

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ
SETOR DE CIÊNCIAS SOCIAIS APLICADAS
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS
MBA EM AUDITORIA INTEGRAL**

Sistema Financeiro Habitacional: Uma análise dos diferentes métodos utilizados nos financiamentos habitacionais da Caixa Econômica Federal.

CURITIBA 2014

ANDRÉ LUIZ MARCANTE

Sistema Financeiro Habitacional: Uma análise dos diferentes métodos utilizados nos financiamentos habitacionais da Caixa Econômica Federal.

Monografia, apresentado ao Curso de Ciências Contábeis, do Departamento de Contabilidade, do Setor de Ciências Sociais Aplicadas, Universidade Federal do Paraná, como um dos requisitos Didático-pedagógicos e Prático, obrigatório para obtenção do diploma de Especialista em Auditoria Integral. Professor Orientador Mestre Luiz Rogerio Farias.

CURITIBA

2014

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	5
QUESTÃO PROBLEMA.....	5
OBJETIVOS.....	6
OBJETIVO GERAL.....	6
OBJETIVOS ESPECIFICOS	6
JUSTIFICATIVAS.....	6
METODOLOGIA.....	7
REFERENCIAL TEÓRICO.....	7
CONTEXTO HISTÓRICO E SOCIAL.....	7
FUNDAÇÃO CASA POPULAR.....	8
BANCO NACIONAL DE HABITAÇÃO	9
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	11
TIPOS DE SISTEMAS UTILIZADOS NO CRÉDITO HABITACIONAL	12
SISTEMA FINANCEIRO HABITACIONAL - SFH	12
SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO - SFI.....	15
TABELA COMPARATIVA ENTRE O SFH e SFI	17
ORIGEM DOS RECURSOS.....	18
FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO – FGTS E O AGENTE OPERADOR	19
SISTEMA BRASILEIRO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMOS – SBPE.....	22
SISTEMAS DE AMORTIZAÇÃO	24
SISTEMA SAC.....	25
SISTEMA SAM.....	26
SISTEMA SACRE	27
COMPARAÇÃO SISTEMA SAC – SISTEMA PRICE – SISTEMA SAM.....	27
ANÁLISE TABELA SAC.....	28
TABELA SAC	29
ANALISE TABELA SISTEMA PRICE	29
TABELA PRICE	30
ANALISE TABELA SISTEMA SAM.....	30

TABELA SAM	31
MODALIDADES VOLTADAS PARA A CONSTRUÇÃO E MOVELERIA.....	31
CONSTRUCARD.....	31
MOVEISCARD	33
MINHA CASA MELHOR	34
TAXAS DE JUROS PRÁTICADAS PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	34
MODALIDADES DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL.....	37
AQUISIÇÃO DE IMÓVEL NOVO E USADO.....	37
AQUISIÇÃO DE LOTE URBANIZADO	38
AQUISIÇÃO DE TERRENO E CONSTRUÇÃO	38
CONSTRUÇÃO EM TERRENO PRÓPRIO CARTA DE CRÉDITO FGTS	39
REFORMA OU AMPLIAÇÃO.....	40
MINHA CASA MINHA VIDA.....	40
REFERÊNCIAS	46

INTRODUÇÃO

O presente estudo tem como finalidade explicar com maior profundidade as modalidades, os sistemas de amortização, as taxas de juros, os tipos de imóveis financiáveis, a origem dos recursos, os prazos e alternativas ao acesso habitacional. De modo geral, visa esclarecer quais são os tipos de financiamentos habitacionais praticados pela Caixa Econômica Federal.

O déficit habitacional sempre foi um problema muito grande no Brasil, apesar de ser um direito garantido constitucionalmente, ainda existem muitas pessoas que não possuem residência própria ou até mesmo as que habitam em locais insalubres ou impróprios. Além de que, as políticas adotadas para o aumento da concessão de crédito para a habitação, fomenta de forma expressiva, um mercado que foi e é importante para a economia nacional, o da construção civil e infraestrutura.

Com o intuito de diminuir os problemas enfrentados pela grande maioria da população, existem inúmeras políticas públicas que visam aumentar o acesso à moradia e também proporcionar melhorias nas condições habitacionais brasileiras. O banco Caixa Econômica Federal, por ser de patrimônio totalmente público, e ainda, possuir grande tradição na área social, foi escolhido para ser parceiro do governo federal na expansão do crédito ao grande público.

Desde então, busca-se a criação de novos programas, desenvolvendo parcerias, subsídios e novas modalidades de financiamento e concessão de crédito de longo prazo para o setor imobiliário e habitacional.

QUESTÃO PROBLEMA

Quais os métodos de cálculo, tipos e modalidades e taxas de juros praticadas relativos aos financiamentos e crédito habitacionais?

OBJETIVOS

OBJETIVO GERAL

Descrever um breve contexto histórico sobre o crédito habitacional, Identificar quais são os programas disponíveis, as taxas de juros, o tipo de cálculo empregado no crédito habitacional, os sistemas de amortização, as origens dos recursos e qual a melhor alternativa crédito de acordo com a necessidade do cliente. Analisar também as restrições impostas pelos tipos de imóveis e localidade.

OBJETIVOS ESPECIFICOS

Descrever um contexto histórico e a importância dos bancos públicos ativos e inativos para o fomento da construção civil voltada as politicas habitacionais.

Explicar o papel social da Caixa Econômica Federal no fomento à construção civil e ao acesso ao imóvel próprio.

Explicar de onde e como os recursos são oriundos.

Apontar quais as formas e taxas de juros praticadas pela Instituição Bancária.

Apontar as origens dos recursos e os seus montantes nos últimos anos, de 2002 a 2012.

Relacionar e apontar quais os métodos que podem trazer maior beneficio ao cliente de acordo com as suas necessidades.

JUSTIFICATIVAS

Cabe analisar e entender com maior profundidade os métodos utilizados pelo agente financeiro, a origem dos recursos, do maior financiador de imóveis e também maior banco publico da América Latina. O incentivo governamental para a redução

do déficit habitacional e a grande demanda de contratação de crédito existente no país.

Expor as diversas modalidades de financiamentos e esclarecer como e quais são os procedimentos legais e os tipos de crédito imobiliário possível a cada necessidade e tipo de imóvel desejado.

Vale advertir que o tema é debatido apenas de maneira superficial, e em muitas das vezes apenas pela mídia em geral, com poucos artigos científicos que se aprofundam de fato, além do valor no aspecto econômico-social.

METODOLOGIA

Esta pesquisa pode ser caracterizada, como um estudo descritivo e explicativo, pois através da mesma busca-se o esclarecimento das características das informações relativas aos métodos e tipos, além das taxas praticadas pelo banco. Busca analisar certas características inerentes ao processo habitacional, também o estabelecimento de relações de variáveis e características de determinada população ou fenômeno. Também se enquadra como qualitativa e faz uso de levantamento bibliográfico e documental.

REFERENCIAL TEÓRICO

CONTEXTO HISTÓRICO E SOCIAL

O projeto inicial de programas para a habitação popular se deu no governo de Getúlio Vargas em 01 de maio de 1946, com a criação da Fundação da Casa Popular. Confundindo-se com a forte industrialização e investimentos nas empresas estatais, tal fato deve-se a tentativa de fornecer moradia digna a população, grande

parte empregados de empresas que se concentravam em zoneamentos urbanos e também visando a diminuição ou o encerramento do crescimento de ocupações irregulares.

Com o insucesso da Fundação Casa Popular, criou-se o Banco Nacional da Habitação – BNH, juntamente com o Sistema Financeiro Habitacional. Devido a instabilidade monetária e a grande inflação vivida pelo cenário econômico nacional, o BNH acabou decretando falência, sendo incorporado a Caixa Econômica Federal. Com a incorporação da massa do BNH a Caixa Econômica Federal passou a ser o principal agente de concessão de crédito habitacional do Brasil.

Desde então, a empresa pública de direito privado, busca o aperfeiçoamento das políticas de concessão e expansão do crédito habitacional e também da melhoria da infraestrutura nacional, passou a ser um agente parceiro dos governos para o financiamento a juros baixos de grandes obras, também da população como um todo, pelo caráter econômico e social desenvolvido para a modalidade de financiamentos habitacionais e melhorias em geral na infraestrutura urbana.

FUNDAÇÃO CASA POPULAR

A Fundação Casa Popular – FCP, foi instituída por decreto-lei nº 9.218/46 e era subordinada ao Ministério do trabalho Indústria e Comércio, e tinha por finalidade “proporcionar a brasileiros ou estrangeiros com mais de dez anos de residência no país ou filhos brasileiros a aquisição ou construção de moradia própria, em zona urbana ou rural” (art. 2º). Já no artigo 3º suas competências eram definidas: projetar tipos de moradias populares, conforme as condições locais, serviços e obras indispensáveis ou complementares as necessidades dos conjuntos residenciais inclusive assistência social. No artigo 4º as suas finalidades: financiar a construção ou a aquisição de moradias populares, financiar as prefeituras municipais na construção de residências, financiar indústrias de materiais de construção, além de executar, empreitar quando fosse preciso e fiscalizar os empreendimentos.

Tratando-se dos recursos, os mesmos eram oriundos principalmente da previdência oficial, ao longo do tempo a viabilidade do projeto tornou-se baixa. Tal fato deve-se, principalmente, pelo fato de não existir legislação específica suficiente para a definição da administração dos seus ativos e passivos, levando ao seu encerramento no ano de 1964, com cerca de 17.000 unidades construídas.

BANCO NACIONAL DE HABITAÇÃO

O Banco Nacional da Habitação, mais conhecido por sua sigla BNH, foi instituído pelo decreto lei nº 4.380/64. O BNH era, inicialmente, uma autarquia federal, com vínculo ao Ministério da Fazenda, anos mais tarde foi repassado ao Ministério do Interior, por força do decreto lei nº 60.900/67. Já na década de 1970, outro decreto lei, cujo número era 5.762/71, o transformou em empresa pública, de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio, permanecendo vinculado ao Ministério do Interior.

Sua principal função era a realização de operações de crédito, de maneira mais expressiva, de crédito imobiliário. Também era o Agente Operador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS. Apesar de possuir o nome de banco, a empresa não trabalhava diretamente com os clientes, era um banco de segunda linha, ou seja, atuava por intermédio de bancos privados e ou públicos, e de agentes promotores, tais como as companhias habitacionais e as companhias de água e esgoto.

Agente de fomento ao desenvolvimento de infraestrutura e crédito habitacional, o BNH surgiu como grande esperança na regulamentação e fortalecimento de uma política sustentável de concessão de crédito. Seus recursos eram oriundos da poupança e da captação do FGTS, fato que ocorre até os dias de hoje.

