	93
- Produtos para imóveis de até R\$ 120 mil	94
- Produtos para imóveis de R\$ 120 a R\$ 350 mil	95
- Produtos para imóveis acima de R\$ 350 mil	96
Aquisição Comercial	96
Produtos Pessoa Jurídica	97
- Plano Empresário	97
- Plano Empresário Término de Obra	99
- Plano Piloto	99
- Plano Condomínio	100
- Plano Conversão	101
- Compra de Carteira de Recebíveis Imobiliários	102
REAL ABN AMRO	105
Plano Pessoa Física	107
Plano Empresário	108

APRESENTAÇÃO

Com grande satisfação o Ministério das Cidades, por meio da Secretaria Nacional de Habitação, apóia novamente a edição da cartilha “Financiamento Imobiliário: Uma Visão Geral dos Produtos Disponíveis”, elaborada pelo Sinduscon-MG. Como em 2006, trata-se do reconhecimento de que este trabalho é um estudo de referência e fonte de pesquisa para toda a sociedade. Além disso, é a expressão do excelente cenário do financiamento imobiliário e, em geral, do setor habitacional do país.

Em 2003, o Governo Federal, sob a coordenação do Ministério das Cidades, elaborou a Política Nacional de Habitação para suprir o vazio institucional na área e estabelecer as condições para o atendimento do déficit habitacional. A partir de então o Governo Federal criou alguns mecanismos para promover a ampliação do acesso ao crédito imobiliário e, como resultado, assistimos ao aumento do volume de financiamento imobiliário e, com isso, um número maior de brasileiros que conseguem o financiamento de sua casa própria.

Neste contexto, vale destacar a importância de alguns instrumentos legais, como a Lei 10.931/2004, que objetivou aumentar a segurança jurídica para as partes interessadas no negócio da incorporação imobiliária, conferindo transparência e credibilidade e, assim, atendendo o interesse de todos: consumidores, incorporadores e construtores. Esta foi uma das contribuições do Governo Federal que, ao incentivar os negócios imobiliários, proporciona, por consequência, o crescimento econômico e a geração de emprego e renda na economia.

Como imprescindível medida para a implementação da nova Política Nacional de Habitação, no início de 2007 o Governo Federal lançou o Programa de Aceleração do Crescimento – PAC e incluiu o tema da urbanização de assentamentos precários como um dos eixos fundamentais para a consecução do desenvolvimento econômico e social do país. Entre 2007 e 2010 o PAC prevê investimentos na área de habitação da ordem de R\$ 106,3 bilhões, promovendo sustentabilidade à política habitacional nos próximos quatro anos.

Para planejar o enfrentamento das necessidades habitacionais do país, a Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades iniciou, em agosto de 2007, a elaboração do Plano Nacional de Habitação – PlanHab. O Plano deverá orientar o planejamento das ações públicas e privadas para os próximos quinze anos, com o objetivo de melhor direcionar os recursos existentes e aqueles a serem mobilizados para o atendimento das necessidades habitacionais do país.

O Plano Nacional de Habitação terá que enfrentar grandes desafios no setor de habitação de mercado, de forma a planejar mecanismos e instrumentos de regulamentação e fomento à

produção de mercado e ampliação da cadeia produtiva. Destacamos que um dos principais desafios será tratar dos gargalos da cadeia produtiva, principalmente quanto à produção de insumos, qualificação da mão-de-obra e promoção da inovação tecnológica. Outros importantes desafios são as conseqüências do *boom* do crédito imobiliário pelo qual passa o país, como o aumento do preço da terra e a indisponibilidade de terra urbanizada.

O PlanHab deve ser resultado de um amplo processo participativo e, nesse sentido, terá uma interlocução constante com todos os agentes de mercado na área habitacional. Com iniciativas corajosas e pioneiras o Governo Federal está avançando no enfrentamento dos problemas urbanos de nossas cidades, levando o país a construir uma política habitacional eficiente, dinâmica e participativa. Hoje já é possível vislumbrar este novo cenário e expectativas bem mais positivas. Por este motivo ressaltamos e apoiamos projetos como este do Sinduscon-MG.

Inês Magalhães
Secretária Nacional de Habitação
Ministério das Cidades

PALAVRA DO PRESIDENTE

É com muita satisfação que, pelo segundo ano consecutivo, o Sinduscon-MG divulga a cartilha Financiamento Imobiliário: Uma Visão Geral dos Produtos Disponíveis. Desde a primeira edição o objetivo central deste trabalho foi reunir, em única publicação, as mais diversas opções de financiamento imobiliário disponíveis no mercado, destacando a variedade de produtos e as principais características de cada um deles. Desta forma, pretende-se demonstrar que o acesso ao crédito está muito mais facilitado.

Sabemos que a realização de um dos sonhos da grande maioria dos brasileiros, a aquisição da casa própria, passa, quase sempre, por um processo de financiamento imobiliário. Assim, conhecer as modalidades disponíveis no mercado ajuda a demonstrar que a realização desse sonho é possível. E, por esse motivo, o Sinduscon-MG ressalta a importância deste trabalho.

Os ajustes nos marcos regulatórios, o ambiente de estabilidade macroeconômica e a redução das taxas de juros fizeram o crédito imobiliário ganhar mais atenção dos bancos, estimulando a expansão dos recursos disponíveis. A maior competição entre eles proporcionará condições de financiamento cada vez melhores para os compradores de imóveis e poderá levar o país à adoção de um novo modelo de política habitacional.

O incremento no crédito imobiliário demonstra vários resultados positivos. Para o comprador de imóvel, que pode optar por uma das várias opções de financiamento existentes e que melhor se adequar às suas necessidades. Para os agentes financeiros, que conseguem retorno do capital investido e também para o país, porque desenvolve simultaneamente o seu aspecto socioeconômico.

Deve-se ressaltar que a elaboração deste estudo só foi possível em função da colaboração dos bancos Caixa Econômica Federal, Santander, Bradesco, Unibanco, HSBC, Itaú e Real ABN AMRO, que prontamente disponibilizaram as informações necessárias.

Além das opções para o comprador do imóvel, buscou-se demonstrar, ainda, os planos existentes para o construtor que precisa de recursos para financiar seus empreendimentos.

Este é mais um serviço do Sinduscon-MG, que há 70 anos contribui para o crescimento da construção mineira, buscando soluções que possam dinamizar suas atividades, proporcionando em toda a economia maior geração de emprego e, assim, impulsionando o desenvolvimento do país.

Walter Bernardes de Castro
Presidente do Sinduscon-MG

ACESSO AO CONHECIMENTO

Informação é matéria-prima essencial na gestão de um negócio. Quanto melhor a qualidade da informação, maiores as chances das empresas inovarem e destacarem-se no mercado.

O Sebrae Minas apóia vários projetos junto à cadeia produtiva da construção civil, com foco na capacitação técnica e gerencial dos empreendedores, na melhoria constante dos produtos e processos e na ampliação de mercados para as empresas. O lançamento da cartilha Financiamento Imobiliário: Uma Visão Geral dos Produtos Disponíveis, pelo Sinduscon-MG, soma-se às ações de estímulo à profissionalização do setor.

Esta publicação tem o papel não só de orientar, mas de contribuir com o fortalecimento e a expansão das empresas. Ações como essa facilitam o acesso das empresas ao conhecimento, a tecnologias e a oportunidades de negócios. As micro e pequenas empresas de Minas Gerais precisam desse estímulo para contribuir cada vez mais com o desenvolvimento econômico e a inclusão social.

Roberto Simões

Presidente do Conselho Deliberativo do Sebrae Minas

INTRODUÇÃO

Muito se tem falado sobre o incremento no volume de crédito imobiliário concedido no país. Os números mostram este crescimento de forma incontestável. Considerando o volume do financiamento imobiliário no âmbito do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), observa-se que o mês de outubro/2007 atingiu R\$ 1,999 bilhão, o que correspondeu a 141,71% a mais que o valor contratado em igual mês do ano anterior. Com este resultado, o volume de crédito imobiliário totalizou R\$ 14,2 bilhões no acumulado dos primeiros 10 meses de 2007.

Alguns fatores ajudam a explicar esses resultados como, por exemplo, a queda na taxa básica de juros e os ajustes macroeconômicos e legais (regulamentação). Neste caso, considera-se especialmente a Lei 10.931/2004 que estabeleceu, entre outros, o patrimônio de afetação, e aprimorou a alienação fiduciária aplicada em imóveis. Esta lei objetivou aumentar a segurança jurídica para as partes interessadas no negócio da incorporação imobiliária, conferindo-lhe transparência e credibilidade e, assim, atendendo o interesse de todos os *players* do negócio imobiliário: consumidores, incorporadores, construtores e instituições de crédito. Deve-se destacar, ainda, o ambiente de estabilidade macroeconômica do país, que também gera segurança para os compradores de imóveis, que ficam mais tranquilos em assumir compromissos de longo prazo.

Atrás dos bons números do crédito imobiliário está a satisfação dos brasileiros que já conseguiram realizar o sonho da casa própria. Nos 10 primeiros meses do ano, por exemplo, o total de unidades financiadas foi 69,24% maior do que o observado em igual período do ano passado, ou seja, atingiu 155.773 unidades.

Outro aspecto também merece ser ressaltado. O crédito imobiliário contribui para o crescimento de um setor responsável pela geração de milhares de postos de trabalho: a construção civil. Nos últimos anos o setor tem registrado incremento em suas atividades e o crédito tem contribuído para isso. Em 2006, enquanto as contratações relativas ao financiamento imobiliário realizadas pelo SBPE registraram expansão de mais de 90%, a construção apresentou aumento de 4,6% em seu Produto Interno Bruto (PIB). Os números no mercado de trabalho reforçam o desempenho do setor. O Cadastro Geral dos Empregados e Desempregados (CAGED) do Ministério do Trabalho e Emprego demonstrou um saldo positivo de 85.796 vagas no setor em 2006.

O incremento no volume do crédito imobiliário pelas instituições financeiras ainda traz outro lado positivo. As construtoras estão deixando de realizar o papel de agente financeiro que exerceram durante anos e estão concentrando-se no seu negócio principal que é construir.

Os números dos 10 primeiros meses do ano já geraram expectativas de que este tipo de crédito poderá ultrapassar R\$ 17 bilhões em 2007, resultado, que se confirmado, será bem superior ao de 2006 (R\$ 9,3 bilhões). Apesar destes números significativos, o crédito imobiliário no país é muito tênue (cerca de 2% do PIB) e ainda pode e deve crescer muito. Em outros países é bem mais significativo, como por exemplo, Chile, 17%, México, 11%, e Espanha, 46%. Estes dados demonstram, portanto, que ainda podemos avançar muito em termos de crédito imobiliário no Brasil e colher suas boas conseqüências socioeconômicas.

O Brasil convive com um déficit habitacional de quase 8 milhões de moradias, portanto, existe uma grande demanda que precisa ser atendida e muito espaço para um incremento ainda maior do crédito imobiliário. Isso significará mais crescimento para o país e maior geração de renda e emprego, portanto, maior desenvolvimento.

Por tudo isso esta publicação é muito importante e necessária, pois demonstra as principais características dos produtos colocados à disposição do mercado imobiliário por várias instituições financeiras e destinados particularmente ao financiamento da moradia. Deve-se destacar que não se pretende, com esta publicação, esgotar o assunto sobre a matéria e, sim, apresentar, de forma simples e objetiva, as características principais dos diversos programas disponíveis. Se não foi possível abordar todas as opções, pelo menos buscou-se grande parte delas. O intuito é tornar acessível à sociedade a informação para a melhor tomada de decisão, no âmbito dos negócios imobiliários.

A primeira edição deste trabalho em 2006 alcançou um grande público, contribuindo para que a sociedade, de modo geral, ampliasse seu conhecimento em relação à variedade de produtos existentes, contribuindo, portanto, para a aquisição da casa própria. O objetivo desta segunda edição é aprimorar e continuar o que foi feito: mais informação e maior transparência para impulsionar o mercado imobiliário.

NOTA EXPLICATIVA

As informações constantes neste trabalho são de exclusiva responsabilidade de cada banco/instituição financeira que participou da elaboração do mesmo. Poderão, sem prévio aviso, sofrer alterações no âmbito das mesmas instituições financeiras. Assim, o Sinduscon-MG e os bancos aqui constantes ficam isentos de qualquer responsabilidade advinda de possíveis alterações nos dados apresentados.

O Sinduscon-MG agradece a colaboração do Ministério das Cidades, Sebrae Minas, Abecip, Caixa Econômica Federal, Santander, Bradesco, Unibanco, HSBC, Itaú e Real ABN AMRO.





CAIXA ECONÔMICA FEDERAL





CARTA DE CRÉDITO FGTS - INDIVIDUAL

O QUE É O PRODUTO

Linha de financiamento com recursos do FGTS, destinada à aquisição/construção/reforma de moradia, na área urbana, ao proponente pessoa física com renda familiar bruta conforme abaixo:

AQUISIÇÃO DE MATERIAL DE CONSTRUÇÃO

- ▶ de R\$ 380,00 até R\$ 1.900,00.

CONCLUSÃO, AMPLIAÇÃO E REFORMA

- ▶ de R\$ 380,00 até R\$ 3.000,00.

AQUISIÇÃO DE IMÓVEL USADO, AQUISIÇÃO DE IMÓVEL NOVO, AQUISIÇÃO DE TERRENO E CONSTRUÇÃO E CONSTRUÇÃO EM TERRENO PRÓPRIO

- ▶ de R\$ 380,00 até R\$ 3.900,00.

A QUEM SE DESTINA

Pessoa física cuja renda familiar mensal bruta não exceda a R\$ 4.900,00 na data da emissão da Carta de Crédito, observada a faixa de renda para cada modalidade de financiamento.

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

MODALIDADES

INTERVENÇÕES EXCLUSIVAMENTE EM IMÓVEL RESIDENCIAL URBANO

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

CONDIÇÕES

CONDIÇÕES BÁSICAS DO PROPONENTE

- ▶ idoneidade cadastral;

- ▶ capacidade de pagamento;
- ▶ capacidade civil;
- ▶ maioridade ou emancipação, se menor com idade entre 16 anos e 18 anos incompletos;
- ▶ ser brasileiro nato, naturalizado ou detentor de visto permanente no país;
- ▶ não ser detentor de financiamento nas condições estabelecidas para o SFH, em qualquer parte do país;
- ▶ não ser proprietário ou promitente comprador de outro imóvel residencial no atual local de domicílio/residência, nem onde pretende fixá-lo, assim entendido a localidade onde se situa o imóvel objeto da operação;
- ▶ não ser titular de direito de aquisição de imóvel residencial no atual local de domicílio, nem onde pretenda fixá-lo;
- ▶ não ter recebido, a partir de 02 MAI 2005, desconto concedido pelo FGTS na concessão de financiamento habitacional.

LIMITES DO PROGRAMA

DE RENDA FAMILIAR BRUTA

- ▶ de R\$ 380,00 a R\$ 4.900,00 - variável de acordo com a modalidade e localização do imóvel.

DE FINANCIAMENTO

- ▶ Variável em função da renda familiar mensal bruta, da modalidade, da localização do imóvel e da capacidade de pagamento:

Distrito Federal e Regiões Metropolitanas dos Estados do RJ/SP:

- ▶ aquisição de material de construção: De R\$ 1.000,00 a R\$ 7.000,00;
- ▶ conclusão, ampliação, reforma : De R\$ 1.500,00 a R\$ 70.000,00;
- ▶ aquisição de imóvel usado: De R\$ 1.500,00 até R\$ 104.000,00;
- ▶ aquisição de imóvel novo: De R\$ 1.500,00 até R\$ 130.000,00;
- ▶ construção, aquisição de terreno e construção: de R\$ 1.500,00 até R\$ 130.000,00.

Curitiba, Florianópolis, Porto Alegre, Belo Horizonte, Vitória e Municípios da Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno - RIDE, exceto DF:

- ▶ aquisição de material de construção: De R\$ 1.000,00 a R\$ 7.000,00;
- ▶ conclusão, ampliação, reforma: De R\$ 1.500,00 a R\$ 70.000,00;
- ▶ aquisição de imóvel usado: De R\$ 1.500,00 até R\$ 80.000,00;
- ▶ aquisição de imóvel novo: De R\$ 1.500,00 até R\$ 100.000,00;
- ▶ construção, aquisição de terreno e construção: de R\$ 1.500,00 até R\$ 100.000,00.

Demais Regiões:

- ▶ aquisição de material de construção: De R\$ 1.000,00 a R\$ 7.000,00;
- ▶ conclusão, ampliação, reforma: De R\$ 1.500,00 a R\$ 70.000,00;
- ▶ aquisição de imóvel usado: De R\$ 1.500,00 até R\$ 64.000,00;

- ▶ aquisição de imóvel novo: De R\$ 1.500,00 até R\$ 80.000,00;
- ▶ construção ou aquisição de terreno e construção: De R\$ 1.500,00 até R\$ 80.000,00.

DE VALOR VENAL

Distrito Federal e Regiões Metropolitanas dos Estados do RJ/SP:

- ▶ aquisição de material de construção: Até R\$ 70.000,00;
- ▶ conclusão, ampliação, reforma : Até R\$ 70.000,00;
- ▶ aquisição de imóvel usado: Até R\$ 130.000,00;
- ▶ aquisição de imóvel novo: Até R\$ 130.000,00;
- ▶ construção, aquisição de terreno e construção: Até R\$ 130.000,00.

Curitiba, Florianópolis, Porto Alegre, Belo Horizonte, Vitória e Municípios da Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno DF - RIDE/DF, exceto DF:

- ▶ aquisição de material de construção: Até R\$ 70.000,00;
- ▶ conclusão, ampliação, reforma : Até R\$ 70.000,00;
- ▶ aquisição de imóvel usado: Até R\$ 100.000,00;
- ▶ aquisição de imóvel novo: Até R\$ 100.000,00;
- ▶ construção, aquisição de terreno e construção: Até R\$ 100.000,00.

Demais Regiões:

- ▶ aquisição de material de construção: Até R\$ 70.000,00;
- ▶ conclusão, ampliação, reforma : Até R\$ 70.000,00;
- ▶ aquisição de imóvel usado: Até R\$ 80.000,00;
- ▶ aquisição de imóvel novo: Até R\$ 80.000,00;
- ▶ construção ou aquisição de terreno e construção: Até R\$ 80.000,00.

COMPROMETIMENTO DE RENDA

- ▶ Até 30 % da renda familiar mensal bruta.

QUOTA

- ▶ Variável em função da modalidade e prazo de amortização.
- ▶ Na aquisição de imóvel novo, na construção em terreno próprio e na aquisição de terreno e construção:
 - Prazo de amortização até 240 meses** - até 100% do menor dos valores entre a avaliação e compra e venda/orçamento.
 - Prazo de amortização de 241 meses até 300 meses** - até 90% do menor dos valores entre a avaliação e compra e venda/orçamento.
 - Prazo de amortização de 301 meses até 360 meses** - até 80% do menor dos valores entre a avaliação e compra e venda/orçamento.

