

Apostila completa

CERTIFICAÇÃO CA-600

Revisada e Atualizada

Janeiro de 2024

 topinvest

Conteúdo programático
da certificação ABECIP
Série CA-600

COMO UTILIZAR ESSA APOSTILA?

Nós da TopInvest criamos essa apostila para deixar seu estudo muito mais fácil, didático e interativo. Mas, para ajudar a turbinar mais ainda os seus estudos, nós temos 3 dicas te dar:

DICA NÚMERO 1: *Youtube*

Temos várias playlists de estudos no nosso canal do Youtube com diversos conteúdos e lives de aula gratuitas para auxiliar os seus estudos. Sempre lançamos vídeos novos então se inscreva no canal para não perder nada.

ACESSAR NOSSO CANAL NO YOUTUBE

DICA NÚMERO 2: *Simulados Prêmio*

Nós temos o maior banco de questões comentadas do Brasil. São mais de 20 mil! Sempre que você terminar um módulo de estudos, teste seus conhecimentos.

ACESSAR OS SIMULADOS GRATUITOS DA TOPINVEST

DICA NÚMERO 3: *Telegram*

No grupo de estudos do Telegram, você estará sempre trocando conhecimento com outros alunos recebendo dicas de conteúdo da TopInvest.

ACESSAR CANAL DE NOVIDADES NO TELEGRAM

Você já conhece a **Trilha de Sucesso?**



Você encontra tudo o que precisa para conquistar a sua certificação na TopInvest.

Aulas com professores qualificados, mais de 20 mil questões comentadas, suporte certificado para tirar dúvidas de conteúdo e muito mais para garantir a sua aprovação de primeira!

Você terá acesso completo aos cursos preparatórios das Certificações:

ANBIMA
CPA-10, CPA-20
CEA

ANCORD
AI
PQO

ABECIP
CA-300, CA-400,
CA-600

ANEPS
Cursos
Preparatórios

FEBRABAN
Cursos
Preparatórios

SUSEP
Cursos
Preparatórios

Além de muitos outros cursos:

Excel para mercado financeiro, Matemática financeira com HP12C, Economia e muitos outros.

Tudo isso por R\$ 97,00 por mês, e você pode cancelar a qualquer momento.

TESTE 7 DIAS GRÁTIS

SUMÁRIO

MÓDULO 0	11
0 CONHECENDO A PROVA	12
MÓDULO 1	17
1 SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL	18
1.1 SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL	18
1.1.1 ESTRUTURA DO SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL	20
1.2 CONSELHO MONETÁRIO NACIONAL	20
1.3 BANCO CENTRAL DO BRASIL (BACEN)	21
1.4 COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS (CVM)	24
1.5 CONSELHO NACIONAL DE SEGUROS PRIVADOS (CNSP)	25
1.6 BANCOS COMERCIAIS, BANCOS DE INVESTIMENTO E BANCOS MÚLTIPLOS	25
1.7 SOCIEDADE DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (SCI)	27
1.8 ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO (APE)	28
1.9 COMPANHIAS HIPOTECÁRIAS (CH)	29
1.10 COOPERATIVAS DE CRÉDITO RURAL	29
1.11 SIMULADO	32
1.12 GABARITO	36
MÓDULO 2	37
2 SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO (SFH)	38
2.1 INTRODUÇÃO AO SFH	38
2.2 INTERMEDIÁRIOS FINANCEIROS DO SFH	39
2.3 DIRECIONAMENTO DOS RECURSOS DO SFH	40
2.3.1 TIPIFICAÇÃO DAS OPERAÇÕES NO ÂMBITO DO SFH (80% DOS 65%)	41
2.4 REMUNERAÇÃO DA CADERNETA DE POUPANÇA	43
2.5 ANIVERSÁRIO EM DIA NÃO ÚTIL	45
2.6 TIPIFICAÇÃO DAS OPERAÇÕES NO ÂMBITO DO SFH	46

2.7	OPERAÇÕES COM TAXA DE MERCADO	47
2.8	FUNDO DE GARANTIA SOB O TEMPO DE SERVIÇO (FGTS)	48
2.9	AGENTE OPERADOR DO FGTS	49
2.10	AGENTES FINANCEIROS DO FGTS	50
2.11	TIPOS DE FINANCIAMENTO COM O FGTS	50
2.12	SISTEMA BRASILEIRO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO	51
2.13	SIMULADO	53