Juridicamente o BNH tinha por finalidade:

Art. 17. O Banco Nacional da Habitação terá por finalidade: I - orientar, disciplinar e controlar o sistema financeiro da habitação; II - incentivar a formação de poupanças e sua canalização para o sistema financeiro da habitação; III - disciplinar o acesso das sociedades de crédito imobiliário ao mercado nacional de capitais; IV - manter serviços de redesconto e de seguro para garantia das aplicações do sistema financeiro da habitação e dos recursos a êle entregues; V - manter serviços de seguro de vida de renda temporária para os compradores de imóveis objeto de aplicações do sistema; Lei ordinária 4380/1967

O BNH foi o principal concessor de crédito habitacional durante a sua existência, a causa principal de sua falência foi à instabilidade econômica e as constantes trocas de moedas vividas na década de 1980. Sofreu inúmeros processos judiciais devido a constante troca de valores de suas prestações e em virtude do saldo devedor acumulado.

Chegou a criar-se, por Resolução do Conselho de Administração, o Fundo de Variações Salariais, uma das saídas encontradas pela empresa para gerir o seu patrimônio e garantir certa estabilidade aos financiadores. Em decorrência da estagnação econômica, dos altos índices inflacionário e das elevadas taxas de juros verificados durante a década de 1980, o Governo Federal concedeu sucessivos e cumulativos subsídios aos mutuários do Sistema Financeiro Habitacional, permitindo que as prestações previstas nos contratos habitacionais não fossem encarecidas com base nas condições contratualmente pactuadas. Tinha como principais finalidades:

- Garantir o equilíbrio da Apólice do Seguro Habitacional do Sistema Financeiro da Habitação.
- Garantir o limite de prazo para amortização dos financiamentos habitacionais, contraídos pelos mutuários no Sistema Financeiro Habitacional, observados a legislação de regência.
- Antecipar, em nome do mutuário, os descontos concedidos nas liquidações antecipadas, nas transferências de contratos de financiamento habitacional e nas renegociações com extinção da responsabilidade do Fundo, observadas a legislação de regência.

- Cobrir o saldo devedor de financiamento imobiliário, total ou parcial, em caso de morte ou invalidez permanente do mutuário, as despesas de recuperação ou indenização decorrentes de danos físicos ao imóvel e as perdas de responsabilidade civil do construtor.
- Liquidar as operações remanescentes do extinto Seguro de Crédito.

Em 1986, após tentativas de salvar a instituição, foi decretado o encerramento de suas atividades e o repasse de seus ativos e passivos a Caixa Econômica Federal. Apesar da falência é válido lembrar que o BNH foi o precursor, a pedra fundamental no fortalecimento de um sistema sustentável da concessão de crédito habitacional no Brasil. E que até hoje ainda existem projetos, posteriormente incorporados a Caixa Econômica Federal, que foram de alcunha do órgão.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Desde 12 de janeiro de 1861, quando foi criada por Dom Pedro II, recebendo o nome de Caixa Econômica e Monte de Socorro, a Caixa Econômica Federal faz parte da realidade financeira e social do Brasil. Na sua fundação tinha como principal objetivo incentivar a poupança e conceder empréstimos sob penhor, com a garantia do governo imperial.

O fato de possuir como avalista o império a diferenciava de outras instituições da época, que agiam no mercado sem dar segurança real aos depositantes ou que cobravam juros excessivos dos devedores.

Rapidamente passou a ser procurada pelas camadas sociais mais populares, incluindo os escravos, que podiam economizar para a compra das suas cartas de alforria, e que também buscavam a segurança de seus investimentos. Assim, desde os primórdios a empresa estabeleceu seu foco no âmbito social, sempre buscando alternativas para inclusões das camadas mais necessitadas da população.

A partir da falência do Banco Nacional da Habitação, a Caixa Econômica Federal incorporou também as suas atividades, e todo seu patrimônio, passando a

ter como carro chefe, a concessão de crédito habitacional e operacionalizar os recursos do FGTS, sendo escolhido como Agente Operador do órgão.

A atividade de concessão de crédito habitacional se fortaleceu a partir do meio da década de 1990. E ainda hoje sofre mudanças com o intuito de fortalecer um mercado cada vez mais latente e que ajuda ao acesso digno de moradia a população.

Atualmente o desempenho da CEF no crédito imobiliário tem garantido ao banco a liderança no mercado. Segundo dados fornecidos pela Imprensa Oficial da empresa, o Market Share da companhia gira em torno de 72,5% dos imóveis financiados no Brasil, fato que se mantém a mais de cinco anos. Mesmo em habitação de mercado, para renda mais elevada, 60% dos imóveis no país passam a ser financiados pela CAIXA.

TIPOS DE SISTEMAS UTILIZADOS NO CRÉDITO HABITACIONAL

Hoje no Brasil existem basicamente dois sistemas para os programas de concessão de crédito habitacional, sendo eles: o SFH – Sistema Financeiro Habitacional e o SFI – Sistema Financeiro Imobiliário. Existem outras maneiras de acesso ao crédito habitacional, porém as mesmas não são consideradas como um sistema financeiro, voltado exclusivamente a habitação, como é o consórcio, que em geral é utilizado para outros fins.

SISTEMA FINANCEIRO HABITACIONAL - SFH

Com um aumento real da demanda por imóveis em grandes centros, identificou-se a necessidade de regulamentar o serviço bancário para a concessão do crédito habitacional. O Sistema Financeiro Habitacional - SFH compõem uma série de leis que fazem parte do Sistema Financeiro Nacional, este foi criado pela lei

4380/64, sua principal diferença às legislações anteriores é que discorre de forma objetiva sobre as responsabilidades de cada órgão na administração e fiscalização do próprio sistema, outra grande mudança é a legalização da correção monetária em contratos habitacionais.

Em relação a Coordenação dos Órgãos Públicos e da Iniciativa Privada, definiu-se o seguinte:

“Art.1º O Governo Federal, através do Ministro de Planejamento, formulará a política nacional de habitação e de planejamento territorial, coordenando a ação dos órgãos públicos e orientando a iniciativa privada no sentido de estimular a construção de habitações de interesse social e o financiamento da aquisição da casa própria, especialmente pelas classes da população de menor renda. Lei ordinária 4380/64

Tratando da correção monetária, nas correções dos contratos, a lei em questão discorreu da seguinte forma:

Art. 5º Observado o disposto na presente lei, os contratos de vendas ou construção de habitações para pagamento a prazo ou de empréstimos para aquisição ou construção de habitações poderão prever o reajustamento das prestações mensais de amortização e juros, com a conseqüente correção do valor monetário da dívida toda a vez que o salário mínimo legal for alterado. Lei ordinária 4380/64

Integram atualmente o SFH como agentes financeiros: Bancos Múltiplos com carteira de crédito imobiliário, as Caixas Econômicas, as Sociedades de crédito Imobiliário, Associações de Poupança e Empréstimos, Companhias de habitação, Fundações Habitacionais, Institutos de Previdência, Companhias Hipotecárias, Carteiras Hipotecárias de Clubes Militares, Montepios Estaduais e Municipais e as Entidades de Previdência Privada.

Na última década houve estabilização da economia em cenário nacional, tal fato ampliou a força do SFH. As taxas de juros aplicadas aos financiamentos vêm caindo em um contexto histórico. As baixas taxas de inflação permitem, ainda, às empresas e às famílias a fazer um planejamento de médio e longo prazo e a assumir compromissos de mais longo prazo.

Os recursos que sustentam a concessão de crédito habitacional no SFH se originam massivamente do Sistema Brasileiro de Pagamentos e Empréstimos – SBPE e dos Recursos do FGTS disponibilizados pelo Conselho Curador.

Nos anos de 2002 a 2012 os recursos que movimentaram o Sistema Financeiro Habitacional chegaram a incrível marca de R\$ 466.785.023.224,00, como demonstra tabela abaixo:

Quadro resumo dos períodos, com quantidade e valores destinados ao SBPE:

Período	Recursos FGTS	Recursos SBPE	Total
2002	2.914.992.000,00	1.770.168.615,00	4.685.160.615,00
2003	2.672.931.000,00	2.217.672.175,00	4.890.603.175,00
2004	3.584.913.000,00	3.002.256.196,00	6.587.169.196,00
2005	5.193.786.000,00	4.852.123.656,00	10.045.909.656,00
2006	6.476.830.000,00	9.340.287.010,00	15.817.117.010,00
2007	6.269.844.000,00	18.282.655.722,00	24.552.499.722,00
2008	9.246.320.000,00	30.032.338.134,00	39.278.658.134,00
2009	15.018.166.000,00	34.017.041.162,00	49.035.207.162,00
2010	26.167.618.000,00	56.197.592.018,00	82.365.210.018,00
2011	31.726.470.000,00	79.916.892.116,00	111.643.362.116,00
2012	35.123.435.000,00	82.760.691.420,00	117.884.126.420,00
Total	144.395.305.000,00	322.389.718.224,00	466.785.023.224,00

O SFH ainda é o responsável pela maioria do montante de crédito disponibilizado ao público em geral. Devido ao fato, de que, seus recursos são oriundos da poupança popular e não de grandes investidores, possui grande regulamentação jurídica e é obrigação do governo manter a sustentabilidade e saúde financeira do mesmo. E ainda hoje é responsável pelo lastro de um mercado em ascensão e de suma importância para o cenário econômico nacional.

SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO - SFI

O Sistema Financeiro Imobiliário - SFI, criado pela lei 9514/97, dispõe sobre o regulamento do sistema financeiro imobiliário, cujo principal diferença do SFH, se deve ao fato de que instituições não sumariamente financeiras poderão operar o mesmo. Também difere, porque o capital dos recursos poderá ser originado por terceiros e por entidades que buscam o lucro, organizadas para tal fim.

Da finalidade e das entidades o decreto lei federal 9514/97, dispõem o seguinte: Art. 1º O Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI tem por finalidade promover o financiamento imobiliário em geral, segundo condições compatíveis com as da formação dos fundos respectivos. Art. 2º Poderão operar no SFI as caixas econômicas, os bancos comerciais, os bancos de investimento, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e, a critério do Conselho Monetário Nacional - CMN, outras entidades. Art. 3º As companhias securitizadoras de créditos imobiliários, instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações, terão por finalidade a aquisição e securitização desses créditos e a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades. Parágrafo único. O Conselho Monetário Nacional - CMN poderá fixar condições para o funcionamento das companhias de que trata este artigo.

Em relação às regras do financiamento imobiliário propriamente a lei dispõem o seguinte: “Art. 4º As operações de financiamento imobiliário em geral serão livremente efetuadas pelas entidades autorizadas a operar no SFI, segundo condições de mercado e observadas as prescrições legais. Art. 5º As operações de financiamento imobiliário em geral, no âmbito do SFI, serão livremente pactuadas pelas partes, observadas as seguintes condições essenciais: I - reposição integral do valor emprestado e respectivo reajuste; II - remuneração do capital emprestado às taxas convencionadas no contrato; III - capitalização dos juros; IV - contratação,

pelos tomadores de financiamento, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente. § 1º As partes poderão estabelecer os critérios do reajuste de que trata o inciso I, observada a legislação vigente. (Vide Medida Provisória nº 2.223, de 4/9/2001) § 2º As operações de comercialização de imóveis, com pagamento parcelado, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral poderão ser pactuadas nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI. (Parágrafo com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004) § 3º Na alienação de unidades em edificação sob o regime da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a critério do adquirente e mediante informação obrigatória do incorporador, poderá ser contratado seguro que garanta o ressarcimento ao adquirente das quantias por este pagas, na hipótese de inadimplemento do incorporador ou construtor quanto à entrega da obra.