- ▶ Na aquisição de imóvel usado: até 80% do menor dos valores entre a avaliação e compra e venda; considerar o valor da operação (valor de financiamento + valor de desconto).
- ▶ Na conclusão, ampliação, reforma ou melhoria de imóvel residencial: até 100% do valor do orçamento aprovado pela CAIXA, objeto do pedido de financiamento.
- ▶ Na aquisição de material de construção: até 100% do orçamento.

É observado, ainda, o limite de quota definido pelo Sistema de Risco de Crédito na análise de risco de crédito.

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO

SAC - Sistema de Amortização Constante.

PRAZO DE CONSTRUÇÃO

- ▶ até 6 meses na aquisição de material de construção;
- ▶ até 12 meses, demais modalidades.

DE AMORTIZAÇÃO

Os prazos máximos variam de acordo com a garantia adotada e renda familiar bruta:

- ▶ de fiança e fidejussória de aval: 96 meses (na aquisição de material de construção);
- ▶ hipoteca: 204 meses;
- ▶ alienação fiduciária:
 - Para renda familiar bruta até R\$ 1.875,00: até 300 meses.
 - Para renda familiar bruta acima de R\$ 1.875,00: até 360 meses.

Os prazos mínimos das operações com garantia hipotecária ou fiduciária variam de acordo com a modalidade e a renda familiar:

AQUISIÇÃO DE TERRENO E CONSTRUÇÃO, CONSTRUÇÃO EM TERRENO PRÓPRIO, CONCLUSÃO, AMPLIAÇÃO, REFORMA

Renda de R\$ 380,00 até R\$ 1.875,00 - 120 meses.

Renda acima de R\$ 1.875,01 - 60 meses.

AQUISIÇÃO DE IMÓVEL NOVO/USADO

Renda de R\$ 380,00 até R\$ 4.900,00 - 120 meses.

AQUISIÇÃO DE MATERIAL DE CONSTRUÇÃO

- ▶ 36 meses

TAXA DE JUROS NOMINAL

- ▶ Renda familiar bruta até R\$ 1.875,00: 6% a.a.
- ▶ Renda familiar bruta acima de R\$ 1.875,01: 8,16% a.a.

PLANO DE REAJUSTE

DO ENCARGO MENSAL

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

DO SALDO DEVEDOR

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

DESCONTO

É um benefício concedido pelo FGTS na contratação de financiamento por pessoa física, em função da sua renda familiar bruta. Ele será permitido uma única vez e apenas para clientes com renda familiar bruta até R\$ 1.875,00.

O desconto visa ao aumento da capacidade de compra ou de construção de imóvel e será concedido para as modalidades abaixo:

- ▶ Aquisição de imóvel novo;
- ▶ Aquisição de imóvel usado;
- ▶ Aquisição de terreno e construção;
- ▶ Construção em terreno próprio.

CARTA DE CRÉDITO SBPE - AQUISIÇÃO

O QUE É

Linha de crédito imobiliário com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, no âmbito do SFH e fora do SFH à taxa de mercado, para aquisição de imóvel ou de lote urbanizado residencial ou comercial.

A QUEM SE DESTINA

Pessoas físicas, independente da faixa de renda.

ADOÇÃO TAXA DE JUROS REDUZIDA

Para os financiamentos destinados a imóvel residencial, se o proponente optar pelo pagamento do encargo mensal com débito em conta corrente ou em folha de pagamento, é aplicado um redutor na taxa de juros contratada.

MODALIDADES

SFH - Imóvel Residencial

- ▶ Aquisição de imóvel novo ou usado.

FORA DO SFH - Imóvel Residencial

- ▶ Aquisição de imóvel novo ou usado.
- ▶ Aquisição de lote urbanizado.

FORA DO SFH - Imóvel Comercial

- ▶ Aquisição de imóvel novo ou usado.
- ▶ Aquisição de lote urbanizado.

CONDIÇÕES

CONDIÇÕES BÁSICAS

- ▶ ser brasileiro nato ou naturalizado ou, se estrangeiro, detentor de visto permanente no país;
- ▶ possuir capacidade civil: maioridade ou emancipação;
- ▶ possuir idoneidade cadastral;
- ▶ possuir capacidade de endividamento.

VALORES DE AVALIAÇÃO E LIMITES DE FINANCIAMENTO

Variáveis em função do enquadramento e da modalidade, conforme segue:

1) SFH - Imóvel Residencial

1.1) Valor de avaliação máximo de R\$ 350.000,00.

1.2) Limite de financiamento

a.1) Taxa pós-fixada

- ▶ Valor de financiamento mínimo: R\$ 15.000,00.
- ▶ Valor de financiamento máximo: R\$ 245.000,00.

a.2) Taxa pré-fixada

- ▶ Valor de financiamento mínimo: R\$ 50.000,00.
- ▶ Valor de financiamento máximo: R\$ 245.000,00.

2) FORA DO SFH - Imóvel Residencial

2.1) Valor de avaliação do imóvel objeto do financiamento.

a) Valor acima de R\$ 350.000,00 para as modalidades:

▶ Aquisição de imóvel novo ou usado.

b) Qualquer valor, para as modalidades:

▶ Aquisição de lote urbanizado.

2.2) Limite de financiamento

a) Para todas as modalidades

▶ Valor de financiamento mínimo:

▶ Taxa pós-fixada: R\$ 15.000,00;

▶ Taxa pré-fixada: R\$ 50.000,00;

▶ Valor de financiamento máximo: De acordo com a capacidade do proponente.

3) FORA DO SFH - Imóvel Comercial

3.1) Valor de avaliação do imóvel objeto do financiamento

▶ Qualquer valor.

3.2) Limite de financiamento

▶ Valor de financiamento mínimo: R\$ 15.000,00;

▶ Valor de financiamento máximo: conforme a capacidade do proponente.

COMPROMETIMENTO DE RENDA

Até 30% da renda familiar bruta apurada.

QUOTA DE FINANCIAMENTO

1) SFH

a) IMÓVEL RESIDENCIAL

▶ Taxa de juros pós-fixada - de acordo com o prazo de amortização:

▶ até 240 meses - 80%;

▶ de 241 a 360 meses - 70%;

▶ Taxa de juros pré-fixada: 70%.

2) FORA DO SFH

a) IMÓVEL RESIDENCIAL

▶ Taxa de juros pós-fixada: 70%;

▶ Taxa de juros pré-fixada: 70%.

b) IMÓVEL COMERCIAL - 60%.

O percentual acima definido é aplicado sobre o menor dos valores entre compra e venda e avaliação do imóvel efetuada pela CAIXA, limitada, ainda, à quota obtida na avaliação de risco de crédito.

PRAZOS DE AMORTIZAÇÃO

1) SFH - IMÓVEL RESIDENCIAL

- a) Prazo de amortização mínimo: 36 meses;
- b) Prazo de amortização máximo:
 - ▶ Taxa pós-fixada: 360 meses;
 - ▶ Taxa pré-fixada: 180 meses.

2) FORA DO SFH - IMÓVEL RESIDENCIAL

- a) Prazo de amortização mínimo: 36 meses;
- b) Prazo de amortização máximo: 180 meses.

3) FORA DO SFH - IMÓVEL COMERCIAL

- a) Prazo de amortização mínimo: 72 meses;
- b) Prazo de amortização máximo: 120 meses.

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC

TAXA DE JUROS

1) SFH - IMÓVEL RESIDENCIAL

a) Imóvel com valor de avaliação até R\$ 130.000,00

a.1) Taxa anual pós-fixada + TR

a.1.1) Pagamento mediante carnê:

- ▶ Nominal - 9,5690% a.a.
- ▶ Efetiva - 10,0000% a.a.

a.1.2) Pagamento com débito em conta corrente ou em folha de pagamento:

- ▶ Nominal - 8,6488% a.a.
- ▶ Efetiva - 9,0000% a.a.

a.2) Taxa anual pré-fixada

a.2.1) Pagamento mediante carnê:

- ▶ Nominal - 12,1948% a.a.
- ▶ Efetiva - 12,90000% a.a.

a.2.2) Pagamento com débito em conta corrente ou em folha de pagamento:

- ▶ Nominal - 11,2964% a.a.
- ▶ Efetiva - 11,9000% a.a.

b) Imóvel com valor de avaliação de R\$ 130.000,01 a R\$ 200.000,00

b.1) Taxa anual pós-fixada + TR

b.1.1) Pagamento com carnê:

- ▶ Nominal - 10,4815% a.a
- ▶ Efetiva - 11,0000% a.a

b.1.2) Pagamento com débito em conta corrente ou em folha de pagamento:

- ▶ Nominal - 10,0262% a.a.
- ▶ Efetiva - 10,5000% a.a.

c) Imóvel com valor de avaliação de R\$ 200.000,01 a R\$ 350.000,00

c.1) Taxa anual pós-fixada + TR

c.1.1) Pagamento com carnê:

- ▶ Nominal - 11,3866% a.a
- ▶ Efetiva - 12,0000% a.a

c.1.2) Pagamento com débito em conta corrente ou em folha de pagamento:

- ▶ Nominal - 10,9350% a.a.
- ▶ Efetiva - 11,5000% a.a.

c.2) Taxa anual pré-fixada - válida para os imóveis com valor de avaliação de R\$ 130.000,01 a R\$ 350.000,00

c.2.1) Pagamento com carnê:

TAXA ALTERADA MENSALMENTE EM FUNÇÃO DA DIVULGAÇÃO DA TR TRAVADA PELO BACEN.

c.2.2) Pagamento com débito em conta corrente ou em folha de pagamento:

- ▶ Nominal - 11,7106% a.a.
- ▶ Efetiva - 12,3600% a.a.

2) FORA DO SFH - Imóvel Residencial

a) Taxa anual pós-fixada + TR

a.1) Pagamento com carnê:

- ▶ Nominal - 12,2842% a.a.
- ▶ Efetiva - 13,0000% a.a.

a.2) Pagamento com débito em conta corrente ou em folha de pagamento:

- ▶ Nominal - 11,8363% a.a.
- ▶ Efetiva - 12,5000% a.a.

b) Taxa anual pré-fixada

b.1) Pagamento com carnê:

- ▶ Nominal - 13,6171% a.a.
- ▶ Efetiva - 14,5000% a.a.

b.2) Pagamento com débito em conta corrente ou em folha de pagamento:

- ▶ Nominal - 13,1746% a.a.
- ▶ Efetiva - 14,0000% a.a.

3) FORA DO SFH - IMÓVEL COMERCIAL (SOMENTE PÓS-FIXADA + TR E SEM REDUTOR)

- ▶ Nominal - 12,7303% a.a.
- ▶ Efetiva - 13,5000% a.a.

GARANTIA

Alienação fiduciária.

RECÁLCULO DO ENCARGO MENSAL

a) CONTRATOS COM TAXA DE JUROS PÓS-FIXADA:

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

A cada período de 12 meses, na data de aniversário do contrato, o valor das parcelas de amortização é recalculado pela divisão do saldo devedor apurado pelo prazo remanescente.

Os prêmios de seguro são recalculados a cada período de 12 meses, considerando a garantia atualizada pelo índice de atualização da caderneta de poupança do dia da data de vencimento do encargo mensal e o saldo devedor vigente à época do recálculo do seguro, aplicados aos referidos valores coeficientes relativos às taxas de prêmios vigentes na data do recálculo.

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

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

Quando o devedor mudar de faixa etária, a nova taxa de cálculo do prêmio de seguro MIP é aplicada no 1º recálculo imediatamente seguinte do encargo mensal, inclusive quando a data de aniversário do devedor ocorrer na data do recálculo do encargo.

O prêmio de seguro DFI é recalculado a cada período de 12 meses, na data de aniversário do contrato, considerando o valor da garantia atualizada.

b) CONTRATOS COM TAXA DE JUROS PRÉ-FIXADA:

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

Os prêmios de seguro são recalculados a cada período de 12 meses, considerando a garantia atualizada pelo índice de atualização da caderneta de poupança do dia da data de vencimento do encargo mensal e o saldo devedor vigente à época do recálculo do seguro, aplicados aos referidos valores os coeficientes relativos às taxas de prêmios vigentes na data de recálculo.

O prêmio de seguro MIP é recalculado em função do saldo devedor apurado, com aplicação da taxa vigente na data do recálculo, definida para a faixa etária do devedor.

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

O prêmio de seguro DFI é recalculado a cada período de 12 meses, na data de aniversário do contrato, considerando o valor da garantia atualizada.

O encargo mensal não é objeto de revisão em decorrência da extrapolação do limite máximo de comprometimento.

REAJUSTE DO SALDO DEVEDOR**a) CONTRATOS COM TAXA DE JUROS PÓS FIXADA**

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

b) CONTRATOS COM TAXA DE JUROS PRÉ-FIXADA

O saldo devedor não sofre atualização monetária.

CARTA DE CRÉDITO SBPE - CONSTRUÇÃO**O QUE É O PRODUTO**

Linha de crédito imobiliário com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, no âmbito do SFH e fora do SFH à taxa de mercado, para construção em terreno próprio, aquisição de terreno e construção ou reforma e/ou ampliação de imóvel residencial ou comercial.

A QUEM SE DESTINA

Pessoas físicas, independente da faixa de renda.

ADOÇÃO TAXA DE JUROS REDUZIDA

Para os financiamentos destinados a imóvel residencial, se o proponente optar pelo pagamento do encargo mensal com débito em conta corrente ou em folha de pagamento, é aplicado um redutor na taxa de juros contratada.

MODALIDADES

SFH - Imóvel Residencial

- ▶ Aquisição de terreno e construção;
- ▶ Construção em terreno próprio.

FORA DO SFH - Imóvel Residencial

- ▶ Aquisição de terreno e construção;
- ▶ Construção em terreno próprio;
- ▶ Reforma e/ou ampliação.

FORA DO SFH - Imóvel Comercial

- ▶ Aquisição de terreno e construção;
- ▶ Construção em terreno próprio;
- ▶ Reforma e/ou ampliação.

CONDIÇÕES

CONDIÇÕES BÁSICAS

- ▶ ser brasileiro nato ou naturalizado ou, se estrangeiro, detentor de visto permanente no país;
- ▶ possuir capacidade civil: maioridade ou emancipação;
- ▶ possuir idoneidade cadastral;
- ▶ possuir capacidade de endividamento.

VALORES DE AVALIAÇÃO E LIMITES DE FINANCIAMENTO

Variáveis em função do enquadramento e da modalidade, conforme segue:

1) SFH - Imóvel Residencial

- 1.1) Valor de avaliação máximo de R\$ 350.000,00;
- 1.2) Limite de financiamento: R\$ 245.000,00.

2) FORA DO SFH - Imóvel Residencial

- 2.1) Valor de avaliação do imóvel objeto do financiamento.

a) Valor acima de R\$ 350.000,00 para as modalidades:

- ▶ Construção em terreno próprio;
- ▶ Aquisição de terreno e construção.

b) Qualquer valor, para as modalidades:

- ▶ Reforma e/ou ampliação.

2.2) Limite de financiamento

a) Para todas as modalidades

- ▶ Valor de financiamento mínimo:
- ▶ Taxa pós-fixada: R\$ 15.000,00;
- ▶ Taxa pré-fixada: R\$ 50.000,00;
- ▶ Valor de financiamento máximo: conforme a capacidade do proponente.

3) FORA DO SFH - Imóvel Comercial

3.1) Valor de avaliação do imóvel objeto do financiamento

- ▶ Qualquer valor.

3.2) Limite de financiamento

- ▶ Valor de financiamento mínimo: R\$ 15.000,00.
- ▶ Valor de financiamento máximo: conforme a capacidade do proponente.

COMPROMETIMENTO DE RENDA

Até 30% da renda familiar bruta.

QUOTA DE FINANCIAMENTO

1) SFH

a) IMÓVEL RESIDENCIAL

- ▶ Taxa de juros pós-fixada - de acordo com o prazo de amortização do imóvel:
- ▶ até 240 meses: 80%;
- ▶ de 241 meses até 360 meses: 70%;
- ▶ Taxa de juros pré-fixada: 70%.

2) FORA DO SFH

a) IMÓVEL RESIDENCIAL

- ▶ Taxa de juros pós-fixada: 70%;
- ▶ Taxa de juros pré-fixada: 70%.

b) IMÓVEL COMERCIAL - 60%.

A forma de aplicação do percentual acima varia conforme a modalidade:

Na aquisição de terreno e construção de imóvel residencial e reforma e/ou ampliação

O percentual definido acima é aplicado sobre o menor dos valores abaixo citados, limitado, ainda, à quota definida pelo Sistema de Risco de Crédito:

- ▶ avaliação do imóvel considerado pronto, efetuada pela CAIXA;
- ▶ somatório do orçamento aprovado pela engenharia da CAIXA, objeto do pedido de financiamento e constante do Laudo de Análise Individual e do menor dos valores entre o proposto e o avaliado pela CAIXA para o terreno.

Na construção em terreno próprio de imóvel residencial

O percentual definido acima é aplicado sobre o menor dos valores entre a avaliação do imóvel considerado pronto, efetuada pela CAIXA, e o somatório do valor do terreno e do valor do orçamento aceito pela CAIXA, objeto do pedido de financiamento e constante do Laudo de Análise Individual, limitado, ainda:

- ▶ ao valor do orçamento da obra aprovado pela CAIXA;
- ▶ à quota estabelecida pelo Sistema de Risco de Crédito em função da capacidade de pagamento do proponente.

PRAZOS DE AMORTIZAÇÃO**1) SFH IMÓVEL RESIDENCIAL**

- a) Prazo de amortização mínimo: 36 meses.
- b) Prazo de amortização máximo:
 - ▶ Taxa pós-fixada: 360 meses;
 - ▶ Taxa pré-fixada: 180 meses.
- c) Prazo de construção:
 - ▶ Mínimo: 02 meses;
 - ▶ Máximo: 12 meses.

2) FORA DO SFH IMÓVEL RESIDENCIAL

- a) Prazo de amortização mínimo: 36 meses.
- b) Prazo de amortização máximo: 180 meses.
- c) Prazo de construção:
 - ▶ Mínimo: 2 meses;
 - ▶ Máximo: 12 meses.

3) FORA DO SFH IMÓVEL COMERCIAL

- a) Prazo de amortização mínimo: 72 meses;
- b) Prazo de amortização máximo: 120 meses.

- c) Prazo de construção:
 - ▶ Mínimo: 2 meses;
 - ▶ Máximo: 12 meses.

