

Casa Verde e Amarela

Tudo sobre o novo programa habitacional



Introdução	3
Quem pode participar?	5
Quais documentos são necessários?	7
Quais são as vantagens de entrar no programa?	9
Como funciona?	13
Qual a diferença entre o programa Casa Verde e Amarela e o Minha Casa Minha Vida?	17
Termos que devo conhecer	19
Conclusão	22
Sobre a Vega	24





O Programa Casa Verde e Amarela veio para substituir o antigo Programa Minha Casa Minha Vida, que estava em execução há cerca de 12 anos. O objetivo dele é facilitar a compra da casa própria através do financiamento com juros baixos, subsídio (descontos) dado pelo governo federal e a possibilidade da utilização do FGTS para pagar parte do valor do imóvel.

Além disso, o programa se preocupa com a qualidade das moradias que serão entregues e incentiva a inovação tecnológica e a modernização do setor da construção civil. Todas as moradias são analisadas pelos profissionais (engenheiros e arquitetos) da Caixa Econômica Federal, garantir que os futuros imóveis tenham todas as condições de uso pelas famílias que entrarem no programa.

Quem pode participar?





- Brasileiros (nato ou naturalizado); ou estrangeiros com visto permanente no País;
- Não ter restrições nos cadastros. São exemplos de cadastros consultados: Serasa, SPC, BACEN E Receita Federal;
- Capacidade econômico-financeira para pagamento da prestação mensal;
- Capacidade civil ou menor emancipado com 16 completos (comprovar a emancipação);
- Ter renda familiar bruta de até R\$ 7.000,00;
- Não ter outro imóvel em seu nome.

Quais documentos são necessários?



- Documentos de identificação (inclusive do cônjuge);
- Comprovante de renda;
- Comprovante de estado civil;
- Declaração de contribuição do imposto de renda;
- Comprovante de residência atual.
- Obs: outros documentos podem ser necessários durante a análise.



Quais são as vantagens de entrar no programa?



Para conhecer todas as vantagens que o Programa Casa Verde e Amarelo oferece, primeiramente precisamos entender que as famílias são divididas em 3 grupo de renda:

Grupo	faixa de renda familiar bruta
Grupo 1	Até R\$ 2.000
Grupo 2	R\$ 2.001 a R\$ 4.000
Grupo 3	R\$ 4.001 a R\$ 7.000

O Grupo 1 recebe os **maiores benefícios**, possibilitando que famílias com menor renda tenham a oportunidade de adquirir o seu imóvel.

Financiamento com juros baixos

Os juros do financiamento praticado pelo Programa Casa Verde e Amarela são os menores do mercado, o que aumenta a capacidade de crédito das famílias, mas sempre limitando as parcelas a 30% da renda, prezando pela saúde financeira dos brasileiros.

Além disso, imóveis das regiões Norte e Nordeste do Brasil, terão uma taxa de juros exclusiva para famílias com renda de até R\$ 2.600,00 (redução de 0,25% na taxa de juros).

Também existe um redutor de 0,5% na taxa de juros para o(s) proponente(s) que comprove(m) a titularidade de Conta Vinculada do FGTS (Cotistas) com, no mínimo, 03 anos de trabalho sob o regime do FGTS, somado os períodos trabalhados, consecutivos ou não. Com isso, os juros ficam distribuídos conforme a tabela a seguir:

Grupo	faixa de renda familiar bruta	Sul - Sudeste e Centro Oeste		Norte e Nordeste	
		Não Cotista	Cotista	Não Cotista	Cotista
Grupo 1	Até R\$ 2.000	5,00%	4,50%	4,75%	4,25%
Grupo 2	R\$ 2.001 a R\$ 4.000	5,50%	5,00%	5,25%	4,75%
	R\$ 2.601 a R\$ 3.000	6,00%	5,50%	6,00%	5,50%
	R\$ 3.001 a 4.000	7,00%	6,50%	7,00%	6,50%
Grupo 3	R\$ 4.001 a R\$ 7.000	8,16%	7,66%	8,16%	7,66%

Financiamento em até 360 meses

O prazo de amortização do financiamento pode chegar até a 360 meses, sendo que a idade do proponente mais idoso, somado com o prazo de obras e o prazo de amortização não podem ultrapassar 80 anos e 6 meses.