Com o advento do SFI, outras características relevantes foram levantadas e inseridas no mercado, como a instituição de um novo título de crédito, o Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), afixação de regras para a criação de Companhias Securitizadoras, o procedimento para securitização de créditos imobiliários, a instituição do regime fiduciário sobre créditos imobiliários e a introdução, na legislação brasileira, da alienação fiduciária de imóveis, instrumento fundamental para a garantia efetiva das operações de financiamento imobiliário.

Em relação do Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), a Abecip, Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, define:

É uma nova espécie de valor mobiliário, de emissão das Companhias Securitizadoras, foi criado para a captação de recursos dos investidores institucionais, em prazos compatíveis com as características do financiamento imobiliário, objetivando, assim, condições para um mercado secundário de créditos imobiliários. Abecip (associação brasileira das entidades de crédito imobiliário e poupança)

Quanto as Companhias Securitizadoras, a Abecip, Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, define:

Foram criadas nos moldes das empresas americanas, tendo por finalidade a aquisição e securitização de créditos imobiliários em geral e a emissão e colocação principalmente de Certificados de Recebíveis Imobiliários no mercado.

Para adquirir os papéis de créditos as Securitizadoras, procuram às chamadas "empresas originadoras", como são conhecidas as instituições financeiras autorizadas a operar no SFI, concedendo empréstimos para a aquisição ou a produção de imóveis. Tratando do contrato de alienação fiduciária, o proprietário de um imóvel efetuará, em garantia do respectivo financiamento para aquisição desse imóvel, a alienação em caráter fiduciário do imóvel à entidade financiadora, transferindo a esta a propriedade fiduciária e a posse indireta.

Até a liquidação do financiamento, o devedor será possuidor direto do imóvel. Em tais condições, oferecendo garantias firmes aos investidores e aos financiadores e liberdade de negociação entre as partes interessadas, o SFI representa a efetiva modernização do mercado imobiliário no País.

TABELA COMPARATIVA ENTRE O SFH e SFI

Para uma melhor visualização das diferenças básicas entre o Sistema Financeiro Habitacional – SFH e o Sistema Financeiro Imobiliário – SFI, a Caixa Econômica Federal, através de seus materiais que estão disponíveis por download em seu site elaborou uma pequena tabela comparativa entre os dois sistemas.

A tabela tem por objetivo sanar as dúvidas em relação as principais diferenças, como os prazos, o tipo de alienação, taxas de juros, origem dos recursos, execução de dívida, entre outros.

Tabela Comparativa SFH e SFI

	SFH	SFI
Lei de Criação	Nº 4.380, de 1964 e suas alterações	Nº 9514, de 1997 e suas alterações
Tipo de garantia	Hipoteca ou Alienação Fiduciária	Alienação Fiduciária
Prazo de Financiamento	Até 420 meses = 35 anos	Até 420 meses = 35 anos para imóvel residencial Até 360 meses = 30 anos para imóvel comercial
Taxa de Juros a.a.	Até 12 % a.a.	Livre (negociado caso a caso)
Tipo de Imóvel	Residencial, desde que possa ser alienado; legalizado e livre de ônus	Sem restrição desde que possa ser alienado; legalizado e livre de ônus, ex. comercial, misto, rural;
Limite de Financiamento	Até 750 mil	Sem limite
Limite de Avaliação	Até 750 mil	Sem limite
Tipo de Contrato	Instrumento Particular com Poder de Escritura Pública ou Escritura Pública	Escritura Pública
Origem de Recursos do Financiamento	FGTS, SBPE e Programas Habitacionais do Governo	Mercado Financeiro
Uso do FGTS durante o prazo de Financiamento	Sim, desde que atendidas às regras do SFH e do FGTS	Sim, desde que atendidas às regras do SFH e do FGTS
Tipo de Execução de Dívida	Extrajudicial ou Judicial se a garantia for Hipoteca; via Intimação do Registro de Imóveis e Consolidação da Propriedade ao Credor, se garantia alienação Fiduciária	Via Intimação do Registro de Imóveis e Consolidação da Propriedade ao Credor

- Adaptado de http://downloads.caixa.gov.br/_arquivos/habita/documentos_gerais/Cartilha_Credito_Imobiliario.pdf

ORIGEM DOS RECURSOS

Todo tipo de operação financeira deve possuir uma origem de recurso monetário. De forma muito simplória, é assim que funciona o sistema financeiro, os poupadores confiam suas economias às instituições financeiras e as mesmas emprestam com juros as pessoas jurídicas ou físicas que necessitam de capital.

No caso do sistema de financiamento habitacional o recurso é originado das poupanças e do FGTS. Os recursos da poupança são usados em financiamentos habitacionais denominados SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos, já os financiamentos originados de recursos do FGTS são conhecidos como Cartas FGTS.

No caso do Sistema Financeiro Imobiliário – SFI, os recursos para empréstimos são oriundos do mercado financeiro. Agentes autorizados mediante lei buscam os recursos no mercado e repassam aos interessados na aquisição de imóvel via financiamento e alienação fiduciária. Não possui garantias históricas reais de recursos como o SFH, à poupança e o FGTS, já que a origem dependera unicamente na negociação com agentes de mercado e das cláusulas contratuais a que o investidor estiver disposto a aceitar.

Em casos de financiamentos habitacionais puramente sociais, sem o intuito de lucro, destacam-se os programas FDS – Fundo de Desenvolvimento Social e FAR- Fundo de Arrendamento Residencial, ambos originados pela iniciativa da União e com juros subsidiados pelo estado, cada um com sua especificidade. Também bancados em parte pelo FGTS.

Basicamente, os recursos advindos do FGTS são para financiamentos de imóveis populares já que o programa possui preço máximo de venda e financiamento, além do fato que a taxa de juro é menor, pois a remuneração paga ao Conselho Curador do FGTS é menor do que a paga aos poupadores.

No caso do SBPE o foco é para imóveis de valores superiores, com taxas de juros também maiores, devido ao spread bancário. Em um contexto histórico, o fato que a origem dos recursos, em ambos os casos, são altamente confiáveis, vale ressaltar que o FGTS é um dos maiores aplicadores do mercado financeiro do mundo e que a poupança brasileira também a muito tempo cresce apresentando grandes perspectivas ao mercado.

FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO – FGTS E O AGENTE OPERADOR

Criado por decreto lei nº 5107/66, e posteriormente alterado e regido pelo decreto lei nº 8036/90, foi estabelecido para modernizar o sistema trabalhista

nacional e também para garantir uma reserva monetária para o trabalhador em caso de demissão sem justa causa.

Administrado pela Caixa Econômica Federal desde 1986, com a incorporação do BNH, o FGTS sofreu inúmeras mudanças e aumento de seu capital. No começo da administração da CEF o capital total do fundo era de aproximadamente 15,2 bilhões de dólares. No entanto, nessa época o capital do Fundo confundia-se com o capital das instituições financeiras, pois não era devidamente segregado. Com o decreto lei nº 7839/89, o Fundo passa a ter contabilidade própria e a partir de tal fato, pode-se realizar a confecção de balanços financeiros do mesmo.

No ano de 1990, o fundo tinha o capital de US\$ 22,8 bilhões de dólares, aplicados em habitação, saneamento e infraestrutura urbana. Por força da lei no ano de 1991, tornou-se obrigatória a centralização de todo o recurso do FGTS na CEF, assim a sua administração foi por integralizada completamente, favorecendo, em grande parte a sua gestão e controle.

Segundo o artigo 3º da lei 8036/90, o Fundo será regido por um órgão chamado de Conselho Curador e caberá ao mesmo as seguintes funções determinadas no artigo 5º, entre outras: I - estabelecer as diretrizes e os programas de alocação de todos os recursos do FGTS, de acordo com os critérios definidos nesta lei, em consonância com a política nacional de desenvolvimento urbano e as políticas setoriais de habitação popular, saneamento básico e infraestrutura urbana estabelecidos pelo Governo Federal; II - acompanhar e avaliar a gestão econômica e financeira dos recursos, bem como os ganhos sociais e o desempenho dos programas aprovados; III - apreciar e aprovar os programas anuais e plurianuais do FGTS; IV - pronunciar-se sobre as contas do FGTS, antes do seu encaminhamento aos órgãos de controle interno para os fins legais; V - adotar as providências cabíveis para a correção de atos e fatos do Ministério da Ação Social e da Caixa Econômica Federal, que prejudiquem o desempenho e o cumprimento das finalidades no que concerne aos recursos do FGTS; VI - dirimir dúvidas quanto à aplicação das normas regulamentares, relativas ao FGTS, nas matérias de sua competência; VII - aprovar seu regimento interno; VIII - fixar as normas e valores de remuneração do agente operador e dos agentes financeiros; IX - fixar critérios para

parcelamento de recolhimentos em atraso; X - fixar critério e valor de remuneração para o exercício da fiscalização; XI - divulgar, no Diário Oficial da União, todas as decisões proferidas pelo Conselho, bem como as contas do FGTS e os respectivos pareceres emitidos.

O papel da Caixa Econômica Federal como Agente Operador, caberá segundo o Artigo 7º: “À Caixa Econômica Federal, na qualidade de agente operador, cabe: I - centralizar os recursos do FGTS, manter e controlar as contas vinculadas, e emitir regularmente os extratos individuais correspondentes às contas vinculadas e participar da rede arrecadadora dos recursos do FGTS; II - expedir atos normativos referentes aos procedimentos administrativo-operacionais dos bancos depositários, dos agentes financeiros, dos empregadores e dos trabalhadores, integrantes do sistema do FGTS; III - definir os procedimentos operacionais necessários à execução dos programas de habitação popular, saneamento básico e infraestrutura urbana, estabelecidos pelo Conselho Curador com base nas normas e diretrizes de aplicação elaboradas pelo Ministério da Ação Social; IV - elaborar as análises jurídica e econômico-financeira dos projetos de habitação popular, infraestrutura urbana e saneamento básico a serem financiados com recursos do FGTS; V - emitir Certificado de Regularidade do FGTS; VI - elaborar as contas do FGTS, encaminhando-as ao Ministério da Ação Social; VII - implementar os atos emanados do Ministério da Ação Social relativos à alocação e aplicação dos recursos do FGTS, de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo Conselho Curador. IX - garantir aos recursos alocados ao FI-FGTS, em cotas de titularidade do FGTS, a remuneração aplicável às contas vinculadas, na forma do caput do art. 13 desta Lei. (Incluído pela Lei nº 11.491, de 2007) Parágrafo único. O Ministério da Ação Social e a Caixa Econômica Federal deverão dar pleno cumprimento aos programas anuais em andamento, aprovados pelo Conselho Curador, sendo que eventuais alterações somente poderão ser processadas mediante prévia anuência daquele colegiado.

