

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. Informe-se na sua agência da Caixa ou no correspondente CAIXA Aqui de sua preferência sobre a taxa de juros cobrada para o seu financiamento.

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

Atualização é a correção monetária incidente sobre o valor do financiamento.

Atualmente é utilizada a taxa referencial - TR. A TR é o 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. 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 soma de todas as parcelas mensais pagas para viabilizar o financiamento, a saber:

- Prestação de amortização e juros;
- Taxa de Administração;
- Seguros:
 - MIP - para indenização por morte ou invalidez permanente
 - DFI - danos físicos no imóvel temporária;

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 de Amortização Misto – SAM;
- Sistema Francês de Amortização – Tabela Price.

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.
- SAM – Sistema de Amortização Misto – baseia-se nos sistemas de amortização SAC e Price.
- 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 leva 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.

O prêmio do seguro MIP é de acordo com a idade do cliente; enquanto o prêmio do seguro DFI é de acordo com o valor de avaliação do imóvel.

JUROS

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

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Quando devida pelo cliente é cobrada no valor fixo de R\$ 25,00.

SALDO DEVEDOR

É atualizado mensalmente, no dia correspondente ao vencimento do encargo mensal, por um índice. Nos contratos financiados com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço -

FGTS, esse índice é o índice de remuneração básica aplicado aos depósitos das contas vinculadas do FGTS.

Enquanto nos contratos financiados com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, o índice é o mesmo aplicado aos depósitos de poupança do dia correspondente ao do vencimento do encargo mensal.