MÓDULO 3 **57**

3	SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO (SFI)	58
3.1	SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO (SFI)	58
3.2	ENTIDADES DO SFI	58
3.3	CARACTERÍSTICA DAS OPERAÇÕES NO SFI	59
3.4	SECURITIZAÇÃO	60
3.5	CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (CCI)	61
3.6	SIMULADO	64

MÓDULO 4 **65**

4	MÓDULO 4	66
4.1	GARANTIAS IMOBILIÁRIAS	66
4.2	PROPRIEDADE X POSSE	67
4.3	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA	68
4.4	PROCEDIMENTO DE COBRANÇA	70
4.5	HIPOTECA	71
	4.5.1 ADJUDICAÇÃO DO BEM	73
4.6	FIANÇA	73
4.7	PENHOR E CESSÃO DE RECEBÍVEIS	74
4.8	SIMULADO	76
4.9	GABARITO	80

MÓDULO 5 **81**

5	PRODUTOS PARA PESSOA FÍSICA	82
----------	------------------------------------	-----------

5.1	AQUISIÇÃO - ANÁLISE DO PROPONENTE	82
5.2	ANÁLISE DE CRÉDITO DO PROPONENTE	83
5.3	ANÁLISE DE SEGURO DO PROPONENTE	85
5.4	ANÁLISE JURÍDICA E DOCUMENTAÇÃO BÁSICA	86
5.5	ANÁLISE DO IMÓVEL	87
5.6	ANÁLISE JURÍDICA	88
5.7	ANÁLISE DO VENDEDOR	89
5.8	FUNDO DE GARANTIA SOB O TEMPO DE SERVIÇO (FGTS)	91
5.9	FGTS - REQUISITOS E DOCUMENTOS DO PROPONENTE	92
5.9.1	DOCUMENTOS DO PROPONENTE	92
5.10	FGTS - REQUISITOS DO IMÓVEL	93
5.11	REQUISITOS E DOCUMENTOS DO VENDEDOR	94
5.12	USO DO FGTS PARA CONSTRUÇÃO	95
5.13	FGTS - REQUISITOS E DOCUMENTOS DO CONSTRUTOR	96
5.14	USO DO FGTS - LIBERAÇÃO DAS PARCELAS PARA CONSTRUÇÃO	97
5.15	AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL EM CONSTRUÇÃO	98
5.16	REQUISITOS E DOCUMENTOS DO CONSTRUTOR	100
5.17	CRÉDITO COM GARANTIA DO IMÓVEL - CGI ETAPAS	101
5.18	CRÉDITO COM GARANTIA DO IMÓVEL - BENEFÍCIOS	102
5.19	CRÉDITO COM GARANTIA DO IMÓVEL - ASPECTOS A CONSIDERAR NA SOLICITAÇÃO	104
5.20	HOME EQUITY	105
5.21	LOAN TO VALUE (LTV)	106
5.22	PLANO DE REAJUSTE DA PRESTAÇÃO E DO SALDO	106
5.23	SISTEMAS DE AMORTIZAÇÃO	107
5.24	CET E CESH	108
5.25	INSTRUMENTOS CONTRATUAIS E LIBERAÇÃO DO VALOR	108
5.26	SIMULADO	110
5.27	GABARITO	114

MÓDULO 6

115

6	SEGUROS E SEGURADORAS	116
6.1	SEGUROS E SEGURADORAS	116
6.2	MORTE E INVALIDEZ PERMANENTE (MIP)	118
6.3	DANOS FÍSICOS AO IMÓVEL (DFI)	118
6.4	RESPONSABILIDADE CIVIL DO CONSUMIDOR (RCC)	119
6.5	LIVRE ESCOLHA DA SEGURADORA	120
6.6	SIMULADO	122

6.7	GABARITO	126
-----	----------	-----

MÓDULO 7 127

7	CUSTOS E TRIBUTAÇÃO	128
7.1	CUSTOS E TRIBUTAÇÃO	128
7.2	IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI)	128
7.3	FORO E LAUDÊMIO	130
7.4	IOF - NAS OPERAÇÕES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	133
7.5	SIMULADO	135
7.6	GABARITO	139