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC

TAXA DE JUROS

1) SFH - Imóvel Residencial

- a) Imóvel com valor de avaliação até R\$ 130.000,00

- a.1) Taxa anual pós-fixada + TR

- a.1.1) Pagamento mediante carnê:

- ▶ Nominal - 9,5690% a.a.
- ▶ Efetiva - 10,0000% a.a.

- a.1.2) Pagamento com débito em conta corrente ou em folha de pagamento:

- ▶ Nominal - 8,6488% a.a.
- ▶ Efetiva - 9,0000% a.a.

- a.2) Taxa anual pré-fixada

- a.2.1) Pagamento mediante carnê:

- ▶ Nominal - 12,1948% a.a.
- ▶ Efetiva - 12,90000% a.a.

- a.2.2) Pagamento com débito em conta corrente ou em folha de pagamento:

- ▶ Nominal - 11,2964% a.a.
- ▶ Efetiva - 11,9000% a.a.

- b) Imóvel com valor de avaliação de R\$ 130.000,01 a R\$ 200.000,00

- b.1) Taxa anual pós-fixada + TR

- b.1.1) Pagamento com carnê:

- ▶ Nominal - 10,4815% a.a.
- ▶ Efetiva - 11,0000% a.a.

- b.1.2) Pagamento com débito em conta corrente ou em folha de pagamento:

- ▶ Nominal - 10,0262% a.a.
- ▶ Efetiva - 10,5000% a.a.

- c) Imóvel com valor de avaliação de R\$ 200.000,01 a R\$ 350.000,00

- c.1) Taxa anual pós-fixada + TR

- c.1.1) Pagamento com carnê:
 - ▶ Nominal - 11,3866% a.a.
 - ▶ Efetiva - 12,0000% a.a.

- c.1.2) Pagamento com débito em conta corrente ou em folha de pagamento:
 - ▶ Nominal - 10,9350% a.a.
 - ▶ Efetiva - 11,5000% a.a.

- c.2) Taxa anual pré-fixada para os imóveis com valor de avaliação de R\$ 130.000,01 a R\$ 350.000,00

- c.2.1) Pagamento com carnê:
TAXA ALTERADA MENSALMENTE EM FUNÇÃO DA DIVULGAÇÃO DA TR TRAVADA PELO BACEN.

- c.2.2) Pagamento com débito em conta corrente ou em folha de pagamento:
 - ▶ Nominal - 11,7106% a.a.
 - ▶ Efetiva - 12,3600% a.a.

2) FORA DO SFH - Imóvel Residencial

- a) Taxa anual pós-fixada +TR

- a.1) Pagamento com carnê:
 - ▶ Nominal - 12,2842% a.a.
 - ▶ Efetiva - 13,0000% a.a.

- a.2) Pagamento com débito em conta corrente ou em folha de pagamento:
 - ▶ Nominal - 11,8363% a.a.
 - ▶ Efetiva - 12,5000% a.a.

- b) Taxa anual pré-fixada

- b.1) Pagamento com carnê:
 - ▶ Nominal - 13,6171% a.a.
 - ▶ Efetiva - 14,5000% a.a.

- b.2) Pagamento com débito em conta corrente ou em folha de pagamento:
 - ▶ Nominal - 13,1746% a.a.
 - ▶ Efetiva - 14,0000% a.a.

3) FORA DO SFH - Imóvel Comercial (somente pós-fixada + TR e sem redutor)

- ▶ Nominal - 12,7303% a.a.
- ▶ Efetiva - 13,5000% a.a.

GARANTIA

Alienação fiduciária.

RECÁLCULO DO ENCARGO MENSAL

a) CONTRATOS COM TAXA DE JUROS PÓS-FIXADA:

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

A cada período de 12 meses, na data de aniversário do contrato, o valor das parcelas de amortização é recalculado pela divisão do saldo devedor apurado pelo prazo remanescente.

Os prêmios de seguro são recalculados a cada período de 12 meses, considerando a garantia atualizada pelo índice de atualização da caderneta de poupança do dia da data de vencimento do encargo mensal e o saldo devedor vigente à época do recálculo do seguro, aplicados aos referidos valores coeficientes relativos às taxas de prêmios vigentes na data do recálculo.

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

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

Quando o devedor mudar de faixa etária, a nova taxa de cálculo do prêmio de seguro MIP é aplicada no 1º recálculo imediatamente seguinte do encargo mensal, inclusive quando a data de aniversário do devedor ocorrer na data do recálculo do encargo.

O prêmio de seguro DFI é recalculado a cada período de 12 meses, na data de aniversário do contrato, considerando o valor da garantia atualizada.

b) CONTRATOS COM TAXA DE JUROS PRÉ-FIXADA:

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

Os prêmios de seguro são recalculados a cada período de 12 meses, considerando a garantia atualizada pelo índice de atualização da caderneta de poupança do dia da data de vencimento do encargo mensal e o saldo devedor vigente à época do recálculo do seguro, aplicados aos referidos valores os coeficientes relativos às taxas de prêmios vigentes na data de recálculo.

O prêmio de seguro MIP é recalculado em função do saldo devedor apurado, com aplicação da taxa vigente na data do recálculo, definida para a faixa etária do devedor.

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

O prêmio de seguro DFI é recalculado a cada período de 12 meses, na data de aniversário do contrato, considerando o valor da garantia atualizada.

O encargo mensal não é objeto de revisão em decorrência da extrapolação do limite máximo de comprometimento.

REAJUSTE DO SALDO DEVEDOR

a) CONTRATOS COM TAXA DE JUROS PÓS-FIXADA

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

b) CONTRATOS COM TAXA DE JUROS PRÉ-FIXADA

O saldo devedor não sofre atualização monetária.

FINANCIAMENTO À PRODUÇÃO DE IMÓVEIS RECURSOS FGTS E SBPE - PJ

O QUE É O PRODUTO

Linha de crédito para financiamento da produção de empreendimentos habitacionais, com financiamento direto às pessoas jurídicas, e da comercialização das unidades habitacionais às pessoas físicas.

A QUEM SE DESTINA

Construtora, incorporadora, com garantia de repasse dos financiamentos a pessoas físicas, mesmo durante a fase de construção.

CONDIÇÕES

Requisitos:

O financiamento é destinado a projetos inseridos na malha urbana, dotados de infra-estrutura básica.

São realizadas as análises a seguir:

- ▶ Análises cadastrais de todos os envolvidos;
- ▶ Análise de risco de crédito da construtora/incorporadora;
- ▶ Análise jurídica das partes e do empreendimento;
- ▶ Análise de viabilidade técnica de engenharia;
- ▶ Avaliação do Projeto de Crédito Imobiliário - APCI;
- ▶ Apresentação de alvará ou licença para construção, atualizado;
- ▶ Análise do trabalho técnico social, quando for o caso.

Para contratação:

- ▶ Todos os recursos financeiros necessários à conclusão do empreendimento devem estar sob gestão da CAIXA;
- ▶ Aprovação da proposta;
- ▶ Constituição da SPE ou adoção do Patrimônio de Afetação, quando for o caso;
- ▶ Avaliação da 1ª etapa do trabalho social, quando for o caso;
- ▶ Aprovação das análises envolvidas;
- ▶ Abertura de contas necessárias à operacionalização do financiamento;
- ▶ Contratação do Seguro Garantia de Obrigações Contratuais pela construtora;
- ▶ Cumprimento dos percentuais mínimos estipulados pela análise da área de risco da CAIXA.

Impedimentos:**Construtora - sócios, acionistas ou dirigente com:**

- ▶ Ação contra a CAIXA;
- ▶ Impedimentos de natureza cadastral;
- ▶ Inadimplência junto à CAIXA;
- ▶ Empreendimento no entorno com problemas; empreendimento não totalmente comercializado e sem perspectiva de continuidade; empreendimento paralisado destinado ao mesmo público-alvo; empreendimento que apresente vício de construção pendente de solução.

LIMITES**Financiamento:**

- ▶ Até 85% do custo total do empreendimento, deduzidos os valores do terreno e das despesas financeiras, limitado a 60% do Valor Global de Vendas, avaliado pela CAIXA.

AVALIAÇÃO**RECURSO DO FGTS - HABITAÇÃO POPULAR**

Para as regiões metropolitanas do Estado de São Paulo, do Rio de Janeiro e do Distrito Federal:

- ▶ Quando o valor de avaliação da CAIXA for até R\$ 130.000,00.

Para as capitais Curitiba, Florianópolis, Porto Alegre, Belo Horizonte, Vitória e os municípios da Região Integrada do DF e Entorno - RIDE, os limites passam a ser os seguintes:

- ▶ O valor de avaliação for até R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

Para as demais regiões:

- ▶ O valor de avaliação está limitado a R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais).

RECURSO DO SBPE - NO SFH

Quando o valor de venda da unidade habitacional ou de avaliação da CAIXA, o maior deles, for superior a R\$ 130.000,00 para regiões metropolitanas do Estado de São Paulo, do Rio de Janeiro e do Distrito Federal e a R\$ 100.000,00 para as capitais Curitiba, Florianópolis, Porto Alegre, Belo Horizonte, Vitória e os municípios da Região Integrada do DF e Entorno – RIDE.

Para as demais regiões, quando o valor de venda da unidade habitacional ou de avaliação da CAIXA, o maior deles, for superior a R\$ 80.000,00.

RECURSO DO SBPE – FORA DO SFH

Quando o valor de venda da unidade habitacional ou avaliação da CAIXA, o maior deles, superar R\$ 350.000,00.

RECURSO MISTO

O recurso a ser utilizado para o financiamento é determinado em função do valor de avaliação das unidades habitacionais predominantes no empreendimento.

Quando os números de unidades habitacionais avaliadas se equivalerem, o PV determina a origem de recurso a ser utilizada.

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO

- ▶ SAC: Sistema de Amortização Constante.

ENCARGOS DEVIDOS MENSALMENTE

- ▶ 8,00% a.a., de juros nominais para recurso do FGTS - Habitação Popular, capitalizadas mensalmente;
- ▶ 11,39% a.a., de juros nominais para recurso do SBPE, capitalizadas mensalmente.

Taxa de Acompanhamento da Operação - TAO de 2%, incidente sobre cada desembolso de recursos proveniente do financiamento direto à PJ.

Atualização monetária pela TR.

PRAZOS

Construção/carência: até 24 meses;

Amortização: até 24 meses, prorrogável por mais 24 meses.

GARANTIA

As mínimas exigidas são a hipoteca e a fiança dos sócios da construtora/incorporadora.

GARACTERÍSTICAS

O valor do financiamento correspondente ao custo total do empreendimento engloba os custos da edificação somados ao de urbanização, de infra-estrutura interna, de equipamentos comunitários e outras despesas (projetos, financeiras, seguros, legalização, comercialização e trabalho social etc.), sendo excluídos os valores referentes ao do terreno, as despesas financeiras e as obras executadas previamente à contratação.

IMÓVEL NA PLANTA - RECURSOS FGTS

O QUE É O PRODUTO

Linha de crédito destinada à produção de empreendimentos habitacionais, reabilitação de empreendimentos urbanos e produção de lotes urbanizados, vinculada ao Programa de Carta de Crédito Associativo, com financiamento direto às pessoas físicas, agrupadas em condomínios, sindicatos, cooperativas, associações, pessoas jurídicas voltadas à produção habitacional, companhias de habitação ou órgãos assemelhados, Estados, Municípios, Distrito Federal ou órgãos da sua administração direta ou indireta, com a interveniência de uma empresa do ramo da construção civil.

A QUEM SE DESTINA

Entidades Organizadoras Públicas/Privadas e empresas do ramo da construção civil em geral e pessoas físicas com renda familiar até:

Municípios integrantes das regiões metropolitanas dos Estados de SP, RJ, da Região Integrada do Distrito Federal e Entorno RIDE e nas capitais estaduais Curitiba, Florianópolis, Porto Alegre, Belo Horizonte e Vitória:

R\$ 4.900,00 (quatro mil e novecentos reais);

Demais municípios: R\$ 3.900,00 (três mil e novecentos reais).

Na modalidade PARCERIA e Produção de Lotes Urbanizados, a renda está limitada a R\$ 1.875,00 (um mil, oitocentos e setenta e cinco reais).

Na modalidade Reabilitação de Empreendimentos Urbanos, a renda está limitada a R\$ 3.900,00 (três mil e novecentos reais).

MODALIDADES

- 1 - Construção de unidades habitacionais em terreno próprio;
- 2 - Aquisição de terreno e construção de unidades habitacionais;
- 3 - Produção de lotes urbanizados (aquisição de terreno e produção de lotes urbanizados);
- 4 - Reabilitação de empreendimentos urbanos.

CONDIÇÕES DO PROPONENTE

- ▶ idoneidade cadastral;
- ▶ capacidade de pagamento;
- ▶ capacidade civil;
- ▶ maiores de 18 anos e os menores de 18 anos se emancipados por casamento, formação em curso superior, estabelecimento comercial com economia própria e funcionário público concursado;
- ▶ ser brasileiro nato, naturalizado ou detentor de visto permanente no país;
- ▶ não ser detentor de financiamento nas condições estabelecidas para o SFH, em qualquer parte do país;
- ▶ não ser proprietário ou promitente comprador de outro imóvel residencial no atual local de domicílio/residência, nem onde pretende fixá-lo, assim entendida a localidade onde se situa o imóvel objeto da aquisição.

LIMITES

RENDA FAMILIAR BRUTA

Até R\$ 4.900,00: Municípios integrantes das regiões metropolitanas dos Estados de SP, RJ, DF e RIDE, Curitiba, Florianópolis, Porto Alegre, Belo Horizonte e Vitória.

Até R\$ 3.900,00: Nos demais municípios.

Na produção de Lote Urbanizado e na modalidade PARCERIA, a renda familiar bruta está limitada a R\$ 1.875,00.

Nas regiões metropolitanas de SP, RJ e Distrito Federal, quando tratar-se de produção de Lote Urbanizado, a renda familiar bruta está limitada a R\$ 1.900,00.

Na aquisição de unidade habitacional destinada à reabilitação de empreendimentos urbanos, a renda familiar bruta está limitada a R\$ 3.900,00.

Para municípios integrantes das regiões metropolitanas dos Estados de SP,RJ,DF:

FINANCIAMENTO

Aquisição de terreno e construção e construção em terreno próprio:

- ▶ Mínimo: R\$ 3.000,00
- ▶ Máximo: R\$ 130.000,00

Reabilitação de empreendimentos urbanos:

- ▶ Mínimo: R\$ 3.000,00
- ▶ Máximo: R\$ 80.000,00

Produção de lotes urbanizados:

- ▶ Mínimo: R\$ 3.000,00
- ▶ Máximo: R\$ 25.000,00

AVALIAÇÃO

Aquisição de terreno e construção e construção em terreno próprio:

- ▶ Máximo: R\$ 130.000,00

Reabilitação de empreendimentos urbanos:

- ▶ R\$ 80.000,00

Produção de lotes urbanizados:

- ▶ R\$ 25.000,00

Para as capitais Curitiba, Florianópolis, Porto Alegre, Belo Horizonte e Vitória:

FINANCIAMENTO

Aquisição de terreno e construção e construção em terreno próprio:

- ▶ Mínimo: R\$ 3.000,00
- ▶ Máximo: R\$ 100.000,00

Reabilitação de empreendimentos urbanos:

- ▶ Mínimo: R\$ 3.000,00
- ▶ Máximo: R\$ 80.000,00

Produção de lotes urbanizados:

- ▶ Mínimo: R\$ 3.000,00
- ▶ Máximo: R\$ 25.000,00

AVALIAÇÃO

Aquisição de terreno e construção e construção em terreno próprio:

- ▶ Máximo R\$ 100.000,00

Reabilitação de empreendimentos urbanos:

- ▶ R\$ 80.000,00

Produção de lotes urbanizados:

- ▶ R\$ 25.000,00

Para demais regiões:

FINANCIAMENTO

Aquisição de terreno e construção e construção em terreno próprio:

- ▶ Mínimo: R\$ 3.000,00
- ▶ Máximo: R\$ 80.000,00

Reabilitação de empreendimentos urbanos:

- ▶ Mínimo: R\$ 3.000,00
- ▶ Máximo: R\$ 80.000,00

Produção de lotes urbanizados:

- ▶ Mínimo: R\$ 3.000,00
- ▶ Máximo: R\$ 25.000,00

AVALIAÇÃO

Aquisição de terreno e construção e construção em terreno próprio:

- ▶ Máximo R\$ 80.000,00

Reabilitação de empreendimentos urbanos:

- ▶ R\$ 80.000,00

Produção de lotes urbanizados:

- ▶ R\$ 25.000,00

COMPROMETIMENTO DE RENDA

- ▶ Até 30% da renda familiar bruta.

QUOTA

- ▶ Até 240 meses: 100%;
- ▶ 241 a 300 meses: 90%;
- ▶ 301 a 360 meses: 80%.

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO

SAC - Sistema de Amortização Constante.

PRAZO

DE CONSTRUÇÃO

- ▶ Mínimo: 2 meses.
- ▶ Máximo: 24 meses.

DE AMORTIZAÇÃO

Para rendas até R\$ 1.875,00:

Hipoteca:

- ▶ Mínimo: 120 meses.
- ▶ Máximo: 204 meses.

Alienação fiduciária:

- ▶ Mínimo: 120 meses.
- ▶ Máximo: 300 meses.

Para rendas acima de R\$ 1.875,00:

Hipoteca:

- ▶ Mínimo: 60 meses.
- ▶ Máximo: 204 meses.

Alienação fiduciária:

- ▶ Mínimo: 60 meses.
- ▶ Máximo: 360 meses.

TAXA DE JUROS NOMINAL

- ▶ Renda familiar bruta até R\$ 1.875,00: 6,00% a.a.
- ▶ Renda familiar bruta de R\$ 1.875,01 a R\$ 3.900,00: 8,16% a.a.
- ▶ Renda familiar bruta de R\$ 3.900,01 a R\$ 4.900,00: 8,16% a.a.

REAJUSTE

DO ENCARGO MENSAL:

- ▶ nos 2 primeiros anos de vigência do prazo de amortização do contrato, adota-se recálculo anual no dia do aniversário do contrato;
- ▶ o recálculo da prestação de amortização e juros é realizado em função do saldo devedor atualizado, taxa de juros, sistema de amortização e prazo remanescente.

DO SALDO DEVEDOR:

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

CARACTERÍSTICAS

A operação consiste na emissão de Carta de Garantia de Financiamento à Entidade Organizadora/Construtora/Agente Promotor, que assegura a contratação individual do financiamento com os beneficiários, pessoas físicas.

A operação contempla empreendimentos com número máximo de 500 unidades. É obrigatória a participação da construtora.

Quando tratar-se de financiamentos na modalidade PARCERIA, não há necessidade de participação de construtora.