Segundo dados do Conselho Curador do FGTS, nos anos de 2002 a 2012, o montante total disponibilizado para financiamentos habitacionais chegou a incrível

marca de R\$ 144.395.305.000,00. O quadro abaixo detalha ano a ano os valores disponibilizados:

Tabela com os períodos anuais e recursos captados:

Período	Recursos FGTS
2002	2.914.992.000,00
2003	2.672.931.000,00
2004	3.584.913.000,00
2005	5.193.786.000,00
2006	6.476.830.000,00
2007	6.269.844.000,00
2008	9.246.320.000,00
2009	15.018.166.000,00
2010	26.167.618.000,00
2011	31.726.470.000,00
2012	35.123.435.000,00
Total	144.395.305.000,00

A partir do decreto lei nº 8036/90, o Conselho Curador do FGTS é obrigado a disponibilizar os demonstrativos contábeis de suas movimentações contábeis e as suas aplicações financeiras. Frisa-se que os relatórios sofrem auditoria interna e externa para garantir a qualidade das informações divulgadas.

SISTEMA BRASILEIRO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMOS – SBPE

O Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo é constituído por diretrizes estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional (CMN) que direcionam recursos com acompanhamento do Banco Central. Funciona como complementação à estrutura de crédito viabilizada pela poupança compulsória proveniente dos recursos do FGTS. Esses recursos são regidos por normas e diretrizes estabelecidas por um conselho curador, com gestão de aplicação efetuada pelo Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão (MPOG). Neste caso, a Caixa Econômica Federal atua como agente operadora.

Destaca-se o fato de que 65% dos valores depositados em poupança no mercado nacional deve, obrigatoriamente, ser destinados ao crédito habitacional. Nos anos de 2002 a 2012, o montante gerado pelo sistema chegou a marca de R\$ 322.389.718.224,00, e cresce de maneira contínua ao longo da década, abaixo tabela com os valores anuais:

Tabela com os recursos SBPE ano a ano:

Período	Recursos SBPE
2002	1.770.168.615,00
2003	2.217.672.175,00
2004	3.002.256.196,00
2005	4.852.123.656,00
2006	9.340.287.010,00
2007	18.282.655.722,00
2008	30.032.338.134,00
2009	34.017.041.162,00
2010	56.197.592.018,00
2011	79.916.892.116,00
2012	82.760.691.420,00
Total	322.389.718.224,00

De fato, os valores disponibilizados pelo SBPE são à força do lastro monetário na concessão de crédito habitacional. Ao longo dos anos fomentou a concessão de crédito para mais 2.460.002,00 famílias, que em média utilizou-se de R\$ 131.052,62 para garantir a aquisição da casa própria, abaixo quadro resumo:

Quadro Resumo da Quantidade de unidades financiadas:

Período	Unidades Financiadas		
	Construção	Aquisição	Total
2002	10.317,00	18.615,00	28.932,00
2003	16.797,00	19.683,00	36.480,00
2004	24.961,00	28.865,00	53.826,00
2005	34.762,00	26.361,00	61.123,00
2006	45.433,00	68.440,00	113.873,00
2007	88.778,00	107.122,00	195.900,00
2008	162.299,00	137.386,00	299.685,00
2009	138.721,00	163.959,00	302.680,00
2010	201.758,00	219.628,00	421.386,00
2011	227.149,00	265.759,00	492.908,00
2012	168.145,00	285.064,00	453.209,00
Total	1.119.120,00	1.340.882,00	2.460.002,00

Quadro Resumo da Quantidade de recursos alocados em financiamentos:

Período	Valores em R\$ Bilhões		
	Construção \$	Aquisição \$	Total \$
2002	595.464.772,00	1.174.703.843,00	1.770.168.615,00
2003	965.283.799,00	1.252.388.376,00	2.217.672.175,00
2004	1.394.392.606,00	1.607.863.590,00	3.002.256.196,00
2005	2.855.228.721,00	1.996.894.935,00	4.852.123.656,00
2006	4.483.511.118,00	4.856.775.892,00	9.340.287.010,00
2007	9.277.951.751,00	9.004.703.971,00	18.282.655.722,00
2008	16.220.846.923,00	13.811.491.211,00	30.032.338.134,00
2009	13.853.857.571,00	20.163.183.591,00	34.017.041.162,00
2010	24.412.172.265,00	31.785.419.753,00	56.197.592.018,00
2011	35.193.181.820,00	44.723.710.296,00	79.916.892.116,00
2012	28.083.832.539,00	54.676.858.881,00	82.760.691.420,00
Total	137.335.723.885,00	185.053.994.339,00	322.389.718.224,00

SISTEMAS DE AMORTIZAÇÃO

Sistema de amortização nada mais é que o método pelo qual um financiamento será estabelecido, quais os parâmetros de amortização do capital e dos juros e taxas em geral a serem desembolsadas, a quantidade de prestações e a forma pela qual a prestação é composta.

As diversas formas de liquidar empréstimos são denominados de sistemas de amortização, desenvolvidos, normalmente para a liquidação de operações a longo prazo, em pagamentos periódicos, com os juros sendo calculados por meio da incidência de taxas sobre o saldo devedor do período anterior. Sandrini e Cherobim, Capitalização de Juros em Renegociação de Dívidas - Sistemas de Amortização, Ed. 01, Curitiba, Jurua, 2013. 338 p.

Do mesmo modo que qualquer financiamento, nos créditos habitacionais, são aplicados sistemas para amortização, sendo o mais comumente utilizado o Sistema SAC, seguido respectivamente pelo sistema PRICE, SAM e SACRE, este último descrito apenas pelo fato histórico, pois não é mais comercializado.

SISTEMA SAC

O sistema SAC, Sistema de Amortização Constante, é o sistema mais utilizado pelas instituições financeiras, principalmente na concessão do crédito habitacional, atualmente é uma das duas opções de sistemas disponibilizadas pela CEF, sendo a outra o PRICE.

Também conhecido como Sistema Tipo Hamburguês, tem como principal característica a amortização constante do saldo devedor.

O sistema SAC, origina-se de sua principal característica, que é amortização o valor do empréstimo de forma constante e periódica, não necessariamente mensais, fazendo com que a taxa efetiva de juros incida sobre um saldo devedor decrescente e essa constante. Por uma consequência, os juros e as prestações também decrescem a um valor constante, caracterizando uma progressão aritmética, cuja razão é o resultado da multiplicação do valor dessa amortização constante pela taxa periódica. Sandrini e Cherobim, Capitalização de Juros em Renegociação de Dívidas - Sistemas de Amortização, Ed. 01, Curitiba, Jurua, 2013. 338 p.

Em um sentido econômico e histórico o sistema SAC possui menor inadimplência, pois o valor de sua parcela decresce o que, na grande maioria dos casos, não acontece com a renda do financiador, que tende a aumentar ao longo do tempo.

SISTEMA PRICE

A principal característica do sistema PRICE ou Francês é o valor constante de suas parcelas, ao contrario do Sistema SAC o valor das amortizações não são constantes. Sandrini e Cherobim (2013, p 120) definem:

O sistema Frances / PRICE, em razão de sua principal característica: liquidar empréstimos com prestações periódicas e constantes, não necessariamente mensais, favorece sobremaneira a administração do fluxo de caixa, tanto do credor como do devedor, é largamente utilizado no mercado financeiro e de capitais brasileiros. Sandrini e Cherobim, Capitalização de Juros em Renegociação de Dívidas - Sistemas de Amortização, Ed. 01, Curitiba, Juruá, 2013. 338 p.

Introduzido no SFH pela resolução do Conselho do BNH nº 36 de 1969, o Sistema Price ainda hoje é comumente usado em financiamentos habitacionais. As parcelas são lineares e possui variabilidade inversamente proporcional, ao mesmo tempo em que o montante da prestação destinado ao pagamento de juros decresce, a parcela destinada a amortização do capital aumenta.

O sistema PRICE é comumente utilizado em financiamento de veículos e empréstimos pessoais, no caso do financiamento habitacional, os Bancos privados se destacam na concessão desta modalidade, porém para combater o crescimento da carteira do Banco do Brasil a CEF voltou a operar este tipo de sistema.

SISTEMA SAM

Sistema de Amortização Misto, criado pelo BNH, em 1979, deve seu nome a sua principal característica a mistura entre o sistema PRICE e o sistema SAC. É pago em prestações uniformemente decrescentes, constituído pela média aritmética do Sistema SAC e Sistema Price. Sandrini e Cherobim (2013, p.132) definem:

Todos os componentes da planilha do SAM, resultam na média aritmética desses dois sistemas, sendo, por conseguinte, todos os componentes variáveis: prestação, juros, amortização e saldo devedor.

Após a pressão sofrida por outros agentes de crédito a CEF voltou a operar a modalidade de sistema misto, a partir do ano de 2013.

SISTEMA SACRE

Sistema de Amortização Crescente, criado pela Caixa Econômica Federal, tem por principal característica amortizar o valor do empréstimo de forma crescente, em progressão geométrica. Sandrini e Cherobim (2013, p.200) definem:

O valor da prestação periódica inicial, a qual se mantém constante por 12 meses, é determinada de forma semelhante ao sistema SAC: o valor da amortização constante mais o juro do primeiro período. O recálculo do valor da prestação se repete a cada 12 meses, em que se utiliza, como valor presente, o saldo devedor após o pagamento de todas as prestações mensais anteriores, e o prazo remanescente. Considerando que o SACRE calcula o valor das prestações mensais conforme o SAC, porém, mantém o valor dessas prestações constantes a cada 12 meses, enquanto no SAC são decrescentes em progressão aritmética, quando do pagamento da última prestação deve ser realizado o encontro de contas para o zeramento do saldo, o que descaracteriza o SACRE como sistema de amortização. Sandrini e Cherobim, Capitalização de Juros em Renegociação de Dívidas - Sistemas de Amortização, Ed. 01, Curitiba, Juruá, 2013. 338 p.

Atualmente o sistema foi abandonado na linha de crédito habitacional, sendo substituído pelo Price ou pelo SAC.

COMPARAÇÃO SISTEMA SAC – SISTEMA PRICE – SISTEMA SAM

Para uma melhor análise financeira e do impacto financeiro das variações da escolha do sistema de amortização financeira, abaixo se encontra a simulação de

um financiamento, com o mesmo montante emprestado, taxa de juros e prazo de amortização.

