

# O QUE DEVO SABER PARA CONTRATAR MEU O FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO?

## TERMOS QUE VOCÊ DEVE CONHECER

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

Juros é o custo do financiamento, sendo componente do encargo mensal .

Consulte o [Simulador habitacional](#) CAIXA para verificar as taxas vigentes para a modalidade que você pretende contratar ou dirija-se a um Correspondente CAIXA Aqui ou uma Agência da CAIXA para obter esta informação

Amortização é o valor pago para reduzir ou amortizar o saldo devedor do financiamento.

Atualização é a correção monetária incidente sobre o saldo devedor do financiamento.

Atualmente, para atualização monetária do contrato, é utilizada a taxa referencial – TR, índice que corrige o saldo devedor das contas de poupança e das contas vinculadas do FGTS.

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

Prazo de amortização é o prazo definido para pagamento do financiamento.

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

Encargo mensal é a soma de todas as parcelas mensais pagas para viabilizar o financiamento, a saber:

- Prestação de amortização e juros;
- Tarifa de Administração;
- Seguros:

MIP - para indenização por morte ou invalidez permanente

DFI - danos físicos no imóvel.

---

## EVOLUÇÃO DO FINANCIAMENTO

A evolução do financiamento ocorre de acordo com o sistema de amortização escolhido pelo cliente.

O sistema de amortização define a forma de cálculo da prestação de amortização.

Na CAIXA pode-se optar por um dos sistemas abaixo:

- Sistema de Amortização Constante – SAC;
- Sistema Francês de Amortização/Tabela Price - SFA/TP.

## QUAIS SÃO AS DIFERENÇAS ENTRE ESSES SISTEMAS DE AMORTIZAÇÃO?

As principais diferenças são:

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

## A ATUALIZAÇÃO OU CORREÇÃO MONETÁRIA INFLUENCIA NA EVOLUÇÃO DO FINANCIAMENTO?

Sim. Os sistemas de amortização não levam em consideração a atualização do saldo devedor do financiamento, assim os encargos mensais têm de ser recalculados periodicamente.

O saldo devedor dos financiamentos imobiliários tem correção mensal com base na TR.

## MAIS DETALHES DOS SISTEMAS DE AMORTIZAÇÃO

### SAC

O sistema SAC foi desenvolvido com o objetivo de permitir maior amortização mensal do valor financiado, reduzindo-se, simultaneamente, a parcela de juros sobre o saldo devedor.

No SAC, as prestações de amortização e juros são periódicas, sucessivas e decrescentes em progressão aritmética. O valor da prestação é composto por uma parcela de juros uniformemente decrescente e outra parcela de amortização, que permanece constante

enquanto não ocorrer reajustes do saldo devedor.

### **TABELA PRICE**

O valor do financiamento na TP tem menor amortização mensal em relação ao SAC e ao longo do contrato o valor da prestação de amortização e juros aumentam.

É interessante observar que ao final do contrato, paga-se um valor total maior de juros na Tabela Price do que no sistema SAC.

## **OUTROS COMPONENTES DO CONTRATO**

### **SEGUROS**

Os valores para pagamento dos seguros são chamados prêmios de seguro.

Os Seguros habitacionais são:

MIP – Morte e Invalidez Permanente – Seguro para cobertura de riscos de natureza pessoal. O valor assegurado do MIP corresponde, na concessão do contrato, ao valor do financiamento e, na evolução do contrato, ao valor do saldo devedor. Os valores deste seguro variam, durante o contrato, considerando a faixa etária de cada proponente.

DFI – Danos Físicos ao Imóvel – Seguro destinado a cobertura de riscos de natureza material. O valor assegurado do DFI corresponde, na concessão do contrato, ao valor de avaliação do imóvel e, na evolução do contrato, ao valor atualizado da garantia.

### **JUROS**

A parcela de juros é recalculada mensalmente, em função do saldo devedor atualizado, taxa de juros e sistema de amortização.

### **TARIFA DE ADMINISTRAÇÃO**

Quando devida pelo cliente é cobrada conforme Tabela de Tarifas da CAIXA disponível em <http://www.caixa.gov.br> opção Downloads - Tabela de Tarifas - Pessoa física e pessoa jurídica.

### **SALDO DEVEDOR**

É atualizado mensalmente, no dia correspondente ao vencimento do encargo mensal pelo índice de atualização aplicável aos depósitos de poupança, se origem de recursos SBPE ou pelo índice de atualização aplicável às contas vinculadas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, se origem de recursos FGTS.