Exemplo: Fernando tem 67 anos e 11 meses, e está assinando o financiamento de um apartamento cujo o prazo de término da obra é 36 meses:

$$67 \text{ anos e } 11 \text{ meses} + 36 \text{ meses} = 70 \text{ anos e } 11 \text{ meses}$$

Nesse caso o prazo de amortização do financiamento poderá ser no máximo de 09 anos e 07 meses (115 meses), para não ultrapassar no somatório 80 anos e 6 meses

Lembrando que a amortização começa a ser feita após o término das obras.

Subsídio para as famílias com menor renda

No Programa Casa Verde e Amarela, existe a possibilidade que as famílias consigam um desconto dado pelo Governo Federal, chamado de Subsídio. O valor do subsídio dependendo de uma análise que envolve a renda familiar, local do imóvel e número de dependentes. O valor do desconto pode chegar até a R\$ 47.500,00 e só tem direito as famílias com renda menor que R\$ 4.000,00 mensais.

Utilização do FGTS

Para imóveis enquadrados no Programa Casa Verde e Amarela, é permitido que o proponente utilize seu saldo de FGTS para pagar parte Imóvel

Como funciona?



Análise do proponente

Para entrar no Programa Casa Verde e Amarela, é necessário que o proponente se enquadre em todos requisitos descritos no item 2 e passar por alguns processos antes de conseguir a tão sonhada casa própria.

Ao entregar a documentação necessária, um Correspondente Caixa Aqui autorizado pela Caixa Econômica Federal, irá fazer a análise e verificar a possibilidade de financiamento e subsidio de acordo com as informações recebidas. É necessário escolher qual será o sistema de amortização utilizado no financiamento: SAC ou SFA/TP (PRICE). As principais diferenças entre os sistemas SAC e PRICE 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 decrescente, sendo o encargo mensal constante durante o prazo contratado.

É importante simular os dois sistemas e verificar qual melhor se enquadra para a família, sempre se preocupando com o planejamento financeiro.



Aprovação do imóvel

Os empreendimentos também passam por uma análise da Caixa Econômica Federal para que possam fazer parte do Programa Casa Verde e Amarela, garantindo que os futuros imóveis tenham a qualidade necessária para atender aos futuros moradores;

A assinatura do contrato de financiamento dos proponentes só é autorizada após o empreendimento ser aprovado na Caixa Econômica Federal, por isso é interessante que os proponentes mantenham as documentações atualizadas e os requisitos atendidos até o momento da assinatura do contrato de financiamento.

Quando as parcelas começam a ser pagas para a Caixa Econômica Federal?

Após a assinatura do contrato de financiamento com a Caixa Econômica Federal o proponente pagará a sua primeira prestação de 30 dias após a averbação do habite-se, antes disso, ele deverá pagar a amortização de juros. No caso de imóvel concluído, com a averbação do habite-se, o cliente pagará a primeira parcela 30 dias após a assinatura do contrato.

O proponente que perder o emprego tem alguma ajuda?

Quem compra um imóvel por meio do Programa Casa Verde e Amarela, conta com as garantias do Fundo Garantidor da Habitação (FGHab). Isso significa que, caso a pessoa fique desempregada após assinar o contrato de financiamento, o Fundo se encarregará de pagar as parcelas do financiamento, por um determinado período de tempo e de acordo com a faixa de renda, até que ela volte a trabalhar e que consiga reequilibrar as finanças. Nessa situação, o cliente deverá procurar a agência de vinculação (onde contratou o financiamento) e solicitar o recurso conforme regras pré-estabelecidas.

Qual a diferença entre o programa Casa Verde e Amarela e o Minha Casa Minha Vida?



As principais alterações que ocorreram entre os programas dos Governo Federal acontecem nas taxas de juros do financiamento para famílias com renda mais baixa.

No programa antigo também não havia diferenciação entre regiões do país, o que foi novidade para o Programa Casa Verde e Amarela, o objetivo dessa alteração foi facilitar ainda a aquisição de imóveis nas regiões do país que possuem o maior déficit habitacional. No quadro a seguir destacam-se por cores diferentes onde a taxa de juros foi alterada:

PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA

Faixa	Faixa de Renda	Brasil	
		Não Cotista	Cotista
Faixa 1,5	Até R\$ 2.000	5,00%	4,50%
Faixa 2	Até R\$ 2.000	5,50%	5,00%
	R\$ 2.000 a R\$ 2.600	5,50%	5,00%
	R\$ 2.601 a 3.000	6,00%	5,50%
	R\$ 3.001 a 4.000	7,00%	6,50%
Faixa 3	R\$ 4.001 a R\$ 7.000	8,16%	7,66%

CASA VERDE E AMARELA

Grupo	faixa de renda familiar bruta	Sul - Sudeste e Centro Oeste		Norte e Nordeste	
		Não Cotista	Cotista	Não Cotista	Cotista
Grupo 1	Até R\$ 2.000	5,00%	4,50%	4,75%	4,25%
		5,25%	4,75%	5,00%	5,00%
Grupo 2	R\$ 2.001 a R\$ 4.000	5,50%	5,00%	5,25%	4,75%
	R\$ 2.601 a R\$ 3.000	6,00%	5,50%	6,00%	5,50%
	R\$ 3.001 a 4.000	7,00%	6,50%	7,00%	6,50%
Grupo 3	R\$ 4.001 a R\$ 7.000	8,16%	7,66%	8,16%	7,66%

Termos que devo conhecer



Alienação Fiduciária é uma garantia que a CAIXA, assim como todo banco, precisa. Até que a dívida do seu financiamento seja paga, o banco fica como proprietário do imóvel, mas você tem a posse. Quando a dívida é quitada, você passa a ser proprietário. Mas se a dívida não é paga o banco tem direito a ficar com o imóvel e vendê-lo.

Amortização é o processo de redução de uma dívida. A parcela de amortização é o valor de destinação ao pagamento de uma dívida, de forma periódica e de acordo com o sistema de amortização escolhido, no o prazo contratado.

Atualização monetária é o ajuste financeiro do valor da dívida, feito periodicamente, objetivando compensar a perda de valor da moeda no tempo.

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

- Parcela de amortização + juros;
- Tarifa de Administração mensal, se prevista;
- Prêmios de Seguro MIP e DF;

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

Indexador é o índice a ser utilizado para atualização da dívida. O indexador padrão é a TR- Taxa Referencial, que também atualiza os depósitos de poupança e as contas vinculadas do FGTS. Para algumas modalidades de financiamento, a CAIXA oferece a opção de

atualização pelo IPCA – Índice Nacional de Produtos ao Consumidor Amplo.

Prazo de amortização é o prazo acordado para pagamento da dívida, normalmente, expresso em meses.

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

Saldo devedor é o valor de financiamento em determinado momento considerado as amortizações e atualizações mensais. É também o valor base para cálculo dos juros, amortizados, seguros e eventuais liquidação do financiamento.

Taxa de Juros é o valor, na forma percentual, que determina a remuneração a ser paga pelo uso de um dinheiro emprestado. Os contratos da CAIXA trazem a taxa de juros na sua forma anual expressa nas formas nominais e efetiva. Para obter a taxa de juros mensal, basta dividir por 12 a taxa de juros nominal de seu contrato.

Conclusão



Como vimos, o Programa Casa Verde e Amarela é uma forma segura de financiamento que o Governo Federal encontrou para proporcionar à população brasileira acesso à moradia de qualidade. Com subsídios, preços acessíveis e condições de pagamento facilitadas, a realização do sonho da casa própria se tornou muito mais próxima. Portanto, com as informações que recebeu aqui, você poderá fazer um planejamento consistente para comprar o seu imóvel próprio e sair do aluguel



Nossa atuação no mercado imobiliário sempre teve como propósito a valorização da boa conduta. Acreditamos que este é o principal caminho para ser uma referência em todo o segmento.

Por esse motivo, nós da VEGA, construímos nossa história buscando ser destaque no que se refere à entrega dos empreendimentos. Realizando o nosso trabalho com a máxima qualidade e dentro dos prazos, conseguimos inovar a cada desafio.

Há mais de 30 anos essa é a nossa missão: conquistar a total satisfação dos nossos clientes, desenvolvendo empreendimentos que não só atendem às expectativas, mas que podem ir além do que é esperado.



@grupo.vega



@vega.grupo



Grupo Vega