Para a assinatura dos contratos é necessário que esteja sob gestão da CAIXA o valor total dos recursos para conclusão do empreendimento ou módulo.

Se a construtora não apresentar mutuários em valores suficientes para conclusão do empreendimento ou módulo, é permitido complementar os recursos necessários com:

- ▶ valor de obra executada até a data da contratação, referente ideais de mutuários PF;
- ▶ aporte de recursos financeiros próprios da construtora ou de terceiros depositados na conta em nome da Entidade Organizadora/Construtora, devidamente autorizado pela área de risco;
- ▶ valor relativo a frações ideais do terreno, quando de propriedade da construtora/vendedora.

A construtora é devedora solidária até a entrega das unidades aos mutuários.

É obrigatória a contratação do Seguro Garantia de Término de Obra e Riscos de Engenharia, que garante a conclusão das obras e obtenção do Habite-se.

A Entidade Organizadora/Agente Promotor e a Construtora devem apresentar situação regular em relação a empreendimentos produzidos ou em produção com recursos do FGTS.

As propostas para execução de lotes urbanizados devem assegurar condições técnicas favoráveis para a futura produção de unidades habitacionais.

A operação deve atender, ainda, às condições estabelecidas pelo Conselho Curador do FGTS para concessão de financiamento a pessoas físicas.

IMÓVEL NA PLANTA - RECURSOS SBPE

O QUE É O PRODUTO

Linha de crédito para a produção de empreendimento habitacional, com recursos do SBPE, no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, com financiamento direto às pessoas físicas, agrupadas em condomínios ou por sindicatos, cooperativas, associações ou pessoas jurídicas voltadas à produção habitacional.

A QUEM SE DESTINA

Pessoas físicas que desejam comprar imóvel na planta ou em fase de construção, com intervenção de Entidade Organizadora.

MODALIDADES

- ▶ Aquisição de terreno e construção de unidade habitacional;
- ▶ Construção de unidade habitacional em terreno próprio.

CONDIÇÕES

Condições Básicas:

- ▶ idoneidade cadastral;
- ▶ capacidade econômico-financeira para arcar com o encargo mensal;
- ▶ capacidade civil;
- ▶ ser brasileiro nato ou naturalizado;
- ▶ ter 18 anos ou, excepcionalmente, possuir entre 16 e 18 anos incompletos nas situações de emancipação, casamento, formação em curso superior, propriedade de estabelecimento comercial, economia própria e exercício de emprego público efetivo;
- ▶ se for estrangeiro, deter visto permanente.

LIMITES

Financiamento no SFH com taxa de juros pós-fixada:

- ▶ Mínimo: R\$ 15.000,00
- ▶ Máximo: R\$ 245.000,00

Financiamento fora do SFH com taxa de juros pós-fixada:

- ▶ Mínimo: R\$ 15.000,00
- ▶ Máximo: Conforme capacidade de pagamento do tomador.

Financiamento no SFH com taxa de juros pré-fixada:

- ▶ Mínimo: R\$ 50.000,00
- ▶ Máximo: R\$ 245.000,00

Financiamento fora do SFH com taxa de juros pré-fixada:

- ▶ Mínimo: R\$ 50.000,00
- ▶ Máximo: Conforme capacidade de pagamento do tomador.

AVALIAÇÃO/VENAL

No SFH:

- ▶ Máximo: R\$ 350.000,00

Fora do SFH:

- ▶ Acima de R\$ 350.000,00

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO

SAC - Sistema de Amortização Constante.

COMPROMETIMENTO DE RENDA

- ▶ Até 30% da renda familiar bruta.

QUOTA

No SFH (variável em função do prazo contratado):

Taxas pós e pré-fixadas:

Até 240 meses: 80%

De 241 a 360 meses: 70%

Fora do SFH:

Pós e pré-fixada: 70%

A quota refere-se ao menor dos valores entre compra e venda e a avaliação do imóvel realizada pela engenharia da CAIXA, limitada à quota estabelecida pelo Sistema de Risco de Crédito.

PRAZOS

Construção

- ▶ Até 24 meses.

AMORTIZAÇÃO

Prazo Mínimo

Tanto para operações no SFH como fora do SFH, com taxa de juros pós-fixada ou pré-fixada, o prazo mínimo é de 36 meses.

Prazo Máximo

No SFH:

Taxa pós-fixada: até 360 meses.

Taxa pré-fixada: até 180 meses.

Fora do SFH:

Taxa pós-fixada: até 180 meses.

Taxa pré-fixada: até 180 meses.

IDADE DO BENEFICIÁRIO COMPONENTE DE RENDA

- ▶ A idade do beneficiário mais idoso participante da composição da renda, para fins securitários, somada ao prazo de amortização e renegociação, não pode ultrapassar 80 anos.

TAXA DE JUROS

NO SFH:

Taxa de juros pós-fixada com TR e com pagamento com carnê:

- ▶ Valor de financiamento máximo R\$ 104.000,00 e valor de avaliação máximo R\$ 130.000,00:
Nominal: 9,5690% a.a.
Efetiva: 10,0000% a.a.

Taxa de juros pós-fixada com TR e com débito em conta ou folha de pagamento:

- ▶ Valor de financiamento máximo R\$ 104.000,00 e valor de avaliação máximo R\$ 130.000,00:
Nominal: 8,6488% a.a.
Efetiva: 9,0000% a.a.

Taxa de juros pós-fixada com TR e com pagamento com carnê:

- ▶ Valor de financiamento máximo R\$ 160.000,00 e valor de avaliação de R\$ 130.000,01 até R\$ 200.000,00:
Nominal: 10,4815% a.a.
Efetiva: 11,0000% a.a.

Taxa de juros pós-fixada com TR e débito em conta ou folha de pagamento:

- ▶ Valor de financiamento máximo R\$160.000,00 e valor de avaliação de R\$ 130.000,01 até R\$ 200.000,00:
Nominal: 10,0262% a.a.
Efetiva:10,5000% a.a.

Taxa de juros pós-fixada com TR e com pagamento com carnê:

- ▶ Valor de financiamento máximo R\$ 245.000,00 e valor de avaliação de R\$ 200.000,01 até R\$ 350.000,00:
Nominal: 11,3866% a.a.
Efetiva: 12,0000% a.a.

Taxa de juros pós-fixada com TR e débito em conta ou folha de pagamento:

- ▶ Valor de financiamento máximo R\$ 245.000,00 e valor de avaliação de R\$ 200.000,01 até R\$ 350.000,00:
Nominal: 10,9350% a.a.
Efetiva: 11,5000% a.a.

Taxa de juros pré-fixada sem TR e com pagamento com carnê:

- ▶ Valor de financiamento máximo R\$ 91.000,00 e valor de avaliação máximo R\$ 130.000,00:
Nominal: 12,1948% a.a.
Efetiva: 12,9000% a.a.

Taxa de juros pré-fixada sem TR e com débito em conta ou folha de pagamento:

- ▶ Valor de financiamento máximo R\$ 91.000,00 e valor de avaliação máximo R\$ 130.000,00:
Nominal: 11,2964% a.a.
Efetiva: 11,9000% a.a.

Taxa de juros pré-fixada sem TR e com pagamento com carnê:

- ▶ Valor de financiamento máximo R\$ 245.000,00 e valor de avaliação de R\$ 130.000,01 até R\$ 350.000,00:
Nominal:*
Efetiva:*

* A taxa de juros pré-fixada para esta faixa de avaliação é divulgada mensalmente pelo BACEN e vigora do primeiro ao último dia de cada mês. Após a contratação esta taxa não será alterada.

Taxa de juros pré-fixada sem TR e com débito em conta ou folha de pagamento:

- ▶ Valor de financiamento máximo R\$ 245.000,00 e valor de avaliação de R\$ 130.000,01 até R\$ 350.000,00:
Nominal: 11,7106% a.a.
Efetiva: 12,3600% a.a.

FORA DO SFH:

Taxa de juros pós-fixada com TR e com pagamento com carnê:

- ▶ Valor de financiamento conforme capacidade de pagamento e valor de avaliação acima de R\$ 350.000,00:
Nominal: 12,2842% a.a.
Efetiva: 13,0000% a.a.

Taxa de juros pós-fixada com TR e com débito em conta ou folha de pagamento:

- ▶ Valor de financiamento conforme capacidade de pagamento e valor de avaliação acima de R\$ 350.000,00:
Nominal: 11,8363% a.a.
Efetiva: 12,5000% a.a.

Taxa de juros pré-fixada sem TR e com pagamento com carnê:

- ▶ Valor de financiamento conforme capacidade de pagamento e valor de avaliação acima de R\$ 350.000,00:
Nominal: 13,6171% a.a.
Efetiva: 14,5000% a.a.

Taxa de juros pré-fixada sem TR e com débito em conta ou folha de pagamento:

- ▶ Valor de financiamento conforme capacidade de pagamento e valor de avaliação acima de R\$ 350.000,00:
Nominal: 13,1746% a.a.
Efetiva: 14,0000% a.a.

RECÁLCULO DO ENCARGO MENSAL - TAXA DE JUROS PÓS-FIXADA:

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

A cada período de 12 meses, na data de aniversário do contrato, o valor das parcelas de amortização é recalculado pela divisão de saldo devedor apurado pelo prazo remanescente.

Os prêmios de seguro são recalculados a cada período de 12 meses, considerando a garantia atualizada pelo índice de atualização da poupança do dia da data de vencimento do encargo mensal e o saldo devedor vigente à época do recálculo do seguro, aplicados aos referidos valores relativos às taxas de prêmios vigentes na data do recálculo.

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

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

O MIP é recalculado imediatamente após a mudança de faixa etária.

O prêmio de seguro DFI é recalculado a cada período de 12 meses, na data de aniversário do contrato, considerando o valor da garantia atualizada.

A partir do 3º ano, o recálculo do encargo mensal pode ser feito trimestralmente, se acontecer desequilíbrio econômico-financeiro do contrato.

O encargo mensal não é objeto de revisão em decorrência da extrapolação do limite máximo de comprometimento de renda.

REAJUSTE DO SALDO DEVEDOR

O saldo devedor é atualizado mensalmente, no dia correspondente ao do aniversário do contrato, pelo índice de atualização aplicado aos depósitos da poupança.

É cobrada taxa operacional mensal.

RECÁLCULO DO ENCARGO MENSAL - TAXA DE JUROS PRÉ-FIXADA:

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

O prêmio de seguro é recalculado a cada 12 meses, considerando a garantia atualizada pelo índice de atualização da poupança do dia do vencimento do encargo mensal e o saldo devedor vigente à época do recálculo do seguro aplicados os coeficientes relativos às taxas de prêmios vigentes na época do recálculo.

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

O MIP é recalculado imediatamente após a mudança de faixa etária.

O prêmio de seguro DFI é recalculado a cada período de 12 meses, na data de aniversário do contrato, considerando o valor da garantia atualizada.

O encargo mensal não é objeto de revisão em decorrência da extrapolação do limite máximo de comprometimento de renda.

REAJUSTE DO SALDO DEVEDOR

O saldo devedor não sofre atualização monetária.
É cobrada taxa operacional mensal.

CARACTERÍSTICAS

O financiamento é destinado à produção de empreendimentos habitacionais, com número de unidades entre 2 e 500, inseridos na malha urbana, dotados de infra-estrutura, inclusive equipamentos comunitários e de uso comum e serviços públicos essenciais.

ALOCAÇÃO DE RECURSOS - FGTS E SBPE

O QUE É O PRODUTO

Linha de crédito para assegurar às empresas do ramo da construção civil, que produzem empreendimentos com recursos próprios ou de terceiros, a comercialização das unidades habitacionais por meio de financiamentos diretamente a pessoas físicas, com recursos do FGTS ou do SBPE, após a conclusão e regularização da obra no Cartório de Registro de Imóveis.

A QUEM SE DESTINA

Empresas da construção civil.

CONDIÇÕES

O limite global do valor do financiamento estabelecido na Carta de Garantia é o somatório dos valores unitários de venda de cada unidade habitacional, limitado, ainda, a 70% do valor global de venda do empreendimento.

O prazo de validade da Carta de Garantia é de até 360 dias limitado ao prazo de validade do Laudo de Análise de Viabilidade do Empreendimento.

CARACTERÍSTICAS

O produto final representado pelo financiamento ao proponente pessoa física apresenta as características gerais do imóvel na planta, conforme a origem de recursos a ser utilizada (SBPE ou FGTS).

LIMITES E PARÂMETROS

Vide imóvel na planta – recursos FGTS e imóvel na planta – recursos SBPE.

IMÓVEL COMERCIAL - PESSOA JURÍDICA AQUISIÇÃO - RECURSOS SBPE

O QUE É O PRODUTO

Financiamento à pessoa jurídica para aquisição de imóvel comercial novo, usado e lote urbanizado comercial, fora do SFH com recursos do SBPE.

A QUEM SE DESTINA

Pessoa jurídica.

MODALIDADES

As modalidades para o produto são:

- ▶ Aquisição de imóvel novo ou usado;
- ▶ Aquisição de lote urbanizado.

CONDIÇÕES

Exigências:

▶ **Proponente:**

possuir idoneidade cadastral e capacidade econômico-financeira para arcar com o encargo mensal.

▶ **Vendedor:**

Pessoa física:

ser proprietário do imóvel objeto do financiamento; possuir idoneidade cadastral; ter capacidade civil; se estrangeiro, deve ser detentor de CPF regular junto à Receita Federal.

Pessoa jurídica:

ser proprietário do imóvel objeto do financiamento; possuir idoneidade cadastral.

▶ **Imóvel:**

estar localizado na malha urbana, possuir matrícula no Registro de Imóvel, estar livre e desembaraçado de ônus e aceito como garantia. Com avaliação válida pela engenharia da CAIXA.

Garantias:

- ▶ Alienação fiduciária incidente sobre o imóvel;
- ▶ Fiança, obrigatória para sócios.

LIMITES

Avaliação:

sem limite.

Financiamento:

- ▶ Mínimo: R\$ 50.000,00
- ▶ Máximo: de acordo com a capacidade de pagamento e com a política de risco de crédito da CAIXA.

Prazo de Amortização:

- ▶ Até 120 meses.

QUOTA

Até 60% do menor valor entre compra/venda e avaliação do imóvel efetuada pela CAIXA.

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO

SAC - Sistema de Amortização Constante.

TAXAS DE JUROS:

- ▶ Nominal: 12,7303%;
- ▶ Efetiva: 13,500%.

IMÓVEL COMERCIAL - PESSOA JURÍDICA CONSTRUÇÃO - RECURSOS SBPE

O QUE É O PRODUTO

Financiamento à pessoa jurídica para aquisição de terreno e construção, construção em terreno próprio e ampliação/reforma de imóvel comercial, fora do SFH com recursos do SBPE.

A QUEM SE DESTINA

Pessoa jurídica.

MODALIDADES

As modalidades para o produto são:

- ▶ Aquisição de terreno e construção;
- ▶ Construção em terreno próprio;
- ▶ Ampliação/reforma.

CONDIÇÕES

Exigências:

Proponente:

- ▶ possuir idoneidade cadastral;
- ▶ avaliação do risco de tomador de crédito válida;
- ▶ análise do projeto que aponte a viabilidade da contratação;
- ▶ possuir pelo menos 12 meses de atividade, caso contrário a operação se dará na forma estruturada.

Vendedor:

Se pessoa física:

- ▶ ser proprietário do imóvel objeto do financiamento;
- ▶ possuir idoneidade cadastral;
- ▶ se estrangeiro, deve ser detentor de CPF regular junto à Receita Federal.

Se pessoa jurídica:

- ▶ ser proprietário do imóvel objeto do financiamento;
- ▶ possuir idoneidade cadastral.

Imóvel:

- ▶ estar localizado na malha urbana;
- ▶ possuir matrícula no Registro de Imóvel;
- ▶ livre e desembaraçado de ônus;
- ▶ aceito como garantia, com avaliação válida pela engenharia da CAIXA.

GARANTIAS

- ▶ Alienação fiduciária incidente sobre o imóvel;
- ▶ Fiança, obrigatória para sócios.

LIMITES

De Avaliação:

sem limite.

De Financiamento:

- ▶ Mínimo: R\$ 50.000,00
- ▶ Máximo: de acordo com a capacidade de pagamento e com a política de risco de crédito da CAIXA.

PRAZOS

De Construção/Carência:

- ▶ Aquisição de terreno e construção simultânea e para construção em terreno próprio - até 18 meses;
- ▶ Ampliação/reforma - até 12 meses.

De Amortização:

- ▶ Aquisição de terreno e construção simultânea e para construção em terreno próprio - Até 120 meses;
- ▶ Ampliação/Reforma - Até 60 meses.

QUOTA

Até 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação do imóvel considerado pronto, efetuada pela CAIXA.

Em todas as modalidades, o proponente deve apresentar o orçamento total, incluindo a obra já executada, se for o caso, com o percentual definido no cronograma aprovado pela engenharia da CAIXA.

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO

SAC - Sistema de Amortização Constante.

TAXA DE JUROS

- ▶ Nominal: 12,7303%;
- ▶ Efetiva: 13,5000%.

CONSTRUGIRO - ANTECIPAÇÃO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

O QUE É O PRODUTO

É a concessão de crédito destinada a antecipar o fluxo de caixa da empresa privada do ramo da construção civil, lastreada em recebíveis de sua propriedade, relativos a imóveis habitacionais ou comerciais, concluídos ou com percentual de execução de obra superior a 35% do cronograma físico.

RECEBÍVEIS

São as prestações dos imóveis, representadas por títulos de crédito que têm como sacado os promitentes compradores dos imóveis comercializados através de autofinanciamento e, como favorecido, a empresa proponente.

A QUEM SE DESTINA

CLIENTES CAIXA: Empresas privadas do ramo da construção civil, cujos empreendimentos habitacionais possuem planos de autofinanciamento.

CONDIÇÕES

FORMA DE PAGAMENTO

O pagamento ocorre toda vez que um título com valor antecipado vence ou é quitado o que provoca uma redução do valor do limite contratado na mesma proporção do valor antecipado.

A quitação/baixa ou vencimento dos títulos caucionados provoca a redução do limite contratado.

No Construgiro não existe uma prestação fixa por mês.

Os juros são pós-fixados, calculados sobre a utilização do limite de crédito durante o período de cobrança e débito todo primeiro dia útil de cada mês.

COBRANÇA

Toda a carteira de recebíveis apresentada é cobrada na CAIXA na fase de avaliação da carteira; após a contratação da operação é obrigatório manter em cobrança na CAIXA somente os títulos que caucionam o limite de crédito concedido.

LIMITE

Para definição do valor do limite são considerados 100% das prestações regulares da carteira de recebíveis apresentada pela empresa.

PRAZO

O prazo máximo de contratação é de 36 meses.