Sendo o mesmo com o montante de R\$ 35 mil, taxa de juros mensal de 1% e prazo de amortização de 24 meses.

O intuito dessa simulação é demonstrar com detalhes monetários as variações monetárias que ocorrem ao decorrer do prazo de amortização, e evidenciar como cada item da prestação se comporta ao longo de um contrato. É importante que essa análise seja realizada pela ótica financeira e orçamentária do cliente que tomara o crédito.

Comparar os sistemas de amortização é fundamental, para que assim o cliente possa optar pelo qual melhor se adeque a sua realidade financeira. Planeja-se o futuro, diminuem-se riscos, analisam-se as variáveis, com isso há grandes possibilidades de se reduzir a inadimplência, a retomada de imóveis, processos judiciais. Melhorando o fluxo de caixa da Instituição Financeira, diminuindo o crédito com risco de perda e possibilitando a otimização do lucro.

Analisar a variação item a item do sistema de amortização pode revelar o melhor a ser empregado pelo cliente, tudo dependerá de como o cliente deseja enfrentar o financiamento, se tem vontade de quita-lo antecipadamente, se deseja que as prestações decresçam, sejam lineares. Basicamente, a melhor escolha é aquela que se encaixa no bolso do tomador.

ANÁLISE TABELA SAC

O exemplo abaixo evidencia de forma clara uma das principais características do sistema SAC, a diminuição ao longo do prazo das prestações. De uma forma geral, todos os itens constantes na tabela SAC decrescem ao longo do tempo, fazendo com que a prestação seja consideravelmente menor ao término do financiamento.

TABELA SAC

Parcelas	Saldo Inicial	Juros	Saldo Atualizado	Amortização	Prestação	Saldo Devedor
1	35.000,00	350,00	35.350,00	1.458,33	1.808,33	33.541,67
2	33.541,67	335,42	33.877,08	1.458,33	1.793,75	32.083,33
3	32.083,33	320,83	32.404,17	1.458,33	1.779,17	30.625,00
4	30.625,00	306,25	30.931,25	1.458,33	1.764,58	29.166,67
5	29.166,67	291,67	29.458,33	1.458,33	1.750,00	27.708,33
6	27.708,33	277,08	27.985,42	1.458,33	1.735,42	26.250,00
7	26.250,00	262,50	26.512,50	1.458,33	1.720,83	24.791,67
8	24.791,67	247,92	25.039,58	1.458,33	1.706,25	23.333,33
9	23.333,33	233,33	23.566,67	1.458,33	1.691,67	21.875,00
10	21.875,00	218,75	22.093,75	1.458,33	1.677,08	20.416,67
11	20.416,67	204,17	20.620,83	1.458,33	1.662,50	18.958,33
12	18.958,33	189,58	19.147,92	1.458,33	1.647,92	17.500,00
13	17.500,00	175,00	17.675,00	1.458,33	1.633,33	16.041,67
14	16.041,67	160,42	16.202,08	1.458,33	1.618,75	14.583,33
15	14.583,33	145,83	14.729,17	1.458,33	1.604,17	13.125,00
16	13.125,00	131,25	13.256,25	1.458,33	1.589,58	11.666,67
17	11.666,67	116,67	11.783,33	1.458,33	1.575,00	10.208,33
18	10.208,33	102,08	10.310,42	1.458,33	1.560,42	8.750,00
19	8.750,00	87,50	8.837,50	1.458,33	1.545,83	7.291,67
20	7.291,67	72,92	7.364,58	1.458,33	1.531,25	5.833,33
21	5.833,33	58,33	5.891,67	1.458,33	1.516,67	4.375,00
22	4.375,00	43,75	4.418,75	1.458,33	1.502,08	2.916,67
23	2.916,67	29,17	2.945,83	1.458,33	1.487,50	1.458,33
24	1.458,33	14,58	1.472,92	1.458,33	1.472,92	0,00

ANALISE TABELA SISTEMA PRICE

A principal característica da Tabela Price é a sua prestação constante, ou seja, do começo ao fim do contrato o valor a ser pago continua o mesmo. Em relação aos juros e a amortização os mesmos são inversamente proporcionais, enquanto os valores pagos dos juros decrescem ao longo do contrato, os valores pagos de amortização aumentam.

TABELA PRICE

Parcelas	Saldo Inicial	Juros	Saldo Atualizado	Amortização	Prestação	Saldo Devedor
1	35.000,00	349,99	35.349,99	1.297,58	1.647,56	33.702,42
2	33.702,42	337,01	34.039,43	1.310,55	1.647,56	32.391,87
3	32.391,87	323,91	32.715,78	1.323,66	1.647,56	31.068,21
4	31.068,21	310,67	31.378,88	1.336,89	1.647,56	29.731,32
5	29.731,32	297,30	30.028,62	1.350,26	1.647,56	28.381,06
6	28.381,06	283,80	28.664,86	1.363,76	1.647,56	27.017,29
7	27.017,29	270,16	27.287,46	1.377,40	1.647,56	25.639,89
8	25.639,89	256,39	25.896,28	1.391,17	1.647,56	24.248,72
9	24.248,72	242,48	24.491,19	1.405,09	1.647,56	22.843,63
10	22.843,63	228,43	23.072,06	1.419,14	1.647,56	21.424,49
11	21.424,49	214,24	21.638,73	1.433,33	1.647,56	19.991,17
12	19.991,17	199,90	20.191,07	1.447,66	1.647,56	18.543,51
13	18.543,51	185,43	18.728,93	1.462,14	1.647,56	17.081,37
14	17.081,37	170,81	17.252,18	1.476,76	1.647,56	15.604,61
15	15.604,61	156,04	15.760,65	1.491,52	1.647,56	14.113,09
16	14.113,09	141,13	14.254,22	1.506,44	1.647,56	12.606,65
17	12.606,65	126,06	12.732,71	1.521,50	1.647,56	11.085,15
18	11.085,15	110,85	11.196,00	1.536,72	1.647,56	9.548,43
19	9.548,43	95,48	9.643,91	1.552,08	1.647,56	7.996,35
20	7.996,35	79,96	8.076,31	1.567,60	1.647,56	6.428,74
21	6.428,74	64,29	6.493,03	1.583,28	1.647,56	4.845,47
22	4.845,47	48,45	4.893,92	1.599,11	1.647,56	3.246,35
23	3.246,35	32,46	3.278,82	1.615,10	1.647,56	1.631,25
24	1.631,25	16,31	1.647,56	1.631,25	1.647,56	0,00

ANALISE TABELA SISTEMA SAM

Como o próprio nome diz o sistema SAM é a média aritmética do sistema Price e do sistema SAC. Possui mais similaridade com o sistema SAC, pois possui a mesma particularidade de decrescimento nas parcelas e em todos os itens que compõe o mesmo.

TABELA SAM

Parcelas	Saldo Inicial	Juros	Saldo Atualizado	Amortização	Prestação	Saldo Devedor
1	35.000,00	349,99	35.349,99	1.377,96	1.727,95	33.622,04
2	33.622,04	336,21	33.958,26	1.384,44	1.720,66	32.237,60
3	32.237,60	322,37	32.559,97	1.391,00	1.713,37	30.846,61
4	30.846,61	308,46	31.155,07	1.397,61	1.706,07	29.448,99
5	29.448,99	294,48	29.743,48	1.404,30	1.698,78	28.044,69
6	28.044,69	280,44	28.325,14	1.411,05	1.691,49	26.633,65
7	26.633,65	266,33	26.899,98	1.417,87	1.684,20	25.215,78
8	25.215,78	252,15	25.467,93	1.424,75	1.676,91	23.791,02
9	23.791,02	237,91	24.028,93	1.431,71	1.669,62	22.359,31
10	22.359,31	223,59	22.582,90	1.438,73	1.662,32	20.920,58
11	20.920,58	209,20	21.129,78	1.445,83	1.655,03	19.474,75
12	19.474,75	194,74	19.669,49	1.453,00	1.647,74	18.021,75
13	18.021,75	180,21	18.201,97	1.460,23	1.640,45	16.561,52
14	16.561,52	165,61	16.727,13	1.467,55	1.633,16	15.093,97
15	15.093,97	150,94	15.244,91	1.474,93	1.625,87	13.619,04
16	13.619,04	136,19	13.755,23	1.482,39	1.618,57	12.136,66
17	12.136,66	121,36	12.258,02	1.489,92	1.611,28	10.646,74
18	10.646,74	106,47	10.753,21	1.497,53	1.603,99	9.149,22
19	9.149,22	91,49	9.240,71	1.505,21	1.596,70	7.644,01
20	7.644,01	76,44	7.720,45	1.512,97	1.589,41	6.131,04
21	6.131,04	61,31	6.192,35	1.520,81	1.582,12	4.610,23
22	4.610,23	46,10	4.656,33	1.528,72	1.574,82	3.081,51
23	3.081,51	30,81	3.112,32	1.536,72	1.567,53	1.544,79
24	1.544,79	15,45	1.560,24	1.544,79	1.560,24	0,00

MODALIDADES VOLTADAS PARA A CONSTRUÇÃO E MOVELERIA

Não são considerados modalidades de financiamento habitacional, mas foram criados com o intuito de fomentar o acesso à moradia e habitação, os programas de concessão de crédito como Construcard, Móveiscard e Minha casa melhor, juridicamente são constituídos como crédito pessoal, mas possuem regras que limitam seu uso a bens e melhorias domésticos, fomentando e melhorando a qualidade de vida da população em geral.

CONSTRUCARD

O Construcard é comercializado pela Caixa Econômica Federal, com o intuito de fomentar a indústria de materiais de construção, além do comércio dos mesmos, foi uma iniciativa de incentivar a economia de maneira geral e também a geração de empregos na construção civil.

A característica geral é a aprovação de crédito para o uso em lojas conveniadas, através do uso de um cartão magnético, criado especialmente para isso, ou pela autorização mediante senha pelo canal de atendimento telefônico da empresa. Ao longo do tempo formou-se uma espécie de rede de comércios credenciados e orientados para a utilização correta do crédito. Pode ser usado para aquisição de materiais de construção em geral e de móveis planejados.

Seu sistema de amortização é o Price e a forma de pagamento é realizada através de débito em conta corrente do cliente. Possui prazo máximo de financiamento de até 100 meses, cuja composição pode variar de acordo com o prazo de financiamento combinada com o prazo de utilização. O prazo de carência varia de 2 a 6 meses, já o financiamento de 1 a 94 meses. A taxa menor é destinada aos clientes do programa Minha Casa, Minha Vida – Faixa I, com renda familiar de até R\$1,6 mil. Nesse caso, o percentual é 0,9% ao mês. No caso de renda acima desse valor até R\$ 3,2 mil, a taxa fica em 1,4%. Para a faixa II, com renda de R\$ 3.100,01 a R\$ 5 mil, juros de 1,5% ao mês. E para os demais clientes do banco 1,8% ao mês.

A modalidade mais comum do Construcard possui origem de recursos da própria entidade, do lastro da CEF e por isso possui uma taxa de juro não subsidiada.

Ao contrário do financiamento habitacional não se pode compor renda para expansão do valor de crédito concedido, ou seja, o titular do financiamento responde sozinho pelo ônus e bônus do crédito, eximindo a idoneidade cadastral do cônjuge.

Não existe valor máximo para o crédito, tudo dependera da análise cadastral e sistêmica realizada caso a caso. No entanto, na concessão de crédito superior a R\$ 30.000,00 é obrigatória uma garantia real, podendo ser avalistas, hipoteca,

Alienação Fiduciária de bem móvel, caução de depósitos/aplicação financeira ou Alienação Fiduciária de bem imóvel.

MOVEISCARD

O Moveiscard é comercializado pela Caixa Econômica Federal, com o intuito de fomentar a indústria moveleira como um todo, também visa o aumento da economia do setor de móveis e de madeira, de uma forma ampla e também a geração de empregos.

Como o Construcard a característica geral é a aprovação de crédito para o uso em lojas conveniadas, através do uso de um cartão magnético, criado especialmente para isso, ou pela autorização mediante senha pelo canal de atendimento telefônico da empresa. Utilizando-se da rede de atendimento e relacionamento do Construcard e também aumentando as redes conveniadas com empresas do setor de vendas de móveis nacionais e regionais.

Com o decorrer do tempo, ampliou-se a rede de comércios credenciados e orientados para a utilização correta do crédito. Pode ser usado para aquisição de móveis planejados, compra de eletrodomésticos, portáteis, eletroeletrônicos e móveis prontos.

Seu sistema de amortização é o Price e a forma de pagamento é realizada através de débito em conta corrente do cliente. Possui prazo máximo de financiamento de até 60 meses, cuja composição pode variar de acordo com o prazo de financiamento combinada com o prazo de utilização. O prazo de carência varia de 2 a 6 meses, já o financiamento de 1 a 58 meses.

A menor taxa é destinada aos clientes do programa Minha Casa, Minha Vida – Faixa I, com renda familiar de até R\$1,6 mil. Nesse caso, o percentual é 0,9% ao mês. No caso de renda acima desse valor até R\$ 3,2 mil, a taxa fica em 1,4%. Para a faixa II, com renda de R\$ 3.100,01 a R\$ 5 mil, juros de 1,5% ao mês. E para os demais clientes do banco 1,8% ao mês. O valor máximo do crédito é de R\$ 20 mil, e dependerá da análise cadastral e sistêmica realizada caso a caso.

MINHA CASA MELHOR

Com o advento do programa Minha Casa Minha Vida, muitas pessoas tiveram o acesso à moradia subsidiada pelo governo federal. No entanto, muitos especialistas e críticos, argumentavam que o acesso a moradia por si só não representava a qualidade de vida e dignidade social buscada pelo programa. O que muitos defendiam era uma moradia completa, com todo o conforto mínimo que uma residência necessita para o bem estar de uma família.

Para combater tal mazela, o governo federal lançou o Minha Casa Melhor, programa destinado a aquisição de móveis, com valores previamente definidos, com taxa subsidiada, de 5% ao ano. Possui prazo máximo de 64 meses, sendo 4 meses de carência. A primeira parcela somente será cobrada após a utilização de todo o crédito concedido, caso o valor total não seja utilizado, passara a valer a regra de 4 meses de carência.

Os valores máximos foram definidos pela cúpula da CEF e atualmente são os seguintes: Guarda-Roupa, R\$ 700,00; Cama de casal, colchões ou afins, R\$ 500,00; Cama de solteiro, colchões ou afins, R\$ 400,00; Mesa com cadeiras, R\$ 400,00; Sofá, R\$ 600,00; Estante ou rack, R\$ 350,00; Móveis para cozinha, R\$ 600,00; Refrigerado, R\$ 1090,00; Fogão, R\$ 599,00, Microondas, R\$ 350,00; Lavadora de roupas, R\$ 1100,00; TV digital, R\$ 1400,00; Computador, R\$ 1150,00; Tablet, R\$ 800,00.

Os valores foram previamente limitados para evitar o mau uso do programa, observa-se que o programa foi instituído como forma de oferecer suplemento a moradia digna e não para os usuários beneficiarem de juros subsidiados para a compra de equipamentos ao seu bel prazer.

TAXAS DE JUROS PRÁTICADAS PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

As taxas de juros cobradas pela instituição variam conforme o relacionamento e tipo do imóvel financiado. Atualmente as taxas variam de 4,5% ao ano à 9,5% ao ano, sendo que ambas as taxas já calculadas de maneiras efetivas. A instituição oferece taxas regressivas de acordo com o relacionamento comercial praticado pelos clientes.

As variações das taxas de juros dependem basicamente de três variáveis, o tipo do imóvel a ser financiados, a renda do tomador de credito e o relacionamento que o mesmo possui com a CEF. Quanto maior o relacionamento comercial que o cliente tenha com a empresa menor será a taxa de juro cobrada no crédito habitacional. Existem também taxas regressivas para titulares de conta de FGTS por com depósitos pelo período de três anos ou mais, denominados pró cotistas.

Quadro resumo com as taxas praticadas atualmente pela CEF:

Imovel residencial modalidades	Valor de Avaliação / Valor de financiamento	Taxa de Juros Balcão % aa		Taxa Porta de Negócios % aa		Taxa Porta de Negócios Plus % aa	
		Nominal	Efetiva	Nominal	Efetiva	Nominal	Efetiva
SFH - Aquisição imóvel novo /usado - Aquisição terreno e construção - Construção em terreno próprio	Valor de Avaliação até: MG/RJ/SP e DF - 750.000,00 Demais estados: 650.000,00	8,79%	9,15%	8,42%	8,75	7,95	8,25
SFI - Aquisição imóvel novo /usado - Aquisição terreno e construção - Construção em terreno próprio	Valor de Avaliação até: MG/RJ/SP e DF - 750.000,00 Demais estados: 650.000,00	8,83%	9,20%	8,74%	9,10%	8,65%	9%
SFI - Aquisição de lote urbanizado reforma e/ ou ampliação	Valor de Avaliação: qualquer Valor financiado: limitado a capacidade de pagamento do cliente						

Adaptado de http://www.caixa.gov.br/novo_habitacao/

Com relação às diferenças nas taxas de juros efetuadas pela Instituição Financeira, as mesmas são divididas em seis conforme informação disponível no site da empresa:

- Taxa de Juros Balcão: taxa de juros definida para o contrato sem redutor e que deve ser utilizada na avaliação de risco de crédito (nominal);

- Taxa de Juros Setor Público: taxa de juros com redutor em operações firmadas com agentes públicos e/ou servidores públicos e/ou empregados públicos vinculados a órgãos/entidades do setor público;
- Taxa Porta de Negócios Residencial Carta Crédito SBPE, Carta de Crédito FGTS e Pró-Cotista: taxa concedida para as operações de imóvel residencial ao proponente que adquirir o pacote de produtos: abertura de conta corrente, contratação de cheque especial e cartão de crédito nas modalidades crédito ou múltiplo, autorização para débito do encargo mensal em conta corrente ou folha de pagamento, se Carta de Crédito SBPE ou Pró-Cotista e, ainda a conta-salário, se Carta de Crédito FGTS.
- Taxa Porta de Negócios Plus Residencial Carta de Crédito SBPE e Pró-Cotista: taxa vigente para os proponentes que além de atenderem as condições estabelecidas para a Taxa Porta de Negócios possuam conta salário na CAIXA;
- Taxa Porta de Negócios Comercial Carta de Crédito SPBE: taxa concedida para as operações de imóvel residencial ao proponente que adquirir o pacote de produtos: abertura de conta corrente, contratação de cheque especial e cartão de crédito nas modalidades crédito ou múltiplo, autorização para débito do encargo mensal em conta corrente ou folha de pagamento.
- Taxa Porta de Negócios Plus Comercial Carta de Crédito SBPE: taxa vigente para os proponentes que além de atenderem as condições estabelecidas para a Taxa Porta de Negócios Comercial possuam conta salário na CAIXA, podendo, alternativamente, ser efetuada a substituição da conta salário por aplicação financeira;

No caso dos financiamentos conhecidos como Carta de Crédito FGTS, ou como Construcard FGTS, as taxas praticadas diferem das taxas cobradas em financiamentos comuns, sendo elas:

Quadro Resumo taxa de juros Carta de Crédito FGTS.

Renda Familiar Bruta R\$	Taxa de juros % aa			
	Sem redutor		Com redutor	
	Normal	Efetiva	Normal	Efetiva
De 465,00 a 2455,00	7,16%	7,39%	6,66%	6,86%
De 2455,01 a 3275,00				
De 3275,01 a 5000,00	7,16%	7,39%	6,66%	6,86%
De 5000,01 a 5400,00	8,16%	8,47%	7,66%	7,93%

MODALIDADES DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL

Existem inúmeros tipos de financiamentos habitacionais, para tentar atender as mais diversas necessidades e anseios dos clientes. São elas as mais praticadas: aquisição de imóvel novo ou usado, aquisição de lote urbanizado, aquisição de terreno e construção, construção em terreno próprio, conhecido como Carta FGTS ou Construcard FGTS, reforma ou ampliação, além das diversas modalidades do minha casa minha vida.

AQUISIÇÃO DE IMÓVEL NOVO E USADO

Presente no SFH desde os primórdios do sistema a modalidade de aquisição de imóvel novo ou usado é utilizado para o financiamento de imóveis que não se enquadram nas faixas de preços e das condições iniciais de uso do Minha Casa Minha Vida.

O fato de ser amplamente utilizado fez com que a modalidade fosse explorada de forma significativa pela indústria do ramo imobiliário. As empreiteiras realizam grandes empreendimentos voltados a possíveis compradores nesta modalidade. Não é know-how exclusivo da Caixa Econômica Federal, os bancos que

operam com a carteira imobiliária usam massivamente esta modalidade. Hoje é a modalidade que mais movimenta valores no Sistema Financeiro Habitacional.

AQUISIÇÃO DE LOTE URBANIZADO

Modalidade que permite ao cliente a aquisição de terreno urbanizado. Sendo exigido via laudo técnico expedido pela Prefeitura do Município o zoneamento do referido imóvel, e que o mesmo seja exclusivo de uso habitacional e não industrial. Também é necessário laudo técnico de engenheiro a serviço da Caixa que devera atestar a condição do terreno e se o mesmo possui as condições mínimas para que seja implantada no futuro uma construção com a devida segurança.

A principal característica desse financiamento é fomentar a expansão das cidades de maneira orientada e planejada. Incentivar o crescimento do crédito juntamente com a expansão dos bairros, não se esquecendo da qualidade de vida que os credores deveram ter ao adquirir um lote com as mínimas condições de saúde e infraestrutura.

AQUISIÇÃO DE TERRENO E CONSTRUÇÃO

Modalidade que permite a aquisição de lote e ainda a concessão de crédito para a construção da residência, os valores são liberados em etapas e acompanhados por engenheiros da CEF. A primeira liberação ocorre no ato da compra para pagamento do lote e posteriormente para a construção da residência.

A obra deve possuir toda a documentação pertinente e também cronograma de obras preestabelecido. Também devera o proponente apresentar o orçamento total da obra, incluindo os serviços já executados com indicação no cronograma físico-financeiro do percentual de obra executada. Do valor de financiamento concedido é permitida a utilização de até 15% para pagamento de obra executada sendo a análise efetuada pelo Gerente Concessor da Agência de forma que os recursos sejam direcionados para cobrir despesas vinculadas a obra, mediante

verificação do orçamento realizado e a realizar, definido para a obra pela engenharia da CAIXA.

CONSTRUÇÃO EM TERRENO PRÓPRIO CARTA DE CRÉDITO FGTS

Produto desenvolvido com o intuito de fomentar a construção civil e que se diferencia basicamente do Construcard comum por quatro motivos:

- Possuir a origem de seus recursos financeiros do FGTS e não dos fundos da Instituição.
- Maior tempo para amortização contratual.
- Menor taxa de juros devido ao spread.
- Ser considerado um programa habitacional e não empréstimo pessoal.

Por remunerar a uma taxa mais baixa ao portador do recurso, no caso o FGTS do que o captado pela Instituição o Construcard FGTS pode oferecer taxas menores ao cliente.

Como encargos possui taxas a partir de 6,66% ao ano, atualização monetária pelo IGPM (índice gerais de preços de mercadorias), além da taxa de risco, “rating”, a ser apontada pelo sistema de risco de crédito da Instituição, conhecido como SIRIC. Em relação as taxas de risco de crédito, após a realização de análise sistêmica, fica definido as seguintes taxas a serem praticadas:

Quadro com as taxas de juros da modalidade Carta de Crédito FGTS:

Renda Familiar Bruta R\$	Taxa de juros % aa			
	Sem redutor		Com redutor	
	Normal	Efetiva	Normal	Efetiva
De 465,00 a 2455,00	7,16%	7,39%	6,66%	6,86%
De 2455,01 a 3275,00				
De 3275,01 a 5000,00	7,16%	7,39%	6,66%	6,86%
De 5000,01 a 5400,00	8,16%	8,47%	7,66%	7,93%

Quadro resumo com as taxas nominais de acordo com o rating do cliente:

Conceito do Rating	Taxa Nominal de Risco de Crédito (% aa)
“AA”	0,2
“A”	0,4
“B”	0,6
“C”	0,8

O valor máximo a ser concedido na operação é de até R\$ 25.000,00, possui a particularidade de reversão de até 15% para pagamento de mão-de-obra. O pagamento da parcela para mão-de-obra devesa ocorrer por meio de conta bancária sob a supervisão do gerente concessor.

REFORMA OU AMPLIAÇÃO

Modalidade que permite a melhoria do imóvel ou ate mesmo a ampliação do mesmo, permitindo que a moradia se adeque as necessidades dos clientes. É uma modalidade similar a modalidade Carta de Crédito FGTS, possui as mesmas taxas e prazo, correção monetária pelo IGPM (índice gerais de preços de mercadorias), além da taxa de risco, “rating”, a ser apontada pelo sistema de risco de crédito da Instituição, conhecido como SIRIC.

Possui nomenclatura diferente da Carta de Crédito para que a Instituição possa segregar onde os valores emprestados estão sendo alocados, melhorando assim as análises advindas do desmembramento dos recursos de financiamento habitacional.

MINHA CASA MINHA VIDA

Programa criado pelo governo federal para fomentar a moradia e acelerar a economia. Segundo dados da Caixa Econômica Federal, os números de financiamentos chegaram a mais de um milhão no Minha Casa Minha Vida I, e tem por objetivo até o ano de 2014, através da Minha Casa Minha Vida II, mais dois milhões de financiamentos a moradia própria. Na área urbana, o programa atende famílias com renda mensal bruta de até R\$ 5 mil. Já na área rural, são atendidas famílias com renda anual de até R\$ 60 mil.

Em relação aos imóveis em área urbana, o programa permite a aquisição apenas de: imóveis novos, com habite-se emitido a partir de 26/03/2009 e que não tenham sido habitados ou transacionados; e imóveis na planta.

Em relação aos imóveis em área urbana, o programa permite a aquisição apenas de: imóveis novos, com habite-se emitido a partir de 26/03/2009 e que não tenham sido habitados ou transacionados; e imóveis na planta.

Para aqueles com renda mensal de até R\$ 1.600, é possível obter o financiamento imobiliário através da prefeitura da cidade onde mora (municípios com mais de 50 mil habitantes) ou através de entidades sem fins lucrativos relacionados a movimentos sociais. As demais famílias com renda bruta mensal de até R\$ 5 mil (imóveis situados em regiões metropolitanas, capitais ou municípios com população igual ou superior a 250 mil habitantes) ou até R\$ 4.300 (demais municípios) é possível obter financiamento imobiliário a taxas subsidiadas pelo programa “Minha Casa, Minha Vida”. Veja as taxas praticadas na tabela abaixo de acordo com a faixa de renda familiar bruta:

Quadro resumo com as taxas de juros de acordo com renda e redutor para clientes com mais de três anos de conta vinculada de FGTS:

Renda mensal	Sem ou com menos de três anos de FGTS	Com tres anos de FGTS ou mais
Até R\$ 2445,00	5,116% ao ano mais Taxa Referencial	4,594% ao ano mais Taxa Referencial
De R\$ 2445,01 a R\$ 3275,00	6,168% ao ano mais Taxa Referencial	5,641% ao ano mais Taxa Referencial
De R\$ 3275,01 a R\$ 5000,00	7,400% ao ano mais Taxa Referencial	6,867% ao ano mais Taxa Referencial

Existem também restrições aos valores dos imóveis financiados, conforme tabela abaixo:

Valor máximo do imóvel	Condição
Até R\$ 190000,00	Imóveis situados no Distrito Federal ou em municípios das regiões metropolitanas ou equivalentes dos estados do Rio de Janeiro e São Paulo
Até R\$ 170000,00	Imóveis situados em municípios com população igual ou superior a um milhão de habitantes ou em capitais estaduais
Até R\$ 145000,00	Imóveis situados em municípios com população igual ou superior a 250.000 habitantes, ou integrantes de regiões metropolitanas ou equivalentes, incluindo a Região Integrada do Distrito Federal e Entorno (RIDE)
Até R\$ 115000,00	Imóveis situados em municípios com população igual ou superior a 50.000 habitantes
Até R\$ 90000,00	Demais regiões

O programa Minha Casa Minha Vida é basicamente formado por duas bases o PNHU e o PNHR, Programa Nacional de Habitação Urbana e Programa Nacional de Habitação Rural, respectivamente. O PNHU tem por objetivo a construção em centros urbanos e o PNHR a construção em centros rurais.

Existem três faixas no programa Minha Casa Minha Vida: Faixa 1, para famílias com renda de bruta de até R\$ 1.600,00, Faixa 2 para famílias com renda bruta de até R\$ 3.275,00 e Faixa 3, para famílias com renda bruta de R\$ 3.275,01 a R\$ 5.000,00.

A faixa 1 do programa é a de maior impacto social, e tem por objetivo principal o acesso a moradia de pessoas de baixa renda, para atender a tais necessidades foram criadas cinco modalidades para o melhor aproveitamento e participação da sociedade, sendo elas:

Minha Casa Minha Vida Empresas, atende famílias com renda mensal de até R\$ 1.600, por meio da transferência de recursos ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). Nessa modalidade, a maior parte do subsídio é da União. A parcela paga pelo beneficiário é de 5% da renda mensal, com prestação mínima de R\$ 25.

Minha Casa Minha Vida Entidades, atende as famílias com renda mensal de até R\$ 1.600,00 organizadas em cooperativas habitacionais ou mistas, associações e demais entidades privadas sem fins lucrativos. O trabalho é feito por meio da produção, aquisição ou requalificação de imóveis já existentes. A União concede subsídio para a construção da unidade por meio de financiamentos a beneficiários organizados de forma associativa por uma entidade. A parcela paga pelo beneficiário é de 5% da renda mensal, com prestação mínima de R\$ 25.

Minha Casa Minha Vida Municípios com até 50 mil habitantes, atende às famílias com renda mensal de até R\$ 1.600,00 em municípios com população de até 50 mil habitantes, não integrantes de regiões metropolitanas das capitais estaduais. O subsídio é da União, sendo que o valor de contrapartida pode ou não ser cobrado do beneficiário.

Minha Casa Minha Vida FGTS – para atender às famílias com renda mensal até R\$ 5 mil por meio do financiamento com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço.

Minha Casa Minha Vida Rural, modalidade destinada aos agricultores familiares e trabalhadores rurais com renda anual bruta de até R\$ 15 mil, para o Grupo 1, de R\$ 15 mil a R\$ 30 mil para o Grupo 2 e de R\$ 30 mil a R\$ 60 mil para o grupo 3.

O Minha Casa Minha Vida tem por característica principal o subsídio em taxas de juros e o incentivo para gerar mais recursos para a construção de mais moradias a população em geral. O subsídio faz com que o valor do financiamento baixe e assim as parcelas sejam reduzidas.

O intuito do governo federal com o programa era o de proporcionar moradias com maior dignidade e não tão onerosas ao cidadão, tem conseguido de forma significativa a construção de um grande numero de casas e também a recolocação de famílias que viviam em situação de risco ou em locais insalubres. Tem como objetivo ajudar a financiar mais de 3 milhões de moradias até o final do programa, que esta previsto para o ano de 2014.

CONCLUSÃO

Desde o começo da industrialização do Brasil e o êxodo da população rural para as grandes cidades a questão habitacional é um grande problema para o governo e para a população. Com tentativas sendo implantadas desde a era Vargas, podemos ter uma noção de como há muitos anos atrás já se buscava uma saída para a aquisição de moradias dignas a população como um todo.

A Fundação Casa Popular, o Banco Nacional da Habitação e a Caixa Econômica Federal, são empresas criadas com a tentativa de consolidar um sistema que proporcione segurança tanto aos mutuários como aos agentes credores. Proteger o mercado de uma possível reviravolta financeira é fundamental para a saúde de todo o Sistema Financeiro Nacional.

Apontar quais os erros das empresas que tiveram insucesso como a Fundação Casa Popular e o BNH é preciso para que se aprenda com os mesmos, assim, o que cometido anteriormente ensina e incentiva métodos de prevenção mais efetiva ao mercado como um todo. Definir previamente como um contrato se portara, financeiramente, até a sua amortização total, proporciona aos mutuários e a própria empresa concessora segurança, de que não existirão surpresas que aumentem de forma significativa o contrato e de que o ativo será recuperado, respectivamente.

Um trabalho dedicado a analise das possibilidades de crédito imobiliário e suas origens e vertentes é essencial para o melhor entendimento das praticas adotadas pela Instituição Financeira. Analisar o líder de market-share do mercado, caso da Caixa Econômica Federal, um banco de patrimônio totalmente público, que

tem por finalidade ser parceiro do Governo Federal na expansão do crédito habitacional, na bancarização, ser agente operador do FGTS, entre outras funções, torna-se fundamental.

Compreender os programas disponíveis, as taxas de juros, o tipo de cálculo empregado no crédito habitacional, os sistemas de amortização, as origens dos recursos e qual a melhor alternativa crédito de acordo com a necessidade do cliente, é de fato de suma importância para a melhor utilização do crédito habitacional. Analisar quais os tipos de imóveis, como os fatores de preço e estado da moradia altera as condições contratuais também é um facilitador na difusão de um conhecimento que em muitas das vezes fica restrito a funcionários dos bancos e de órgãos regulamentadores.

Perceber de onde e como é a origem dos recursos, os montantes que os mesmos distribuem ao Sistema Financeiro Habitacional são capazes de nos proporcionar; contabilmente e matematicamente; a dimensão e a importância do SFH para o Sistema Financeiro Nacional. Ressalta-se que a indústria da construção civil, é responsável por inúmeros empregos, e faz com que muitos outros setores também sejam movimentados, como as indústrias de materiais de construção, indústrias cimenteiras, indústrias de aço e ferro.

Tendo em vista os aspectos observados, deve-se enxergar o mercado financeiro habitacional além da ótica comum e simplista, de que se trata somente de um simples empréstimo ao tomador. Entender a sua complexidade, os tipos de financiamentos, a origem dos recursos é de suma importância para que a população comece a perceber que existe um sistema, que por mais burocratizado que seja, favorece o aspecto financeiro de todos.

O principal objetivo deste trabalho foi o de explanar com maior profundidade a funcionalidade básica do Sistema Financeiro Habitacional, com ênfase na Caixa Econômica Federal, detalhando todas as modalidades de crédito de financiamento habitacional, as taxas de juros, os métodos de amortização, os sistemas empregados, a origem dos recursos. Por se tratar de mercado extremamente mutável, espera-se que outras modalidades surjam e possam incrementar as opções

ao cliente. O que se pode notar analisando as médias históricas é que estamos diante de um mercado com potencial de crescimento gigantesco e que só tende a aumentar ao longo do tempo.

Ressalta-se também o caráter social do trabalho que tem o intuito de retratar ao usuário final, um texto que possa ser compreendido e usado até mesmo como material para se ter uma noção, mesmo que seja básica dos produtos oferecidos. Em relação as taxas de juros as mesmas que foram detalhadas neste trabalho podem sofrer variações, sendo as mesmas consultadas no dia 22 de julho para averiguar a veracidade das mesmas.

REFERÊNCIAS

BEUREN, Ilse M.. **Como elaborar trabalhos monográficos em contabilidade: teoria e prática**. São Paulo: Atlas, 2008.

HOJI, Masakazu. **Administração financeira e orçamentária**. 6 ed. São Paulo: Atlas, 2007.

SOUZA, Alceu; CLEMENTE, Ademir. **Matemática financeira: fundamentos, conceitos, aplicações**. São Paulo: Atlas, 2000.

SANDRINI, Jackson Ciro; CHEROBIM Ana Paula Mussi Szabo. **Capitalização de Juros em Renegociação de Dívidas - Sistemas de Amortização**. Curitiba: Jurua, 2013

Fundação Casa Popular e a implantação de uma política habitacional no Brasil: o retrocesso de uma experiência governamental no campo da habitação popular: Disponível em: <<http://www.anpur.org.br/revista/rbeur/index.php/shcu/article/view/1050>>. Acesso em 18 de junho de 2014.

Habitação Popular no Brasil: Análise do modelo operacional de financiamento pelas agências oficiais. Disponível em: <http://repositorio.unb.br/bitstream/10482/3489/1/2006_Antonio%20Triana%20Filho.pdf>. Acesso em 16 de junho 2014

Cartilha de crédito imobiliário. Disponível em http://downloads.caixa.gov.br/_arquivos/habita/documentos_gerais/Cartilha_Credito_Imobiliario.pdf>. Acesso em 14 de junho de 2014.

Dúvidas frequentes Minha Casa Minha Vida. Disponível em <<http://www2.planalto.gov.br/excluir-historico-nao-sera-migrado/saiba-como-funciona-e-como-participar-do-programa-minha-casa-minha-vida>>. Acesso em 10 de junho de 2014

Minha Casa Minha Vida Entidades. Disponível em <http://www.concidades.pr.gov.br/arquivos/File/5_Minha_Casa_Minha_Vida_ENTIDADES.pdf>, Acesso em 10 de julho de 2014

Notícias aberta a imprensa Caixa. Disponível em <http://www1.caixa.gov.br/imprensa/noticias/asp/popup_box.asp?codigo=6912130>. Acesso em 15 de junho de 2014

Notícias aberta a imprensa Caixa. Disponível em <http://www1.caixa.gov.br/imprensa/noticias/asp/popup_box.asp?codigo=6912109>. Acesso em 13 de julho de 2014

Notícias aberta a imprensa Caixa. Disponível em <http://www1.caixa.gov.br/gov/gov_social/municipal/programa_des_urbano/SINAPI/index.asp>. Acesso em 15 de junho de 2014

Nova Linda de Crédito para aquisição de materiais de construção. Disponível em <<http://portal.mte.gov.br/imprensa/conselho-curador-do-fgts-aprova-nova-linha-de-credito-para-aquisicao-de-material-de-construcao.htm>>. Acesso em 16 de junho de 2014

Fundo de Compensação de Variações Salariais. Disponível em <http://www3.tesouro.fazenda.gov.br/divida_publica/downloads/FCVS_historico.pdf>. Acesso em 10 de junho de 2014.

Análise do programa Minha Casa Minha Vida carta de crédito FGTS como capital para a produção de moradias para famílias de baixa renda. Disponível em <http://www.abepro.org.br/biblioteca/enegep2011_tn_stp_145_908_19074.pdf>. Acesso em 18 de junho de 2014.

Livro 40 anos FGTS. Disponível em <http://downloads.caixa.gov.br/_arquivos/fgts/relatoriosacoes/Livro40Anos_G.pdf>. Acesso em 15 de junho de 2014.

Histórico FGTS. Disponível em <<http://www1.caixa.gov.br/canalfgts/pdf/HistoricoFGTS.pdf>>. Acesso em 13 de junho de 2014.

Dados financeiros compilados do SFH. Disponível em <http://www.abecip.org.br/m22.asp?cod_pagina=680&submenu=sim&cod_pai=430&cod_pai2=680>. Acesso em 01 de junho de 2014.

Dados financeiros compilados SBPE. Disponível em <<http://www.bcb.gov.br/?SFHESTAT>>. Acesso em 08 de junho de 2014.

Dados financeiros compilados FGTS. Disponível em <http://downloads.caixa.gov.br/_arquivos/fgts/demonstracao_financeira_fgts/DEMONSTRACAO_FINANCEIRA_FGTS_2002.pdf>. Acesso em 10 de junho de 2014.

Dados financeiros compilados FGTS. Disponível em <http://downloads.caixa.gov.br/_arquivos/fgts/demonstracao_financeira_fgts/DEMONSTRACAO_FINANCEIRA_FGTS_2003.pdf>. Acesso em 10 de junho de 2014.

Dados financeiros compilados FGTS. Disponível em <http://downloads.caixa.gov.br/_arquivos/fgts/demonstracao_financeira_fgts/DEMONSTRACAO_FINANCEIRA_FGTS_2004.pdf>. Acesso em 10 de junho de 2014.

Dados financeiros compilados FGTS. Disponível em http://downloads.caixa.gov.br/_arquivos/fgts/demonstracao_financeira_fgts/DEMONSTRACAO_FINANCEIRA_FGTS_2005.pdf. Acesso em 10 de junho de 2014.

Dados financeiros compilados FGTS. Disponível em http://downloads.caixa.gov.br/_arquivos/fgts/demonstracao_financeira_fgts/DEMONSTRACAO_FINANCEIRA_FGTS_2006.pdf. Acesso em 10 de junho de 2014.

Dados financeiros compilados FGTS. Disponível em http://downloads.caixa.gov.br/_arquivos/fgts/demonstracao_financeira_fgts/DEMONSTRACAO_FINANCEIRA_FGTS_2007.pdf. Acesso em 10 de junho de 2014.

Dados financeiros compilados FGTS. Disponível em http://downloads.caixa.gov.br/_arquivos/fgts/demonstracao_financeira_fgts/DEMONSTRACAO_FINANCEIRA_FGTS_2008.pdf. Acesso em 10 de junho de 2014.

Dados financeiros compilados FGTS. Disponível em http://downloads.caixa.gov.br/_arquivos/fgts/demonstracao_financeira_fgts/DEMONSTRACAO_FINANCEIRA_FGTS_2009.pdf. Acesso em 10 de junho de 2014.

Dados financeiros compilados FGTS. Disponível em http://downloads.caixa.gov.br/_arquivos/fgts/demonstracao_financeira_fgts/DEMONSTRACAO_FINANCEIRA_FGTS_2010.pdf. Acesso em 10 de junho de 2014.

Dados financeiros compilados FGTS. Disponível em http://downloads.caixa.gov.br/_arquivos/fgts/demonstracao_financeira_fgts/DEMONSTRACAO_FINANCEIRA_FGTS_2011.pdf. Acesso em 10 de junho de 2014.

Dados financeiros compilados FGTS. Disponível em http://downloads.caixa.gov.br/_arquivos/fgts/demonstracao_financeira_fgts/DEMONSTRACAO_FINANCEIRA_FGTS_2012.pdf. Acesso em 10 de junho de 2014.

BRASIL. Decreto-lei nº 9.218/46, Dispõe sobre a Fundação da Casa Popular, Rio de Janeiro.

BRASIL. Decreto-lei nº 4.380/64. Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências. 21 de agosto de 1964.

BRASIL. Decreto lei nº 60.900/67. Dispõe sobre a vinculação das entidades da Administração Indireta e dá outras providência. 26 de junho de 1967.

BRASIL. Decreto lei nº 5.762/71. Transforma o Banco Nacional da Habitação (BNH) em empresa pública, e dá outras providências. 16 de dezembro de 1971.

BRASIL. Decreto lei nº 9514/97. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. 20 de novembro de 1997.

BRASIL. Decreto lei nº 5107/66. Cria o fundo de garantia do tempo de serviço, e dá outras providências. 13 de setembro 1966

BRASIL. Decreto lei nº 8036/90. Dispõe sobre o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, e dá outras providências. 11 de maio de 1990.