MÓDULO 8 140

8	LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS - LGPD	141
8.1	DISPOSIÇÕES PRELIMINARES: EXCLUSÕES, CONCEITOS E PRINCÍPIO	141
8.2	TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS	146
8.3	DO TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS SENSÍVEIS	149
8.4	DO TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS DE CRIANÇAS E ADOLESCENTES	152
8.5	DO TÉRMINO DO TRATAMENTO DE DADOS	153
8.6	DIREITOS DO TITULAR	154
8.7	TRANSFERÊNCIA DE DADOS PARA O EXTERIOR	156
8.8	DOS AGENTES DE TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS	159
8.8.1	DO ENCARREGADO PELO TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS	160
8.8.2	DA RESPONSABILIDADE E DO RESSARCIMENTO DE DANOS	160
8.9	DA SEGURANÇA E SIGILO DE DADOS	162
8.10	DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS	165
8.11	SIMULADO	169
8.12	GABARITO	172

MÓDULO 9 173

9	CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR	174
9.1	CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR	174
9.2	POLÍTICA NACIONAL DAS RELAÇÕES DE CONSUMO	174

9.3	DIREITOS BÁSICOS DO CONSUMIDOR	174
9.4	SOLIDARIEDADE DOS DANOS NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	175
9.5	VÍCIOS NA QUALIDADE E DISPARIDADE DA OFERTA	176
9.5.1	VÍCIOS OCULTOS	178
9.6	DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA	178
9.7	PUBLICIDADE DO PRODUTO OFERTADO	179
9.7.1	PUBLICIDADE ENGANOSA	179
9.7.2	PUBLICIDADE ABUSIVA	180
9.7.3	CLÁUSULAS ABUSIVAS	181
9.8	COBRANÇA DE DÍVIDAS	182
9.9	PROTEÇÃO CONTRATUAL	184
9.10	SANÇÕES ADMINISTRATIVAS	184
9.11	INFRAÇÕES PENAIS	186
9.12	SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO CLIENTE (SAC)	187
9.13	SIMULADO	190
9.14	GABARITO	194

MÓDULO 10 **195**

10	OUVIDORIA - INSTITUIÇÕES E OBJETIVOS	196
10.1	ATRIBUIÇÕES DA OUVIDORIA	196
10.2	SIMULADO	198
10.3	GABARITO	202

MÓDULO 11 **203**

10.4	ÉTICA NO ATENDIMENTO AO CLIENTE	204
------	---------------------------------	-----

MÓDULO 12 **205**

11	MATEMÁTICA FINANCEIRA	206
11.1	CONCEITO DE JUROS	206
11.1.1	CAPITALIZAÇÃO COMPOSTA	208
11.2	TAXA DE JUROS PROPORCIONAL E TAXA DE JUROS EQUIVALENTE	209
11.3	TAXA DE JURO NOMINAL E TAXA DE JURO REAL	211
11.4	SISTEMAS DE AMORTIZAÇÃO	213

11.5	FUNDAMENTOS DA HP	214
11.6	SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO	215
11.7	TABELA PRICE	216
11.8	SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CONSTANTE (SAC)	217
11.9	SIMULADO	220
11.10	GABARITO	224

MÓDULO 13 **225**

12	PÓS-CONTRATAÇÃO	226
12.1	AMORTIZAÇÃO E/OU LIQUIDAÇÃO DO SALDO DEVEDOR	226
12.2	REQUISITOS E DOCUMENTOS DO MUTUÁRIO	230
12.3	DOCUMENTOS DO TRABALHADOR	230
12.4	DOCUMENTOS DO IMÓVEL	230
12.4.1	DOCUMENTOS DO FGTS	231
12.5	REQUISITOS DO FINANCIAMENTO E INTERSTÍCIO MÍNIMO	231
12.6	SIMULADO	232
12.7	GABARITO	236

MÓDULO 14 **237**

13	HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	238
13.1	DIRETRIZES GERAIS DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL CONCEITUAÇÃO	238
13.2	O FNHIS	238
13.3	HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	239
13.3.1	ACESSIBILIDADE	240
13.3.2	CIDADANIA	240
13.4	A QUEM SE DESTINA A HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL?	241
13.4.1	CONCEITO DE HIPOSSUFICIÊNCIA SOCIAL	241
13.5	PROGRAMAS E CONDIÇÕES DE SELEÇÃO/AQUISIