



## ANEXO I

### **O que é SFH?**

O SFH é o Sistema Financeiro da Habitação, o qual foi criado e regulamentado pela Lei Federal Nº 4.380, de 21 de agosto de 1964. A maioria dos financiamentos imobiliários que ocorrem no país são regidos por esta lei. O SFH permite às instituições bancárias a ele credenciadas o emprego de recursos das contas de poupança (SBPE) ou repassados pelo FGTS do comprador para financiar a aquisição e construção de imóveis residenciais. Quais são as características do SFH? As principais características dos financiamentos obtidos dentro do SFH são:

- O valor máximo de avaliação do imóvel é de R\$ 1.500.000,00.
- O limite máximo de financiamento, incluindo as despesas acessórias, é de 80% do valor do imóvel. Caso seja utilizado o Sistema de Amortização Constante (SAC), o limite passa a ser de 90%.
- O Custo Efetivo Máximo permitido para o contratante é de 12% ao ano.
- A tarifa de administração mensal cobrada ao cliente não pode ultrapassar R\$ 25. É importante ressaltar que o Custo Efetivo Máximo é diferente do Custo Efetivo Total (CET). No primeiro, não estão incluídos os custos referentes ao seguro de Morte e Invalidez Permanente (MIP), o seguro de Danos Físicos do Imóvel (DIF) e a taxa de administração mensal.

### **Qual é a diferença entre SFH e SFI?**

A diferença entre o SFH e o SFI está no fato de que para uma operação ocorrer no SFH ela tem de atender à série de pré-requisitos mencionados anteriormente, regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional (CMN) e pelo Conselho Curador do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (CC-FGTS). Os contratos que não cumprem algum dos requisitos estabelecidos pelas resoluções destes conselhos passam automaticamente a ser regidos pelo SFI. Além disso, a utilização do FGTS para o financiamento imobiliário só pode ser feita para contratos dentro do SFH (conforme resolução Nº 542, de 30 de outubro de 2007 do Conselho Curador do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço) com algumas restrições adicionais, como:

- O contratante deve ter, no mínimo, 3 anos de trabalho sob o regime de FGTS;
- Possuir Contrato de Trabalho ativo no FGTS na data de concessão do financiamento, ou com saldo na conta vinculada do FGTS correspondente a, no mínimo, 10% do valor de avaliação do imóvel;
- Os proponentes (contratantes) não podem ter outro financiamento concedido no âmbito do SFH ou ser proprietário de imóvel no município de residência ou onde exerça sua ocupação.