GARANTIAS

Penhor de direitos creditórios sobre os recebíveis da carteira apresentada como garantia principal e aval dos sócios como garantia adicional;

Obrigatoriedade de quitação dos recebíveis inadimplentes por parte da empresa;

Se for necessário, são solicitadas outras garantias conforme normativo vigente.

PAR - PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL

O QUE É O PRODUTO

Aquisição de unidades habitacionais a serem construídas, em construção, concluídas ou a recuperar ou reformar para arrendamento residencial à população de baixa renda, prioritariamente concentrada nos grandes centros urbanos, com a opção de compra ao final do prazo contratado.

A QUEM SE DESTINA

- ▶ Famílias com renda mensal até R\$ 1.800,00, para empreendimentos especificação padrão.
- ▶ Famílias com renda mensal até R\$ 1.200,00, para empreendimentos especificação mínima.

ARRENDAMENTO DOS IMÓVEIS

As pessoas físicas interessadas procuram a Secretaria de Habitação Municipal ou Estadual, responsável pela identificação das famílias a serem beneficiadas pelo PAR, para obter informações sobre como se candidatar.

VALOR MÁXIMO DAS UNIDADES HABITACIONAIS

O valor máximo de aquisição da unidade habitacional está limitado, considerando a contratação de unidades com especificação padrão e unidades com especificação mínima, conforme segue:

UF LOCALIZAÇÃO	ESPECIFICAÇÃO PADRÃO (R\$)	ESPECIFICAÇÃO MÍNIMA (R\$)
RJ, SP - Capitais, Municípios integrantes das Regiões Metropolitanas e Municípios de Jundiá e São José dos Campos	40.000,00	34.000,00
RJ, SP - Demais Municípios com população urbana superior a 100 mil habitantes	34.000,00	31.000,00
MG - Capital e Municípios integrantes da Região Metropolitana	34.000,00	29.000,00
MG - Demais Municípios com população urbana superior a 100 mil habitantes	33.000,00	28.000,00
DF - Regiões Administrativas abrangidas	34.000,00	30.000,00
BA, PE - Capitais e Municípios com integrantes das Regiões Metropolitanas	32.000,00	29.000,00
BA, PE - Demais Municípios com população urbana superior a 100 mil habitantes	30.000,00	28.000,00
RS, PR - Capitais e Municípios integrantes de Regiões Metropolitanas e municípios com população urbana superior a 100 mil habitantes	34.000,00	30.000,00

UF LOCALIZAÇÃO	ESPECIFICAÇÃO PADRÃO (R\$)	ESPECIFICAÇÃO MÍNIMA (R\$)
SC, AC - Capitais, Municípios integrantes de Regiões Metropolitanas AM, RO e RR - Municípios com população urbana superior a 100 mil habitantes	33.000,00	30.000,00
AP, PA - Capitais, Municípios integrantes de Regiões Metropolitanas TO, ES, GO, MT e MS - Municípios com população urbana superior a 100 mil habitantes	32.000,00	28.000,00
AL, CE, SE, PB, PI, RN e MA - Capitais, Municípios integrantes de Regiões Metropolitanas, e se for o caso, municípios com população urbana superior a 100 mil habitantes	30.000,00	28.000,00

Para empreendimentos integrados a programa de requalificação de centros urbanos ou recuperação de sítios históricos adquiridos com recursos do FAR/PAR, que está limitado em R\$ 40.000,00 para os Estados de São Paulo e Rio de Janeiro e R\$ 38.000,00 para os demais Estados.

PRAZO DE CONSTRUÇÃO

O empreendimento deve ser construído no prazo de 15 meses, contados da data da assinatura do contrato, contemplando 12 meses para execução das obras e três meses para legalização do empreendimento, recebendo acompanhamento das obras até a emissão do laudo final e expedição do “Habite-se”.

DEMANDA PARA ARRENDAMENTO DOS IMÓVEIS

Indicação das famílias - Pelos Estados e Municípios.

Seleção das famílias - Pela CAIXA.

PRAZO DE ARRENDAMENTO

180 meses.

TAXA DE ARRENDAMENTO

- ▶ 0,7% do valor do imóvel;
- ▶ 0,5% do valor do imóvel. Imóveis com especificação mínima regionalizada, arrendados por famílias com renda mensal até R\$ 1.200,00.

CARACTERÍSTICAS

Os projetos contratados devem estar inseridos na malha urbana, em local dotado de infraestrutura básica, como água, energia elétrica, vias de acesso e soluções de esgotamento sanitário, e de serviços públicos essenciais como transporte e coleta de lixo.

O valor contratado para a produção do empreendimento corresponde ao somatório dos custos diretos e indiretos necessários à execução das obras e serviços, sendo composto, exclusivamente, pelo valor do terreno, obras de edificação, BDI, elaboração de projetos, infraestrutura interna, despesas de legalização, Seguro Garantia Término de Obra - SGTO e Projeto de Trabalho Técnico Social - PTTS.

A tipologia mínima das unidades habitacionais é de dois quartos, sala, cozinha e banheiro, com exceção das unidades de projetos de recuperação de empreendimentos, inclusive aqueles integrados a programas de requalificação urbana e recuperação de sítios históricos.

Projetos preferencialmente selecionados para contratação:

- ▶ Menor valor de aquisição das unidades habitacionais conforme o padrão do projeto para cada faixa de renda a ser atendida.
- ▶ Maior contrapartida do poder público local, por meio de aporte de recursos financeiros, doação de áreas, execução de infra-estrutura ou isenção de taxas ou tributos.
- ▶ Menor taxa de condomínio.
- ▶ Integrados a programas de requalificação de centros urbanos.

A área útil mínima das unidades é de 37 m², exceto nos projetos de recuperação de empreendimentos, inclusive aqueles integrados a programas de requalificação urbana que são analisados individualmente, e nos projetos com especificação técnica mínima regionalizada.

Os imóveis são disponibilizados para arrendamento, após a conclusão da obra e legalização do empreendimento.

Na desistência do contrato de arrendamento por iniciativa do arrendatário antes de completar o prazo, os valores pagos a título de taxa de arrendamento são integralmente apropriados como taxa de ocupação pelo uso do imóvel no período, não cabendo devolução de qualquer quantia.

Após o prazo de arrendamento, o arrendatário opta pela compra ou devolução do imóvel ou pela renovação do contrato de arrendamento.

Na opção de compra do imóvel, a CAIXA outorga em favor do arrendatário a escritura definitiva de venda e compra.

OUTRAS LINHAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CONSTRUCARD

Linha de crédito imobiliário para financiar a aquisição de material de construção, a reforma e/ou ampliação de imóvel residencial urbano.

As compras são efetuadas por meio de cartão específico junto a estabelecimentos comerciais credenciados pela CAIXA.

Valor máximo de contratação: até R\$ 180.000,00.

Prazo máximo:

de construção: até 06 meses;

de amortização: até 36 meses;

taxa de juros: taxa divulgada mensalmente pela CAIXA + TR.

CARTA DE CRÉDITO FGTS INDIVIDUAL - OPERAÇÕES COLETIVAS

Linha de financiamento com recursos do FGTS, destinada à aquisição de moradia a beneficiários pessoas físicas, organizados sob a forma coletiva, em parceria com o Poder Público e/ou Entidade Organizadora/Agente Promotor. Destina-se a pessoas físicas com renda familiar bruta de R\$ 200,00 até R\$ 900,00.

PROGRAMA CRÉDITO SOLIDÁRIO - RECURSOS FDS

Programa de financiamento habitacional, criado pelo Conselho Curador do Fundo de Desenvolvimento Social - FDS, regulamentado pelo Ministério das Cidades e destinado à viabilização de moradia às famílias de baixa renda, organizadas por Cooperativas, Associações e demais entidades da sociedade civil.

Não há incidência de juros e tem como público-alvo famílias com renda de até R\$ 1.050,00.

CRÉDITO APORTE CAIXA

Linha de crédito sem destinação específica para pessoas físicas que tenham, no mínimo, 91 dias de relacionamento com a CAIXA em conta corrente e/ou poupança e que apresentem garantia real representada por um bem imóvel. Se for residencial, deve ser o 2º imóvel.

Possui limite máximo de crédito de R\$ 400.000,00, na quota máxima de 40% do valor do bem imóvel, por um prazo de até 60 meses, à taxa de TR + 20,28% a.a. (convênio e cliente CAIXA) a TR + 23% a.a.

FGTS NA HABITAÇÃO**MUDANÇAS A VIGORAREM A PARTIR DE 01/01/2008****ACESSO ÀS LINHAS DE FINANCIAMENTO DO FGTS PARA TODOS OS TRABALHADORES COM CONTA ATIVA DO FGTS**

A partir de 2008, os trabalhadores com renda superior a R\$ 4.900,00 e conta ativa no FGTS há mais de 03 anos também poderão obter financiamentos com recursos do FGTS, para aquisição da moradia própria.

O valor máximo de avaliação será de R\$ 350.000,00 contra o valor máximo atual de R\$ 130.000,00 para imóveis nas regiões metropolitanas de São Paulo, Rio e Distrito Federal e de R\$ 80.000,00 a R\$ 100.000,00 em cidades de menor porte.

O trabalhador poderá financiar até R\$ 245.000,00 e deverá ter pelo menos 30% de poupança própria.

A taxa de juros será de 8,66% a.a. + TR.

Serão disponibilizados R\$ 1.000.000.000,00 para estas operações.

REDUÇÃO DA TAXA DE FINANCIAMENTO PARA TRABALHADORES COM CONTA ATIVA HÁ MAIS DE 03 ANOS

A partir de janeiro de 2008, os trabalhadores com conta ativa no FGTS, cuja renda familiar bruta seja acima de R\$ 1.875,00 até R\$ 4.900,00, poderão obter financiamento com recursos do FGTS à taxa de 7,66% + TR.

CONTATO

O atendimento por telefone é feito no: 0800-7260101 - opção 5.

Outras informações podem ser obtidas no site da CAIXA: www.caixa.gov.br



SANTANDER





CRÉDITO IMOBILIÁRIO SUPER CASA SANTANDER

SUPER CASA – PARCELAS ATUALIZÁVEIS

O QUE É O PRODUTO

Financiamento para aquisição de imóveis residenciais com parcelas atualizáveis pela TR.

A QUEM SE DESTINA

Pessoas físicas, correntistas ou ainda não correntistas:

- ▶ Renda composta mínima de R\$ 2 mil para imóveis de R\$ 40 mil até R\$ 120 mil e para imóveis acima de R\$ 120 mil até R\$ 350 mil no caso de clientes sem relacionamento.
- ▶ Renda individual mínima de R\$ 2,5 mil para imóveis acima de R\$ 120 mil até R\$ 350 mil, no caso de clientes com relacionamento.

COMO FUNCIONA

Para imóveis residenciais de R\$ 40 mil a R\$ 350 mil. Possibilidade de utilização do FGTS. Possibilidade de financiamento das despesas com a compra do imóvel. Comprovação conjunta de renda com qualquer pessoa sem comprovação de parentesco.

LIMITES DO FINANCIAMENTO

Valor mínimo de financiamento de R\$ 20 mil e máximo de R\$ 245 mil. Possibilidade de financiar até 80% do valor do imóvel.

TAXA DE JUROS EFETIVA

- ▶ Para imóveis de R\$ 40 mil a R\$ 120 mil: 7,95% a.a. + TR nos primeiros 36 meses e 12% a.a. + TR no prazo remanescente, que pode ser de até 240 meses; ou 9% a.a. + TR em até 360 meses.
- ▶ Para imóveis de R\$ 120 mil a R\$ 350 mil: 10,95% a.a. + TR do 1º ao 10º ano e 8,95% a.a. + TR a partir do 11º ano* até o 30º ano.

PRAZO DE FINANCIAMENTO

Até 30 anos.

GARANTIA

Alienação fiduciária.

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO UTILIZADO

- ▶ Imóveis de R\$ 40 mil a R\$ 120 mil: tabela SACRE (Sistema de Amortização

(*) Benefícios exclusivos para clientes que possuem a cesta de produtos composta por pacote de serviços, cheque especial, cartão de crédito e débito automático e que mantêm a pontualidade de pagamentos.

Crescente) nos três primeiros anos e SAC (Sistema de Amortização Constante) no prazo remanescente.

- ▶ Imóveis acima de R\$ 120 mil até R\$ 350 mil: Tabela SAC (Sistema de Amortização Constante).

SUPER CASA – PARCELAS FIXAS

O QUE É O PRODUTO

Financiamento para aquisição de imóveis residenciais com parcelas fixas.

A QUEM SE DESTINA

Pessoas físicas, correntistas ou ainda não correntistas, com renda composta mínima de R\$ 2 mil para clientes sem relacionamento ou renda individual mínima de R\$ 2,5 mil para clientes com relacionamento.

ALGUMAS CARACTERÍSTICAS

Um mês por ano para não pagar a parcela. Carta de crédito disponível para quem ainda não escolheu o imóvel.

COMO FUNCIONA

Parcelas fixas por até 30 anos. Para imóveis residenciais a partir de R\$ 40 mil. Possibilidade de utilização do FGTS na aquisição, amortização e liquidação de imóveis até R\$ 350 mil. Possibilidade de financiamento das despesas com a compra do imóvel. Comprovação conjunta de renda com qualquer pessoa sem comprovação de parentesco.

LIMITES DO FINANCIAMENTO

Valor mínimo de financiamento de R\$ 20 mil e máximo de R\$ 800 mil. Até 80% do valor do imóvel.

PRAZO DE FINANCIAMENTO

Até 30 anos.

GARANTIAS

Alienação fiduciária.

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO UTILIZADO

Tabela Price.

SUPEROFFICE

O QUE É O PRODUTO

Financiamento para aquisição de salas comerciais com parcelas fixas.

A QUEM SE DESTINA

Pessoas físicas, correntistas ou ainda não correntistas com renda mínima composta de R\$ 4.000,00.

COMO FUNCIONA

Para salas comerciais de R\$ 60 mil a R\$ 400 mil. Possibilidade de financiamento das despesas com a compra do imóvel. Comprovação conjunta de renda com qualquer pessoa.

LIMITES DO FINANCIAMENTO

Valor mínimo de financiamento de R\$ 20 mil e máximo de R\$ 200 mil. Até 50% do valor do imóvel.

TAXA DE JUROS EFETIVA

15,30% a.a.

PRAZO DE FINANCIAMENTO

Até oito anos.

GARANTIA

Alienação fiduciária.

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO UTILIZADO

Tabela Price.

PLANO PILOTO

O QUE É O PRODUTO

Recursos alocados à incorporadora/construtora para financiamento de unidades prontas aos compradores finais.

A QUEM SE DESTINA

Incorporadores e construtores de empreendimentos residenciais construídos com recursos próprios.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Piloto pronto para obras concluídas e documentação em ordem.

COMO FUNCIONA

- ▶ Avaliação das unidades com validade de 180 dias.
- ▶ Análise jurídica da empresa, empreendimento e imóvel.
- ▶ Aprovação de crédito do cliente e emissão de contratos individuais de financiamento, utilizando-se pasta mãe.

PLANO EMPRESÁRIO

O QUE É O PRODUTO

Empréstimo às pessoas jurídicas para a produção de empreendimentos residenciais, com liquidação do saldo devedor através de repasses.

A QUEM SE DESTINA

Incorporadores e construtores de empreendimentos residenciais, com mínimo de cinco empreendimentos incorporados e concluídos.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

- 1) Financiamento com liquidação do saldo devedor através de repasses.
- 2) *Behaviour*: aprovação de crédito baseada em histórico de pagamento.

Necessário:

- a) inexistência de restrição cadastral na assinatura do compromisso de compra e venda com o incorporador e no momento de concessão do financiamento pelo agente financeiro;
- b) com base no valor das últimas 18 parcelas mensais da fase de construção, admitindo-se que a parcela do financiamento junto ao agente financeiro seja até 10% superior ao valor pago, anterior à data de entrega das chaves;
- c) abertura de conta corrente;
- d) atraso máximo de duas parcelas por até 10 dias.

Exemplo: Se o comprador pagar mensalmente o valor de R\$ 1.000,00 ao longo da fase de construção, atendendo as condições necessárias, ele garante um financiamento cujo valor da prestação não ultrapasse R\$ 1.100,00/mês.

COMO FUNCIONA

- 1) Aprovação técnica do empreendimento.
- 2) Aprovação de crédito da operação.
- 3) Emissão da carta de alocação de crédito.
- 4) Emissão do contrato de empréstimo.
- 5) Registro do contrato de empréstimo.
- 6) Liberação das parcelas do financiamento:
 - ▶ contra registro do contrato (1ª parcela);
 - ▶ mínimo de obra executada: 10% ou fundações concluídas (1ª parcela);
 - ▶ medição mensal de obra;
 - ▶ atendimento do $IRP \geq 1,10$;
 - ▶ posição de comercialização (atualização mensal);
 - ▶ documentação legal;
 - ▶ 6 meses após o prazo de conclusão da obra para liquidação do saldo devedor através de repasses ou recursos próprios.
- 7) Fase de repasse:
 - ▶ montagem da pasta mãe;
 - ▶ aprovação de crédito dos compromissários compradores;
 - ▶ emissão dos contratos;
 - ▶ assinatura;
 - ▶ amortização no saldo devedor;
 - ▶ registro dos contratos.

QUAIS SÃO OS LIMITES DO FINANCIAMENTO

- 1) Valor unitário médio de empréstimo até R\$ 350 mil;
- 2) Valor mínimo de avaliação da unidade: R\$ 40.000,00;
- 3) Valor máximo de financiamento: 70% do custo de construção das unidades financiadas.
- 4) IG: Índice de Garantia mínimo $\geq 2,00$ (IG= valor de avaliação das unidades financiadas/valor do financiamento);
- 5) IRP: Índice de Recebimentos Previstos $\geq 1,10$;
 $IRP = \frac{(*)}{\text{Saldo devedor (Parcelas liberadas)}} \geq 1,1$.

(*) Pós-obra = data prevista da liberação da última parcela do financiamento; inclui valores de repasse.

- 6) Excluem-se do financiamento unidades permutadas, quitadas e com venda direta cujo saldo do preço será quitado até entrega das chaves.

TAXA DE JUROS EFETIVA

Taxa de Juros contratual:

12% a.a. efetiva.

PRAZO DE FINANCIAMENTO

Prazo do Plano Empresário: até 36 meses para obra + seis meses de carência para liquidação do saldo devedor através de repasses e parcelas vincendas neste período.

Não há prazo de amortização do saldo devedor.

GARANTIAS

- ▶ Hipoteca.
- ▶ Fiança dos sócios.
- ▶ Penhor dos recebíveis.

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO UTILIZADO

Não há, pois o saldo devedor deverá ser liquidado através de repasses no período de carência de seis meses, bem como são debitados mensalmente em conta corrente os encargos da operação compreendidos em: juros + seguros + TSA.

