

Minha Casa, Minha Vida:

Seu Guia Completo para o Sucesso no Mercado Imobiliário



SISTEMA
COFECI-CRECI

JULHO 2024

Introdução

Lançado pelo Governo Federal em 2009, o programa Minha Casa, Minha Vida é voltado para as famílias brasileiras que desejam realizar o sonho da casa própria, seja em áreas urbanas ou rurais. E os números falam por si: desde o início, cerca de 6 milhões de novas unidades habitacionais foram entregues em todo o país.



As metas para 2024 são ambiciosas: o objetivo é realizar 600 mil novas contratações de unidades habitacionais, um aumento de mais de 22% em relação a 2023. A tendência é de crescimento nos próximos anos também: o governo federal planeja entregar 2 milhões de unidades até 2026.

Neste e-book, você vai descobrir tudo sobre o programa Minha Casa, Minha Vida. Fique por dentro dessa tendência que está transformando o mercado imobiliário brasileiro e aprenda como aproveitar essas oportunidades para crescer profissionalmente.

O que o corretor deve fazer para instruir seu cliente na aquisição de imóvel.

Para participar, a renda mensal das famílias urbanas deve ser de até R\$ 8.000, já para as famílias rurais, a renda anual deve ser de até R\$ 96.000. Existem três faixas de renda para cada grupo:

Áreas rurais:

- Faixa 1: até R\$ 31.680 por ano
- Faixa 2: de R\$ 31.680,01 a R\$ 52.800 por ano
- Faixa 3: de R\$ 52.800,01 a R\$ 96.000 por ano

Áreas urbanas:

- Faixa 1: até R\$ 2.640 por mês
- Faixa 2: de R\$ 2.640,01 a R\$ 4.400 por mês
- Faixa 3: de R\$ 4.400,01 a R\$ 8.000 por mês

Benefícios como Bolsa Família e seguro-desemprego não são incluídos na renda bruta. Quem está nas faixas 2 e 3 precisa escolher um imóvel e simular o financiamento antes de se inscrever. Já na Faixa 1, a aprovação pode ocorrer antes da escolha do imóvel. Após a inscrição, basta aguardar a aprovação e assinar o contrato de financiamento.



Para quem busca subsídio

O programa Minha Casa, Minha Vida também oferece subsídios financeiros para ajudar na compra da casa própria. Esse subsídio pode reduzir ou até eliminar a necessidade de pagamento inicial com recursos próprios, dependendo da análise de crédito do comprador.

No programa Minha Casa, Minha Vida, ele pode cobrir até 95% do valor do imóvel, permitindo que a família pague apenas 5%.

2024 - Novas Regras para Cota de Financiamento

O ano de 2024 começou com novidades no programa: são as cotas diferenciadas para financiamento relacionadas ao limite da renda

Regiões Norte, Nordeste e Centro Oeste, a Caixa financia até 80% para todas as faixas de renda.

Regiões Sul e Sudeste as cotas são as seguintes:

Até R\$ R\$ 5.500 a Caixa financia até 80% do imóvel.

De R\$ 5.500 até R\$ 6.500 o financiamento chega até 75%

De R\$ 6.500 até R\$ 8.000 o financiamento chega a no máximo 70%.



Ficou interessado? Saiba passo a passo como contratar!

1. Faça uma simulação:

Famílias com renda mensal de até R\$ 8.000 podem contratar individualmente, por meio de uma construtora ou de uma entidade organizadora. Faça uma simulação para saber quanto pode investir e entregue a documentação em um Correspondente CAIXA Aqui ou na agência CAIXA mais próxima.

2. Avaliação da CAIXA:

A CAIXA analisa sua documentação e a do imóvel escolhido, oferecendo as melhores condições de financiamento.

3. Avaliação do imóvel:

Um engenheiro credenciado pela CAIXA avalia o imóvel para garantir que ele atende aos requisitos do financiamento.

4. Assinatura do contrato:

Após a aprovação do cadastro e documentação, você assina o contrato de financiamento.

Quais as vantagens?

A principal são as condições de financiamento do Programa Minha Casa, Minha Vida:

- Condições diferenciadas: Oferece descontos e taxas variadas conforme a faixa de renda da família e a localização do imóvel.
- Recursos do FGTS: Utiliza recursos do FGTS para proporcionar essas condições especiais.

Tipos de Financiamento Disponíveis:

1. Moradia em área urbana:
 - Compra de imóvel novo
 - Compra de imóvel usado
 - Construção de moradia
2. Reforma ou adaptação de imóvel:
 - Para famílias com membros PcD (Pessoas com Deficiência)



Quem pode ter

Financiamento de moradia em área urbana

Nesta modalidade, o financiamento pode ser pago em até 35 anos, com taxas de juros e descontos a serem concedidos conforme a faixa de renda, valor e localização do imóvel.

Famílias com renda mensal bruta de até R\$ 2.000,00:

Pode adquirir seu imóvel com taxa de juros nominal de até 4,50% a.a. e, para cotistas³ do FGTS, taxa de 4,00% a.a.

Famílias com renda bruta de R\$ 2.000,01 até R\$ 2.640,00:

A taxa de juros nominal do seu financiamento pode chegar até 4,75% a.a. e, para cotistas³ do FGTS, taxa de 4,25% a.a.

Famílias com renda bruta de R\$ 2.640,01 até R\$ 3.200,00:

A taxa de juros nominal do seu financiamento pode chegar até 5,25% a.a. e, para cotistas³ do FGTS, taxa de 4,75% a.a.

Famílias com renda bruta de R\$ 3.200,01 até R\$ 3.800,00:

A taxa de juros nominal do seu financiamento pode chegar até 6% a.a. e, para cotistas³ do FGTS, taxa de 5,50% a.a.

Famílias com renda bruta de R\$ 3.800,01 até R\$ 4.400,00:

A taxa de juros nominal do seu financiamento pode chegar até 7% a.a. e, para cotistas³ do FGTS, taxa de 6,5% a.a.

Famílias com renda bruta de R\$ 4.400,01 até R\$ 8.000,00:

Para essas famílias, na aquisição da casa própria, é disponibilizada taxa de juros nominal de 8,16% a.a e, para cotistas³ do FGTS, taxa de 7,66% a.a.

O desconto pode chegar ao teto máximo de R\$ 55.000,00 sendo considerados os fatores sociais, de renda, capacidade de pagamento e especificidades da população de cada região.

O valor máximo do imóvel para financiamento é de R\$ 350.000,00.

Nos casos de financiamentos destinados a titulares de conta vinculada, com no mínimo 3 anos de trabalho sob o regime do FGTS, a taxa de juros dos financiamentos será reduzida em 0,5 pontos percentuais.

Principais dúvidas

1. Qualquer pessoa pode participar do Minha Casa, Minha Vida?

Não. O programa beneficia somente uma faixa da população, a qual contempla famílias com renda de até R\$ 8 mil.

2. Como contratar o Minha Casa, Minha Vida?

Se você preenche todos os requisitos, existem duas formas de fazer a contratação: por meio de uma entidade organizadora, como construtoras parceiras, ou diretamente com a Caixa. Lembre-se de fazer a simulação no site do banco ou com a construtora para saber quanto pode investir.

Já para a Faixa 1 do programa: precisa se cadastrar na prefeitura da sua cidade ou em uma entidade organizadora e aguardar o processo de seleção.

3. É possível se inscrever com o nome sujo?

O programa libera a contratação para quem está com o nome sujo apenas aos candidatos da Faixa 1. Se você possui renda acima de R\$1.800 é preciso regularizar suas pendências financeiras antes de solicitar o Minha Casa, Minha Vida.

4. O Minha Casa, Minha Vida financia qualquer imóvel?

Não. É preciso ser um imóvel novo ou usado, estar dentro do limite máximo de valor estabelecido pela região e passar no processo de avaliação.

5. É possível vender o imóvel financiado?

Desde que seu imóvel esteja na Faixa 2 ou 3 do programa é possível vendê-lo a qualquer momento, mas não é permitido alugá-lo durante o financiamento. Já para a Faixa 1 não é permitido nem a venda nem o aluguel do imóvel durante o financiamento.

6. É possível compor renda para o financiamento?

Sim. É possível somar mais de uma renda para a análise do crédito junto a instituição financeira; podem ser filhos, pais ou cônjuges.

7. Sou autônomo... Como posso comprovar renda?

A comprovação de renda do profissional autônomo será pela Declaração de Imposto de Renda. Em caso de renda informal, a análise passa pelo grau de rating do cliente junto ao banco.

() Rating é uma classificação de crédito que cada cliente tem dentro de uma instituição financeira.*

Conclusão

Esperamos que este e-book tenha tirado todas as suas dúvidas sobre o programa Minha Casa, Minha Vida.

Todos os meses, o COFECI traz materiais novos com informações importantes para os profissionais do mercado imobiliário e interessados em geral.

O conhecimento contínuo impulsiona o crescimento profissional, aumenta a competitividade e garante que você ofereça serviços de alta qualidade e valor agregado.

O COFECI é seu parceiro nessa caminhada!