CONTATO

Gerência Comercial do Crédito Imobiliário MG/ES

Site: www.santander.com.br

Telefone: 31-3274-7641 / 7576 / 6034 ou Superlinha 4004-3535 (capitais e Regiões Metropolitanas), 08007023535 (demais localidades) opção 4 / opção 8.

Endereço: Av. Afonso Pena, 1580 - Centro - BH/MG e Agências Santander.



BRDESCO





OPERAÇÃO PLANO EMPRESÁRIO

O QUE É O PRODUTO

Financiamento direcionado a pessoas jurídicas, que atuam na produção de unidades residenciais e ou comerciais com recursos originários do Sistema Financeiro da Habitação.

CARACTERÍSTICAS DO FINANCIAMENTO À PRODUÇÃO

NA FASE DE PRODUÇÃO

- ▶ Prazo de obra de até 36 meses.
- ▶ Financiamento de até 80% do custo direto de construção.
- ▶ Início das liberações com 30% de obra ou 30% de comercialização.
- ▶ Carência de 180 dias.
- ▶ Taxa de juros base TR + 12% ao ano.
- ▶ Empreendimentos com valor de unidade a partir de R\$ 60 mil e com até 180 unidades.

NA FASE DE COMERCIALIZAÇÃO E QUITAÇÃO DA DÍVIDA

- Através de repasse aos promitentes compradores das unidades.
- Através da individualização com prazo de até 120 meses.
- Pagamento pela própria empresa em até 36 meses.

AS ETAPAS DESTA OPERAÇÃO SÃO

- 1) Aprovação do limite de crédito.
- 2) Estudo de viabilidade, realizado por empresa contratada.
- 3) Análise documental simplificada.
- 4) Contratação e assinatura do contrato de forma rápida.
- 5) Liberações dos recursos: após registro do contrato; de acordo com o cronograma e demais condições do contrato.

FINANCIAMENTOS PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

O QUE É O PRODUTO

Operação de financiamento pela qual se concedem recursos financeiros, captados em depósito de poupança, ao adquirente para completar seus recursos próprios a serem aplicados na aquisição de imóvel.

PESSOA FÍSICA - IMÓVEIS RESIDENCIAIS

PRESTAÇÕES FIXAS:

- ▶ Valor de venda e avaliação até R\$ 350,0 mil.
- ▶ Taxa de juros: 12,5% a.a.(*): prazo até 300 meses.
- ▶ Percentual de financiamento: até 80% do valor de venda e avaliação (o menor dos dois), limitado a R\$ 245,0 mil.
- ▶ Comprometimento de renda: até 30% da renda líquida.
- ▶ Sistema de amortização: Tabela Price (pode utilizar o FGTS).

* Taxa vigente à época da contratação da operação.

PRESTAÇÕES FIXAS

- ▶ Valor de venda e avaliação superior a R\$ 350,0 mil e até R\$ 3 milhões.
- ▶ Taxa de juros: 14,0% a.a.(*): prazo até 300 meses.
- ▶ Percentual de financiamento: até 80% do valor de venda e avaliação (o menor dos dois).
- ▶ Comprometimento de renda: até 30% da renda líquida.
- ▶ Sistema de amortização: Tabela Price (não pode utilizar o FGTS).

* Taxa vigente à época da contratação da operação.

PRESTAÇÕES ATUALIZADAS

- ▶ Valor de venda e avaliação até R\$ 120,0 mil.
- ▶ Taxa de juros: 8% a.a. + TR até o 36º mês e 11,5% a.a. + TR a partir do 37º mês.
- ▶ Prazo: até 300 meses.
- ▶ Percentual de financiamento: até 80% do valor de venda e avaliação (o menor dos dois).
- ▶ Comprometimento de renda: até 30% da renda líquida no Sistema de Amortização Constante (SAC) e 15% da renda líquida na Tabela Price.
- ▶ Permite a utilização de FGTS.

PRESTAÇÕES ATUALIZADAS

- ▶ Valor de venda e avaliação até R\$ 120,0 mil.
- ▶ Taxa de juros: 9% a.a. + TR pelo prazo do contrato.
- ▶ Prazo: até 300 meses.
- ▶ Percentual de financiamento: até 80% do valor de venda e avaliação (o menor dos dois).
- ▶ Comprometimento de renda: até 30% da renda líquida no Sistema de Amortização Constante (SAC) e 15% da renda líquida na Tabela Price.
- ▶ Permite a utilização de FGTS.

PRESTAÇÕES ATUALIZADAS

- ▶ Valor de venda e avaliação superior a R\$ 120,0 mil até R\$ 350,0 mil.
- ▶ Taxa de juros: 11,5% a.a. + TR pelo prazo do contrato.
- ▶ Prazo: até 300 meses.
- ▶ Percentual de financiamento: até 80% do valor de venda e avaliação (o menor dos dois), limitado a R\$ 245,0 mil.
- ▶ Comprometimento de renda: até 30% da renda líquida no Sistema de Amortização Constante (SAC) e 15% da renda líquida na Tabela Price.
- ▶ Permite a utilização de FGTS.

PRESTAÇÕES ATUALIZADAS

- ▶ Valor de venda e avaliação superior a R\$ 350,0 mil até R\$ 3 milhões.
- ▶ Taxa de juros: 12% a.a. + TR pelo prazo do contrato.
- ▶ Prazo: até 300 meses.
- ▶ Percentual de financiamento: até 80% do valor de venda e avaliação (o menor dos dois).
- ▶ Comprometimento de renda: até 30% da renda líquida no Sistema de Amortização Constante (SAC) e 15% da renda líquida na Tabela Price.

PESSOA FÍSICA - IMÓVEIS COMERCIAIS

PRESTAÇÕES FIXAS:

- ▶ Valor de venda e avaliação até R\$ 3 milhões.
- ▶ Taxa de juros: 15,0% a.a.(*): prazo até 120 meses.
- ▶ Percentual de financiamento: até 60% do valor de venda e avaliação (o menor dos dois).
- ▶ Comprovação de renda: 30% da renda líquida.
- ▶ Sistema de amortização: Tabela Price.

PRESTAÇÕES ATUALIZADAS:

- ▶ Valor de venda e avaliação até R\$ 3 milhões.
- ▶ Taxa de juros: 14,0% a.a. + TR: prazo até 120 meses.
- ▶ Percentual de financiamento: até 60% do valor de venda e avaliação (o menor dos dois).
- ▶ Comprovação de renda: até 30% da renda líquida no Sistema de Amortização Constante (SAC) e 15% da renda líquida na Tabela Price.

PESSOA JURÍDICA - IMÓVEIS RESIDENCIAIS

PRESTAÇÕES FIXAS:

- ▶ Valor de venda e avaliação até R\$ 3 milhões.
- ▶ Taxa de juros: 15,0% a.a.(*): prazo até 120 meses.
- ▶ Percentual de financiamento: até 80% do valor de venda e avaliação (o menor dos dois).
- ▶ Comprovação de renda: faturamento.
- ▶ Sistema de amortização: Tabela Price.

PRESTAÇÕES ATUALIZADAS:

- ▶ Valor de venda e avaliação até R\$ 3 milhões.
- ▶ Taxa de juros: 13,0% a.a. + TR: prazo até 120 meses.
- ▶ Percentual de financiamento: até 80% do valor de venda e avaliação (o menor dos dois).
- ▶ Comprovação de renda: faturamento.
- ▶ Sistema de amortização: Tabela Price ou SAC.

PESSOA JURÍDICA - IMÓVEIS COMERCIAIS

PRESTAÇÕES FIXAS:

- ▶ Valor de venda e avaliação até R\$ 3 milhões.
- ▶ Taxa de juros: 15,0% a.a.(*) : prazo até 120 meses.
- ▶ Percentual de financiamento: até 60% do valor de venda e avaliação (o menor dos dois).
- ▶ Comprovação de renda: faturamento.
- ▶ Sistema de amortização: Tabela Price.

* Taxa vigente à época da contratação da operação.

PRESTAÇÕES ATUALIZADAS:

- ▶ Valor de venda e avaliação até R\$ 3 milhões.
- ▶ Taxa de juros: 14,0%a.a. + TR: prazo até 120 meses.
- ▶ Percentual de financiamento: até 60% do valor de venda e avaliação (o menor dos dois).
- ▶ Comprovação de renda: faturamento.
- ▶ Sistema de amortização: Tabela Price e SAC.

OUTRAS MODALIDADES DE FINANCIAMENTOS

- ▶ Término de construção em lote próprio.
- ▶ Financiamento do segundo imóvel.
- ▶ Compra à vista com FGTS.
- ▶ Financiamento de Lotes Urbanos.

CONTATO:

Sr. Cláudio Borges Cassemiro

Banco Bradesco S.A.

Departamento de Empréstimos e Financiamentos - DEF

Área de Negócios Imobiliários

site: www.bradesco.com.br

Telefone: (11) 3684.2696

Endereço: Cidade de Deus, s/nº - Vila Yara - Osasco - SP



UNIBANCO





FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO PARA PESSOAS FÍSICAS DE IMÓVEL RESIDENCIAL – PÓS-FIXADO

O QUE É O PRODUTO

Financiamento para a aquisição de imóvel residencial, no SFH ou na Taxa de Mercado.

A QUEM SE DESTINA

Destinado a pessoas físicas que necessitem complementar o valor de compra do imóvel; disponível em qualquer lugar do Brasil.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

- ▶ O imóvel deve estar localizado em zona urbana e deve estar pronto, podendo ser destinado a moradia, lazer ou investimento;
- ▶ Para o imóvel no SFH (avaliação até R\$ 350 mil) é permitido o uso do FGTS, respeitadas as normas para sua utilização;
- ▶ Estão incluídos no financiamento seguros de morte ou invalidez permanente e de danos físicos ao imóvel;
- ▶ Todos os valores são corrigidos pela TR (índice básico de remuneração dos depósitos da caderneta de poupança – pessoa física).

COMO FUNCIONA

O cliente deve solicitar a análise de crédito no Unibanco e após sua análise, com resultado a partir de 30 minutos, o imóvel será avaliado e poderá simultaneamente ser feita a análise jurídica da documentação do vendedor e do imóvel.

Pelo site www.unibanco.com/imoveis, pode-se iniciar o processo através do simulador de financiamento imobiliário, e análise de crédito com resultado a partir de 30 minutos.

QUAIS SÃO OS LIMITES DO FINANCIAMENTO

Financiamento de até 80% do valor de avaliação do imóvel, ou compra e venda, o menor deles podendo ser acrescido a esse valor até 5% para reembolso das despesas cartorárias do financiamento.

TAXA DE JUROS EFETIVA

- ▶ Para imóveis avaliados até R\$ 120 mil, a taxa de juros é reduzida para 8% a.a. + TR, durante os 3 primeiros anos, voltando para 10,9% a.a.* + TR na 37ª prestação.
- ▶ Para imóveis entre R\$ 120 mil e R\$ 350 mil a taxa de juros é de 10,9%* a.a. + TR.
- ▶ Para imóveis acima de R\$ 350 mil a taxa de juros é de 11,9%* a.a. + TR.

* Todas as taxas de juros são vinculadas ao Plano de Relacionamento do Unibanco – Conta corrente ativa, com débito automático das prestações do financiamento e outro débito automático qualquer ou um cartão Unicard ativo.

As taxas sem o plano de relacionamento são 12% a.a. + TR no SFH e 12,5% a.a. + TR para a Taxa de Mercado.

PRAZO DE FINANCIAMENTO

Financiamento até 25 anos, sendo que a idade do cliente somada ao prazo está limitada em 80 anos.

GARANTIAS

Alienação fiduciária do imóvel objeto do financiamento.

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO UTILIZADO

SAC - Sistema de Amortização Constante.

FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO PARA PESSOAS FÍSICAS DE IMÓVEL RESIDENCIAL – PRÉ-FIXADO.

O QUE É O PRODUTO

Financiamento para a aquisição de imóvel residencial no SFH ou na Taxa de Mercado.

A QUEM SE DESTINA

Destinado a pessoas físicas que necessitem complementar o valor de compra do imóvel; disponível em qualquer lugar do Brasil.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

- ▶ O imóvel deve estar localizado em zona urbana e deve estar pronto, podendo ser destinado a moradia, lazer ou investimento;
- ▶ Para imóvel no SFH (avaliação até R\$ 350 mil) é permitido o uso do FGTS, respeitadas as normas para sua utilização;
- ▶ Estão incluídos no financiamento seguros de morte ou invalidez permanente e de danos físicos ao imóvel;
- ▶ Neste tipo de financiamento não há correção monetária, os valores de prestação serão fixos até o final do contrato.

COMO FUNCIONA

O cliente deve solicitar a análise de crédito no Unibanco e após sua análise, com resultado a partir de 30 minutos, o imóvel será avaliado e simultaneamente poderá ser feita a análise jurídica da documentação do vendedor e do imóvel.

Pelo site www.unibanco.com/imoveis, pode-se iniciar o processo através do simulador de financiamento imobiliário, e fazer a análise de crédito com resultado a partir de 30 minutos.

QUAIS SÃO OS LIMITES DO FINANCIAMENTO

Financiamento de até 80% do valor de avaliação do imóvel, ou compra e venda, o menor deles, podendo ser acrescido até 5% adicionais para reembolso com financiamento imobiliário.

TAXA DE JUROS EFETIVA

Para imóveis no SFH (avaliação até R\$ 350 mil) a taxa de juros será de 12,9% a.a.*

Para imóveis na Taxa de Mercado (avaliação acima de R\$ 350 mil) a taxa de juros será de 14,0% a.a.*

* Taxa de juros vinculada ao Plano de Relacionamento do Unibanco – Conta corrente ativa, com débito automático das prestações do financiamento e outro débito automático qualquer ou um cartão Unicard ativo.

As taxas sem o plano de relacionamento são de 13,0% a.a. no SFH e de 14,5% a.a. na Taxa de Mercado.

PRAZO DE FINANCIAMENTO

Financiamento até 20 anos, sendo que a idade do cliente somado ao prazo está limitada em 80 anos.

GARANTIAS

Alienação fiduciária do imóvel objeto do financiamento.

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO UTILIZADO

TP – Tabela Price (Sistema Francês de Amortização).

PLANO EMPRESÁRIO

O QUE É O PRODUTO

É o empréstimo destinado a empresas da construção civil para viabilizar a produção e comercialização de empreendimentos imobiliários.

TAXA DE JUROS

11% ao ano (para imóveis no SFH).

ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA

Índice de atualização básica da caderneta de poupança – pessoa física (atualmente a TR).

GARANTIAS

- ▶ Hipoteca do terreno e das benfeitorias realizadas;
- ▶ Cessão fiduciária dos direitos de crédito (recebíveis);
- ▶ Fiança dos sócios;
- ▶ Penhor das cotas da SPE.

FORMA DE CONTRATAÇÃO

- ▶ Em Patrimônio de Afetação;
- ▶ Em SPE (Sociedade de Propósito Específico).

CONDIÇÕES PARA LIBERAÇÃO

- ▶ % de comercialização a ser definido após elaboração do estudo de viabilidade técnica;
- ▶ % da obra executada a ser definido após elaboração do estudo de viabilidade técnica;
- ▶ Contratação de seguros de DFI e RCC;
- ▶ Obra executada conforme cronograma, mediante medição mensal.

FLUXO PROCESSO

1. Análise técnica e comercial do projeto;
2. Aprovação de crédito;
3. Análise jurídica;
4. Liberação dos recursos;
5. Liquidação do financiamento: repasse ou recursos próprios.

CONTATO

Os interessados deverão fazer contato diretamente no Unibanco para agendar visitas para conhecer o produto tradicional e também outras modalidades disponíveis:

- ▶ Pela Internet: www.unibanco.com.br/imóveis
- ▶ Telefone 30 Horas:
São Paulo e Regiões Metropolitanas: 4002-0030
Demais localidades: 0800 722 3030



HSBC





SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

O QUE É O PRODUTO

O crédito imobiliário do HSBC, através do Sistema Financeiro de Habitação, é uma modalidade de financiamento que viabiliza a compra da sua casa própria, seja ela nova ou usada.

RENDA NECESSÁRIA

O comprometimento de renda do financiado é de 30% da sua renda bruta mensal, que deve ser baseada no mês anterior ao da contratação. A composição da renda entre os adquirentes é permitida independente do vínculo de parentesco. Renda mínima: R\$ 1.500,00.

VALORES DO FINANCIAMENTO

Valor mínimo: R\$ 15 mil.

Valor máximo: R\$ 245 mil.

LIMITE DE FINANCIAMENTO

O percentual máximo de financiamento para clientes é de 80% para todas as regiões, nas operações de aquisição individual ou havendo composição de renda entre cônjuges.

O HSBC também possibilita outras formas de composição de renda entre clientes, com ou sem vínculo de parentesco, financiando um percentual de até 70% para todas as regiões.

O limite de financiamento será calculado com base no menor, entre os valores de avaliação ou de venda.

TAXAS DE JUROS

Taxa de Juros Nominal: 11,3866% ao ano.

Taxa de Juros Efetiva: 12,0000% ao ano.

O HSBC oferece taxas de juros diferenciadas para imóveis de R\$ 50 mil a R\$ 150 mil. Veja abaixo os juros aplicados:

TAXAS DIFERENCIADAS		
VALOR DO IMÓVEL/VENDA	TAXA DE JUROS EFETIVA	
	36 PRIMEIROS MESES DE CONTRATO	RESTANTE DO PRAZO DO CONTRATO (*)
de R\$ 50 mil a R\$ 120 mil	7,98% a.a.	10,98% a.a.
de R\$ 120 mil a R\$ 150 mil	11% a.a.	

Para os imóveis de R\$ 50 mil a R\$ 120 mil o contrato de financiamento é pactuado à taxa de 12% a.a. conforme padrão do SFH, mas o cliente terá por 36 meses o benefício da taxa de 7,98% a.a. Findo os 36 meses iniciais, a taxa de juros passará automaticamente a 10,98% a.a. por mais 36 meses. Depois de transcorrido esse prazo, a manutenção da taxa de juros em 10,98% a.a. estará vinculada à adimplência das prestações. Havendo inadimplência, a taxa a ser praticada será de 12% a.a.

Para imóveis acima de R\$ 120 mil a R\$ 150 mil o contrato de financiamento também continuará a ser pactuado com taxa de 12% a.a., conforme padrão do SFH, e o cliente terá a taxa menor acima proposta, desde que se mantenha adimplente nos 36 primeiros meses de vigência.

SEGUROS

A partir da assinatura do contrato de financiamento, você terá cobertura securitária nos casos de:

- ▶ Morte ou invalidez permanente de integrantes da renda familiar, em financiamentos cuja indenização será utilizada para amortização ou quitação do saldo devedor do imóvel de acordo com o percentual de participação na renda.
- ▶ Danos físicos ao imóvel (incêndio, desabamento etc.), em financiamentos cuja indenização proporciona a reposição do imóvel conforme o projeto original.

REAJUSTES

O saldo devedor e as prestações serão atualizadas mensalmente pelo mesmo índice aplicado às cadernetas de poupança livre, Plano de Correção Monetária (PCM) *.

* Neste plano não é permitida a revisão de reajuste das prestações.

IMÓVEL

O imóvel está sujeito à avaliação do HSBC.

VALOR DE COMPRA E VENDA OU AVALIAÇÃO

Valor mínimo: R\$ 50 mil.

Valor máximo: R\$ 350 mil.

PRAZO

Tempo máximo de 240 meses.

Para financiamento de imóveis residenciais pelo SFH, a idade do financiado mais o prazo de financiamento não pode exceder 70 anos.

GARANTIA

Alienação fiduciária do imóvel.

FINANCIAMENTO COM FGTS

Para utilizar seu FGTS, você não poderá ser proprietário nem promitente comprador de imóvel residencial no atual local de domicílio, onde pretenda fixá-lo, em municípios limítrofes, em municípios pertencentes à Região Metropolitana, ou ainda possuir em qualquer parte do país outro financiamento nas condições estabelecidas para o SFH.

Para se candidatar ao crédito imobiliário é necessário ser cliente correntista do HSBC, residir no Brasil e ter mais de 21 anos.

TAXA DE MERCADO RESIDENCIAL

O QUE É O PRODUTO

Nessa modalidade de crédito imobiliário pode-se efetuar o negócio pelos valores de financiamento, de venda ou de avaliação superior ao máximo permitido para o SFH - Sistema Financeiro de Habitação.

RENDA NECESSÁRIA

O comprometimento de renda do financiado é de 30% da sua renda bruta mensal, que deve ser baseada no mês anterior ao da contratação. A composição da renda entre os adquirentes é permitida independente do vínculo de parentesco. Renda mínima: R\$ 1.500,00.

VALORES DO FINANCIAMENTO

Valor mínimo: R\$ 20 mil.

Valor máximo: R\$ 500 mil.

LIMITE DE FINANCIAMENTO

O percentual máximo de financiamento para clientes é de 80% para todas as regiões, nas operações de aquisição individual ou havendo composição de renda entre cônjuges.

O HSBC também possibilita outras formas de composição de renda entre clientes, com ou sem vínculo de parentesco, financiando um percentual de até 70% para todas as regiões.

Para imóveis de veraneio, pode ser financiado um percentual de até 50% para todas as regiões.

O limite de financiamento será calculado com base no menor, entre os valores de avaliação ou de venda.

TAXAS DE JUROS

Taxa de juros nominal: 11,8363% ao ano.

Taxa de juros efetiva: 12,5000% ao ano.

SEGUROS

A partir da assinatura do contrato de financiamento, você terá cobertura securitária nos casos de:

- ▶ Morte ou invalidez permanente de integrantes da renda familiar, em financiamentos cuja indenização será utilizada para amortização ou quitação do saldo devedor do imóvel de acordo com o percentual de participação na renda.
- ▶ Danos físicos ao imóvel (incêndio, desabamento etc.), em financiamentos cuja indenização proporciona a reposição do imóvel conforme o projeto original.

REAJUSTES

O saldo devedor e as prestações serão atualizadas mensalmente pelo mesmo índice aplicado às cadernetas de poupança livre, Plano de Correção Monetária (PCM) *.

* Neste plano não é permitida a revisão de reajuste das prestações.

IMÓVEL

O imóvel está sujeito à avaliação do HSBC.

VALOR DE COMPRA E VENDA OU AVALIAÇÃO

Valor mínimo: R\$ 50 mil.

PRAZO

Tempo máximo de 240 meses.

A soma da idade do financiado mais o prazo de financiamento não pode exceder o limite de 70 anos.

GARANTIA

Alienação fiduciária do imóvel.

Para se candidatar ao crédito imobiliário é necessário ser cliente correntista do HSBC, residir no Brasil e ter mais de 21 anos.

CREDIMÓVEL

O QUE É O PRODUTO

Essa modalidade de financiamento viabiliza a compra da casa própria com taxa de juros de 1% a.m. e parcelas decrescentes.

RENDA NECESSÁRIA

O comprometimento máximo da renda do financiado é de 30% da sua renda bruta mensal, que deve ser baseada no mês anterior ao da contratação. A composição da renda entre os adquirentes é permitida independente do vínculo de parentesco. Renda mínima: R\$ 1.500,00.

VALORES DO FINANCIAMENTO

Valor mínimo: R\$ 75 mil.

Valor máximo: R\$ 500 mil.

LIMITE DE FINANCIAMENTO

O percentual máximo de financiamento para clientes é de 75% para todas as regiões, nas operações de aquisição individual ou havendo composição de renda entre cônjuges.

O HSBC também possibilita outras formas de composição de renda entre clientes, com ou sem vínculo de parentesco, financiando um percentual de até 70% para todas as regiões.

O limite de financiamento será calculado com base no menor, entre os valores de avaliação ou de venda.

TAXAS DE JUROS

Taxa de juros nominal: 12% ao ano.

Taxa de juros efetiva: 12,6825% ao ano.

Bônus na prestação mensal equivalente à TR. Havendo atraso, o benefício é cancelado para aquela prestação. Voltando a ficar em dia, o cliente continua tendo direito ao benefício.

SEGUROS

A partir da assinatura do contrato de financiamento, você terá cobertura securitária nos casos de:

- ▶ Morte ou invalidez permanente de integrantes da renda familiar, em financiamentos cuja indenização será utilizada para amortização ou quitação do saldo devedor do imóvel de acordo com o percentual de participação na renda.
- ▶ Danos físicos ao imóvel (incêndio, desabamento etc.), em financiamentos cuja indenização proporciona a reposição do imóvel conforme o projeto original.

IMÓVEL

Só poderão ser financiados os imóveis localizados em cidades que possuem agência do HSBC, localizados em perímetro urbano* e que estejam cobertos por empresas avaliadoras credenciadas junto à instituição.

* Não serão financiados imóveis de lazer.

VALOR DE COMPRA E VENDA OU AVALIAÇÃO

Valor mínimo: R\$ 150 mil.

Valor máximo: Não há limite.

PRAZO

Tempo máximo de 120 meses.

A soma da idade do financiado mais o prazo de financiamento não pode exceder o limite de 70 anos.

GARANTIA

Alienação fiduciária do imóvel.

FINANCIAMENTO COM FGTS

Valor máximo de compra e venda ou avaliação de R\$ 350 mil.

Valor máximo de financiamento de: R\$ 245 mil.

Para utilizar seu FGTS, você não poderá ser proprietário nem promitente comprador de imóvel residencial no atual local de domicílio, onde pretenda fixá-lo, em municípios limítrofes, em municípios pertencentes à Região Metropolitana, ou ainda possuir em qualquer parte do país outro financiamento nas condições estabelecidas para o SFH.

CARACTERÍSTICAS GERAIS

- ▶ Parcelas decrescentes.
- ▶ Bônus da TR sobre a prestação mensal, desde que o cliente esteja com o pagamento em dia.
- ▶ Possibilidade de financiamento das despesas contratuais tais como Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), Tarifa de Inscrição e Expediente (TIE), registro de contrato etc., limitado a R\$ 8.000,00 e TIE limitado a R\$ 1.000,00.

Para se candidatar ao crédito imobiliário é necessário ser cliente correntista do HSBC, residir no Brasil e ter mais de 21 anos.

TAXA DE MERCADO COMERCIAL

O QUE É O PRODUTO

Essa modalidade de crédito proporciona a fácil aquisição do seu imóvel comercial, novo ou usado: lojas, escritórios, consultórios, salas e conjuntos comerciais.

RENDA NECESSÁRIA

O comprometimento de renda do financiado é de 25% da sua renda bruta mensal, que deve ser baseada no mês anterior ao da contratação. A composição de renda familiar é permitida apenas entre cônjuges ou conviventes sob o regime de união estável. Renda mínima: R\$ 1.500,00.

VALORES DO FINANCIAMENTO

Valor mínimo: R\$ 20 mil.

Valor máximo: R\$ 300 mil.

LIMITE DE FINANCIAMENTO

O percentual máximo de financiamento é de 50%, devendo este ser calculado com base no menor valor de avaliação ou valor de venda.

TAXAS DE JUROS

Taxa de juros nominal: 11,8363% ao ano.

Taxa de juros efetiva: 12,5000% ao ano.

SEGUROS

A partir da assinatura do contrato de financiamento, você terá cobertura securitária nos casos de:

- ▶ Morte ou invalidez permanente de integrantes da renda familiar, em financiamentos cuja indenização será utilizada para amortização ou quitação do saldo devedor do imóvel de acordo com o percentual de participação na renda.
- ▶ Danos físicos ao imóvel (incêndio, desabamento etc.), em financiamentos cuja indenização proporciona a reposição do imóvel conforme o projeto original.

REAJUSTES

O saldo devedor e as prestações serão atualizadas mensalmente pelo mesmo índice aplicado às cadernetas de poupança livre, Plano de Correção Monetária (PCM) *.

* Neste plano não é permitida a revisão de reajuste das prestações.

IMÓVEL

O imóvel está sujeito à avaliação do HSBC.

VALOR DE COMPRA E VENDA OU AVALIAÇÃO

Valor mínimo: R\$ 60 mil.

PRAZO

Tempo máximo de 60 meses.

A soma da idade do financiado mais o prazo de financiamento não pode exceder o limite de 70 anos.

GARANTIA

Alienação fiduciária do imóvel.

Para se candidatar ao crédito imobiliário é necessário ser cliente correntista do HSBC, residir no Brasil e ter mais de 21 anos.

CONTATO

site : www.hsbc.com.br /Empréstimos e Financiamentos / Crédito Imobiliário.

Central de atendimento exclusiva para Crédito Imobiliário. Para capitais e Regiões Metropolitanas o número é 3003-2272, e para o Estado do Rio de Janeiro e demais localidades é 0800 721 2272.



ITAÚ





PRODUTOS PESSOA FÍSICA

1. AQUISIÇÃO RESIDENCIAL

Destinado a pessoas físicas de todo o Brasil, correntistas e não correntistas do Banco Itaú, que queiram adquirir a casa própria ou aumentar seu patrimônio com um segundo imóvel novo ou usado.

Existem cinco linhas de financiamento para a aquisição por interessados pessoa física, dependendo do valor do imóvel pretendido, o valor a ser financiado e a preferência do cliente. São elas:

- ▶ ITAÚ TAXA REDUZIDA
- ▶ ITAÚ TAXA 9
- ▶ ITAÚ TAXA REDUZIDA LIGHT
- ▶ ITAÚ SAC
- ▶ ITAÚ TAXA DE MERCADO OU CARTEIRA HIPOTECÁRIA

CARACTERÍSTICAS COMUNS AOS PRODUTOS RESIDENCIAIS:

Sistema de amortização: SAC (Sistema de Amortização Constante)

Prazo de financiamento: até 300 meses (25 anos)

Percentual de financiamento: até 80% do valor do imóvel

Comprometimento de renda: até 30% da renda líquida, podendo ser composta por até duas pessoas

Índice de reajuste mensal do saldo e da prestação: índice da poupança, atualmente a TR

Seguros:

- MIP (Morte e Invalidez Permanente)
- DFI (Danos Físicos do Imóvel)

Garantia utilizada: Alienação fiduciária

1.1 PRODUTOS PARA IMÓVEIS DE ATÉ R\$ 120 MIL

Produtos destinados às pessoas físicas que desejam financiar imóveis residenciais novos ou usados com valor de venda ou avaliação (o maior entre os dois) de até R\$ 120 mil. Existem três produtos a serem adotados de acordo com a escolha do cliente: Itaú Taxa Reduzida, Itaú Taxa 9 e Itaú Taxa Reduzida Light.

ITAÚ TAXA REDUZIDA

O QUE É O PRODUTO

Valor do imóvel:	a partir de R\$ 40 mil, limitado a R\$ 120 mil.
Valor do financiamento:	a partir de R\$ 25 mil.
Taxa de juros:	do 1º ao 3º ano (36 meses): 8% ao ano (taxa de juros nominal: 7,72%) do 4º ano em diante: 12% ao ano (taxa de juros nominal: 11,38%).
Utilização do FGTS:	permitido, desde que atendidas as exigências da gestora do fundo, para: <ul style="list-style-type: none"> ▶ valor de entrada na aquisição do imóvel; ▶ amortização do saldo devedor durante o período de contrato ou sua liquidação; ▶ pagamento de parte do valor das prestações.

ITAÚ TAXA 9

O QUE É O PRODUTO

Valor do imóvel:	a partir de R\$ 40 mil, limitado a R\$ 120 mil.
Valor do financiamento:	a partir de R\$ 25 mil.
Taxa de juros:	9% ao ano durante todo o contrato (taxa de juros nominal: 8,64%).
Utilização do FGTS:	permitido, desde que atendidas as exigências da gestora do fundo, para: <ul style="list-style-type: none"> ▶ valor de entrada na aquisição do imóvel; ▶ amortização do saldo devedor durante o período de contrato ou sua liquidação; ▶ pagamento de parte do valor das prestações.

ITAÚ TAXA REDUZIDA LIGHT

O QUE É O PRODUTO

Valor do imóvel:	a partir de R\$ 40 mil, limitado a R\$ 120 mil.
Valor do financiamento:	a partir de R\$ 25 mil.
Taxa de juros:	<ul style="list-style-type: none"> ▶ do 1º ao 5º ano (60 meses): 8,5% ao ano (taxa de juros nominal: 8,18%). ▶ do 6º ano em diante: 12% ao ano (taxa de juros nominal: 11,38%).
Utilização do FGTS:	<p>permitido, desde que atendidas as exigências da gestora do fundo, para:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ valor de entrada na aquisição do imóvel; ▶ amortização do saldo devedor durante o período de contrato ou sua liquidação; ▶ pagamento de parte do valor das prestações.

1.2 PRODUTOS PARA IMÓVEIS DE R\$ 120 MIL A R\$ 350 MIL

ITAÚ SAC

Produtos destinados às pessoas físicas que desejam financiar imóveis residenciais novos ou usados com valor de venda ou avaliação (o maior entre os dois) entre R\$ 120 mil e R\$ 350 mil.

O QUE É O PRODUTO

Valor do imóvel:	a partir de R\$ 120 mil, limitado a R\$ 350 mil.
Valor do financiamento:	a partir de R\$ 25 mil, limitado a R\$ 245 mil.
Taxa de juros:	<p>11,5% ao ano durante todo o contrato (taxa de juros nominal 10,93%)</p> <p>*Obs.: Para operações em que haja débito automático com pontualidade de pagamento. Caso contrário as taxas são 12,0% ao ano.</p>
Utilização do FGTS:	<p>permitido, desde que atendidas as exigências da gestora do fundo, para:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ valor de entrada na aquisição do imóvel; ▶ amortização do saldo devedor durante o período de contrato ou sua liquidação; ▶ pagamento de parte do valor das prestações.

1.3 PRODUTOS PARA IMÓVEIS ACIMA DE R\$ 350 MIL

ITAÚ TAXA DE MERCADO OU CARTEIRA HIPOTECÁRIA

Produto destinado a pessoas físicas que desejam financiar imóveis residenciais novos ou usados com valor de venda ou avaliação (o maior entre os dois) superior a R\$ 350 mil ou valor de financiamento maior que R\$ 245 mil. Imóveis acima desses limites não são enquadrados nas regras do SFH. Não é permitido o uso do FGTS nessa linha de financiamento.

O QUE É O PRODUTO

Valor do imóvel:	acima de R\$ 350 mil.*
Valor do financiamento:	a partir de R\$ 25 mil.
Taxa de juros:	12% ao ano durante todo o contrato (taxa de juros nominal 11,38%). *Obs.: Para operações em que haja débito automático com pontualidade de pagamento. Caso contrário as taxas são 12,5% ao ano.
Utilização do FGTS:	não.

* Caso o valor a ser financiado seja superior a R\$ 245 mil, mesmo que o valor do imóvel seja inferior a R\$ 350 mil, este será enquadrado nas características de um financiamento à Taxa de Mercado (Carteira Hipotecária).

2. AQUISIÇÃO COMERCIAL

ITAÚ AQUISIÇÃO COMERCIAL

Produto destinado a pessoas físicas que desejam adquirir sua loja ou ponto comercial, novo ou usado, com valor de venda ou avaliação (o maior entre os dois) acima de R\$ 40 mil. Não é permitido o uso do FGTS nessa linha de financiamento, por se tratar de imóvel para fins comerciais.

O QUE É O PRODUTO

Valor do imóvel:	a partir de R\$ 40 mil.
Valor do financiamento:	a partir de R\$ 20 mil.
Prazo de financiamento:	até 96 meses (oito anos).
Percentual de financiamento:	até 80% do valor do imóvel.
Taxa de juros:	13% ao ano (taxa de juros nominal: 12,28%).
Comprometimento de renda:	até 30% da renda líquida (composta por até duas pessoas).

Índice de reajuste mensal do saldo e da prestação:	índice da poupança, atualmente a TR.
Utilização do FGTS:	não.
Sistema de amortização:	SAC (Sistema de Amortização Constante).
Seguros:	<ul style="list-style-type: none"> ▶ MIP (Morte e Invalidez Permanente). ▶ DFI (Danos Físicos do Imóvel).
Garantia:	Alienação fiduciária.

3. PRODUTOS PESSOA JURÍDICA

Destinado às pessoas jurídicas de todo o Brasil que necessitam de capital para construir ou incorporar um empreendimento imobiliário. Existem seis linhas de financiamento elaboradas para atender aos empresários adequadamente. São elas:

- ▶ Plano Empresário
- ▶ Plano Empresário Término de Obra
- ▶ Plano Piloto
- ▶ Plano Condomínio
- ▶ Plano Conversão
- ▶ Compra de Carteira de Recebíveis Imobiliários

3.1 PLANO EMPRESÁRIO

O QUE É O PRODUTO

Empréstimo destinado às empresas para viabilizar a construção e a comercialização de empreendimentos imobiliários. Sua liquidação pode ser feita à vista ou por meio do mecanismo de Repasse. Neste último, o saldo devedor dos compradores das unidades do empreendimento será financiado na conclusão da obra (após registro do “Habite-se”).

TAXA DE JUROS

De 9% a 12% a.a., variável conforme o perfil da empresa, garantias envolvidas, prazo de financiamento e valor do imóvel.

PERCENTUAL DE FINANCIAMENTO

Financiamento de até 80% do custo da obra.

ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA

Índice da caderneta de poupança (atualmente a TR).

TIPOS DE GARANTIAS POSSÍVEIS

- ▶ hipoteca do terreno e das benfeitorias realizadas;
- ▶ penhor dos recebíveis pré e pós-chaves;
- ▶ garantias adicionais dos sócios (imóveis ou aplicações financeiras - quando necessário);
- ▶ fiança dos sócios;
- ▶ seguro garantia da conclusão do imóvel (quando necessário).

FORMA DE CONTRATAÇÃO

Preferência por Patrimônio de Afetação e SPE (Sociedade de Propósito Específico). Flexibilizações podem ser negociadas considerando o Perfil da Empresa, a Análise da Viabilidade Financeira/ Mercadológica do Empreendimento e as garantias envolvidas.

CONDIÇÕES PARA LIBERAÇÃO

- ▶ normalmente 30% de comercialização e 20% de obra executada (flexibilizações podem ser negociadas);
- ▶ contratação de seguros DFI (Danos Físicos do Imóvel) e RCC (Responsabilidade Civil do Construtor);
- ▶ de acordo com cronograma-físico - financeiro;
- ▶ contrato de empréstimo devidamente registrado nos SRIs (Serviço de Registro de Imóveis) competentes.

FLUXO PROCESSO

1. aprovação de crédito;
2. aprovação técnico-jurídica;
3. liberação dos recursos;
4. liquidação do financiamento: recursos próprios ou repasse.

DIFERENCIAIS

- ▶ Pré-aprovação de crédito de todas as unidades vendidas no ato da compra.
- ▶ Análise de crédito por fluxo de pagamento.
- ▶ Atendimento e treinamento à equipe de vendas/suporte operacional por uma equipe especializada em financiamento imobiliário.
- ▶ Análise jurídica própria.
- ▶ Possibilidade de inclusão das despesas cartorárias no financiamento (consulte localidades onde há disponibilidade do serviço).

3.2 PLANO EMPRESÁRIO - TÉRMINO DE OBRA

O QUE É O PRODUTO

Empréstimo destinado à empresa da construção civil para viabilizar a produção de empreendimentos imobiliários com, no mínimo, 60% de obra executada. Sua liquidação pode ser feita à vista ou por meio do mecanismo de Repasse. Neste último, o saldo devedor dos compradores das unidades do empreendimento será financiado na conclusão da obra (após registro do “Habite-se”).

CONDIÇÕES PARA INÍCIO DA LIBERAÇÃO DOS RECURSOS

- ▶ contrato de empréstimo devidamente registrado nos SRIs (Serviço de Registro de Imóveis) competentes;
- ▶ 60%, no mínimo, de obra executada;
- ▶ 40%, no mínimo, de unidades comercializadas, com recebíveis vencíveis no pós-chaves compatíveis com o valor de empréstimo das unidades a serem financiadas;
- ▶ contratação do seguro DFI (Danos Físicos do Imóvel) e do seguro RCC (Responsabilidade Civil do Construtor);
- ▶ de acordo com o andamento da obra e do Cronograma Físico-Financeiro.

GARANTIAS

- ▶ hipoteca do terreno e das benfeitorias realizadas;
- ▶ penhor dos recebíveis pré e pós-chaves;
- ▶ garantias adicionais dos sócios (imóveis ou aplicações financeiras - quando necessárias).

DIFERENCIAL

Contratação simplificada: não é exigida a segregação do empreendimento (SPE ou Patrimônio de Afetação).

3.3 PLANO PILOTO

O QUE É O PRODUTO

Alocação (reserva) de recursos, concedido à incorporadora/construtora visando financiar aos compradores finais parte do valor do imóvel, de forma a facilitar a comercialização de unidades.

A alocação de recursos poderá se dar sob duas formas:

PILOTO PRONTO

Destina-se a empreendimentos concluídos e com a construção regularizada, inclusive no SRI (Serviço de Registro de Imóveis) competente. Emite-se a carta de alocação de recursos, e o processo de concessão de crédito e contratação do financiamento aos compradores finais poderá ter início imediato.

PILOTO FUTURO

Destina-se a empreendimentos em execução, com prazo de término definido. Emite-se uma carta de alocação de recursos válida para prazo determinado. O processo de contratação do financiamento aos compradores finais somente poderá iniciar-se no término e regularização da obra.

FLUXO PROCESSO

1. Análise de capacitação técnica da incorporadora/construtora e avaliação das unidades do empreendimento;
2. Aprovação de crédito dos compradores;
3. Análise jurídica da empresa, empreendimento e imóvel;
4. Emissão dos contratos individuais de financiamento;
5. Liberação do recurso, mediante contrato registrado.

DIFERENCIAIS

- ▶ Pré-aprovação de crédito no ato da compra de todas as unidades vendidas;
- ▶ Análise de crédito por fluxo de pagamentos;
- ▶ Atendimento e treinamento à equipe de vendas/suporte operacional por equipe especializada em financiamento imobiliário;
- ▶ Análise jurídica própria;
- ▶ Possibilidade de inclusão das despesas cartorárias no financiamento (consulte localidades onde o serviço está disponível).

3.4 PLANO CONDOMÍNIO

O QUE É O PRODUTO

O Plano Condomínio é o financiamento imobiliário concedido diretamente ao comprador (condômino), destinado à construção de unidades de empreendimento imobiliário, residencial ou comercial.

Obs.: Pode-se estudar financiamento a unidades em nome da construtora.

FLUXO PROCESSO

1. análise da capacitação técnica e financeira da construtora / incorporadora para a execução do projeto;
2. aprovação do crédito dos compradores;
3. análise jurídica da empresa, empreendimento e imóvel;
4. emissão do contrato individual de financiamento;
5. liberação dos recursos mediante contrato registrado e cronograma de obra.

DIFERENCIAIS

- ▶ Possibilidade de financiar até 100% do custo para as unidades em nome dos condôminos;
- ▶ Possibilidade de incorporação das despesas cartorárias ao financiamento (consulte localidades onde o serviço está disponível).

3.5. PLANO CONVERSÃO

O QUE É O PRODUTO

Operação em que o Itaú, por meio de financiamento ao comprador do imóvel, assume definitivamente o saldo devedor atual do imóvel, representado pelas parcelas vincendas do compromisso de compra e venda do imóvel residencial pronto.

DIFERENCIAIS

Para o empresário/vendedor:

- ▶ Recebe à vista o valor integral do saldo devedor (sem descontos ou deságios);
- ▶ Não responde por qualquer obrigação do financiamento (não há coobrigação);
- ▶ Elimina custos de administração da carteira e cobrança;
- ▶ Elimina riscos de inadimplência;
- ▶ Foco na atividade de incorporador/construtor.

Para o comprador:

- ▶ Escritura definitiva do imóvel (mediante instrumento particular);
- ▶ Possibilidade de amortização antecipada da dívida;
- ▶ Alongamento do prazo de financiamento;
- ▶ Utilização do FGTS para amortização antecipada do saldo devedor e pagamento de parte do valor mensal das prestações do financiamento, desde que observadas as regras da CEF;
- ▶ Aprovação de crédito por *behaviour* (histórico de pagamentos junto ao vendedor);
- ▶ Prestação do financiamento x fluxo de pagamentos junto à construtora;

- ▶ Inclusão das despesas cartorárias no financiamento;
- ▶ Cobertura securitária;
- ▶ Atendimento *online*: após assinatura do contrato, as operações referentes ao financiamento poderão ser realizadas através do Imobline, o site do financiamento imobiliário Itaú (www.itaubr.com.br/imobline) ou Imobfone, a Central de Atendimento ao Cliente (capitais e Regiões Metropolitanas: 4004-7051 / demais localidades: 0300 789 7051).

3.6. COMPRA DE CARTEIRA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

O QUE É O PRODUTO

Aquisição de recebíveis imobiliários junto ao mercado por meio da operação de cessão de créditos, oriundos de contrato de compra e venda e lastrados em garantias imobiliárias.

VANTAGENS

- ▶ O empresário detentor dos direitos creditórios antecipa recursos, até com ágio dependendo do caso, para aplicar em novos projetos e alavancar negócios;
- ▶ Recebimento à vista, mediante registro da cessão;
- ▶ Dependendo da carteira, não há responsabilidade por qualquer obrigação do financiamento, nem pelo risco de inadimplência;
- ▶ Eliminação de custos de administração da carteira e cobrança;
- ▶ Foco na atividade de incorporador/construtor;
- ▶ Aprovação de crédito por *behaviour* (histórico de pagamentos junto ao incorporador/construtor).

PRECIFICAÇÃO (ÁGIO / DESÁGIO)

- ▶ Definição do valor mínimo feita em função de 3 critérios: saldo devedor, valor presente à taxa de juros do contrato; valor presente à taxa de juros de oportunidade, adotando-se o menor valor;
- ▶ O ágio/deságio será pago sobre o somatório do valor das parcelas trazidas a valor presente;
- ▶ Variável em função das condições do contrato de compra e venda e da carteira (taxa de juros, indexador, garantia, percentual de financiamento, duração do fluxo, sistema de amortização, número de contratos, garantias envolvidas).

Obs.: Poderá ser negociada coobrigação da empresa cedente.

CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA

Preferencialmente carteiras/contratos/parcelas com as seguintes características:

- ▶ Imóvel residencial ou comercial (salas, consultórios, escritórios);
- ▶ Empreendimentos concluídos e com a construção regularizada;
- ▶ Fluxo pós-chaves;
- ▶ Indexador do contrato: IGPM ou TR;
- ▶ Comercializações formalizadas por contrato de compra e venda, gravados por alienação fiduciária.

O QUE O ITAÚ OFERECE

- ▶ Segurança de ter os recursos disponíveis para que a obra seja concluída dentro do prazo – com o Itaú sua incorporadora/construtora tem recursos garantidos para construir no menor tempo possível.
- ▶ Análise rápida de crédito de seus clientes – o Itaú faz a análise de crédito dos potenciais compradores em até 48 horas.
- ▶ Gestão dos recebíveis do empreendimento – para sua maior comodidade o Itaú faz o acompanhamento e a cobrança dos recebíveis.
- ▶ Atendimento diferenciado – o Itaú disponibiliza à sua empresa o apoio de profissionais especializados em financiamento imobiliário, capacitados para oferecer total suporte em aspectos técnicos do negócio e jurídicos do contrato, e orientar seus clientes ao longo do financiamento.
- ▶ A credibilidade da marca Itaú¹ - além do acompanhamento no projeto, após assinatura da carta de promessa de abertura de crédito, o Itaú permite a utilização da logomarca do Banco Itaú na placa de seu empreendimento e anúncios publicitários.

CONTATO

Diretoria de Crédito Imobiliário

Site: www.itaubank.com.br/imoibline ou no Itaú Bankline:

Para você/Empréstimos/Financiamento Imobiliário

Telefones:

Pessoa Física:

Central de Atendimento Exclusivo ao Cliente

Capitais e Regiões Metropolitanas: 4004-7051

Demais localidades: 0300 789 7051

Pessoa Jurídica:

Gerências Comerciais

(11) 5019-4844

¹ Conforme as regras previstas no Manual de Utilização da Marca Itaú e sujeito à validação do Itaú.





BANCO REAL ABN AMRO





PLANO PESSOA FÍSICA

O QUE É O PRODUTO

É o financiamento de imóveis através de linhas de crédito destinadas à pessoa física. Os produtos são voltados às necessidades dos clientes dentro da capacidade de pagamento e tipo de imóvel. Podendo variar em taxas de juros a partir de 8% a.a. + TR, percentual de financiamento de 80 a 100%. Com sistema de amortização SAC e PRICE, com prazo de financiamento de até 25 anos.

A QUEM SE DESTINA

Pessoa física, com renda a partir de R\$ 1.000,00.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

- ▶ Comprar imóvel residencial ou comercial.
- ▶ Reformar imóveis residenciais sem ampliação de área.

COMO FUNCIONA

- 1º) Pré-sinalização de crédito - o gerente emite uma carta indicando a capacidade de financiamento do cliente.
- 2º) Aprovação de crédito (carta de crédito) e avaliação do imóvel - o cliente, tendo definido o imóvel, ele entra com o pedido de carta de crédito e avaliação do imóvel simultaneamente.
- 3º) Contratação - o cliente providencia a documentação necessária ao financiamento. (Cliente, FGTS, vendedor e imóvel).
- 4º) Liberação do recurso ao vendedor.

QUAIS SÃO OS LIMITES DO FINANCIAMENTO

- ▶ Valor do imóvel mínimo R\$ 46 mil.
- ▶ Valor do financiamento máximo sem limite, mínimo R\$ 20 mil.

TAXA DE JUROS EFETIVA RESIDENCIAL

- ▶ Imóvel avaliado ou negociado de até R\$ 120mil –

Opção 1 – 8% a.a. + TR nos primeiros 48 meses contratados e 11,50% a.a. + TR no período remanescente (em até 25 anos).

ou

Opção 2 – 9% a.a. + TR por todo período contratado (em até 20 anos)

- ▶ Imóvel avaliado ou negociado até R\$ 350 mil e/ou financiamento de até R\$ 245mil – 11,50% a.a. + TR.
- ▶ Imóvel avaliado ou negociado acima de R\$ 350.000,01 e /ou financiamento acima de R\$ 245.000,01 – 12,50% a.a. + TR.

PRAZO DE FINANCIAMENTO

- ▶ Até 25 anos, com exceção de produto com parcelas fixas e produto na faixa de imóvel de até R\$ 120 mil com taxa de juros de 9% a.a. + TR por todo o período contratado.
- ▶ Até 20 anos, nos produtos com parcelas fixas e produto na faixa de imóvel de até R\$ 120 mil com taxa de juros de 9% a.a. + TR por todo período contratado.

GARANTIAS

Alienação fiduciária.

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO UTILIZADO

- ▶ SAC (produto com correção da TR).
- ▶ PRICE (produto com parcelas fixas).

PLANO EMPRESÁRIO

O QUE É O PRODUTO

Plano Empresário - linha de crédito para construção exclusiva de unidades residenciais, desenvolvidas preferencialmente através de SPE ou Patrimônio de Afetação.

A QUEM SE DESTINA

Incorporadores com projetos residenciais em fase de construção, ou anterior, interessados em financiamento para este fim.

IMPORTANTE: A(s) empresa(s), e/ou sócia(s) da SPE, deve (m) ter experiência mínima de cinco anos no ramo da construção civil e incorporação e apresentar endividamento bancário, não relacionado à área imobiliária, inferior a 5% do endividamento total (curto e longo prazo).

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

- ▶ Financiamento máximo de 80% do custo de construção estimado. Não inclui o custo do terreno e permutas.
- ▶ O início das liberações fica condicionado à existência de 15% de construção performada e de 20% de unidades vendidas.
- ▶ A todo momento, durante o período de construção, deverá haver garantia de recebíveis, provenientes das vendas das unidades do empreendimento de, no mínimo, 120% do saldo devedor. Tais recebíveis compreendem o período de carência + chaves + repasse.

COMO FUNCIONA

- ▶ Aprovação/Contratação:
- ▶ Análise técnica do empreendimento (estudo de viabilidade).
- ▶ Análise de crédito das empresas tomadoras e da(s) socia(s) da SPE (quando for o caso).
- ▶ Análise jurídica da tomadora, fiadora(s), construtora e sócio(s).

LIBERAÇÕES

As liberações ocorrem de acordo com o cronograma físico-financeiro previamente acordado.

LIQUIDAÇÃO

Acontece em até 12 meses, através de repasse, recursos próprios e FGTS.

QUAIS SÃO OS LIMITES DO FINANCIAMENTO

Financiamento mínimo de R\$ 3.000.000,00.

TAXA DE JUROS EFETIVA

Negociada de acordo com cada projeto.

PRAZO DE FINANCIAMENTO

Até 24 meses para a construção.

Até 12 meses de liquidação.

GARANTIAS

Hipoteca em primeiro grau do terreno e benfeitorias.

Cessão fiduciária de recebíveis.

Fiança dos sócios.

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO UTILIZADO

Tabela Price ou SAC.

CONTATO

Alessandro Senra

Plataforma de Negócios Imobiliários

Site: www.bancoreal.com.br

Telefone: (31) 3282-6102

Endereço: Av. Getúlio Vargas, 1245, 5º andar

Savassi

Belo Horizonte - MG

CEP 30112021



COMENTÁRIOS FINAIS

Uma cartilha é um instrumento que reúne ensinamentos elementares, compilados para transmitir noções básicas de um assunto. O crescente volume de informações, nem sempre de fácil assimilação e manuseio, imprimiu força à criação de cartilhas como ferramentas cada vez mais usuais em nosso convívio. Encontram-se cartilhas sobre os mais variados temas e com as mais diversas relevâncias.

Já em sua primeira edição denominamos o presente trabalho de cartilha. No entanto, mais que uma simples compilação, em suas páginas nos deparamos com uma verdadeira vitrine de produtos voltados para o crédito imobiliário, destinados a atender compradores, vendedores e especialmente a indústria especializada na produção de bens tão essenciais como são os tetos sob os quais vive e se desenvolve uma nação.

Essa vitrine estimula a percepção das diferenças entre os produtos expostos, propiciando aos seus usuários fazer as comparações que permitem compreendê-los melhor e escolher o arranjo mais adequado para cada situação. E não menos importante é o estímulo que essa vitrine imprime às instituições financeiras para o desenvolvimento de novos produtos destinados ao atendimento da demanda.

Iniciativa como a edição deste trabalho estimula a expansão do crédito imobiliário e o crescimento consistente que a produção habitacional vem apresentando.

Cumprimento os dirigentes e o corpo técnico do Sinduscon-MG que, pela segunda vez, propiciam essa ferramenta ao mercado imobiliário. Devem orgulhar-se.

Nylton Velloso
Vice-Presidente da ABECIP – Associação Brasileira das Entidades
de Crédito Imobiliário e Poupança
Vice-Presidente do Sindicato das Sociedades de Crédito Financiamento
e Investimentos do Estado de Minas Gerais
Presidente da Economia Crédito Imobiliário S/A - ECONOMISA



Serviço de Apoio às Micro e Pequenas Empresas de Minas Gerais
SEBRAE-MG

Av. Barão Homem de Melo, 329 – Nova Suíça
CEP 30460-090 – Belo Horizonte-MG
Telefone: (31)3269-0180
www.sebraeminas.com.br

Presidente do Conselho Deliberativo
Roberto Simões

Diretor Superintendente
Afonso Maria Rocha

Diretor Técnico
Luiz Márcio Haddad Pereira Santos

Diretor de Operações
Matheus Cotta de Carvalho

Gerente de Desenvolvimento
Marise Xavier Brandão

Gerente da Macrorregião Centro
Antônio Augusto Vianna de Freitas

Coordenadora da Construção Civil
Vanessa Visacro

Gestora da Construção Civil - RMBH
Kenny Barboza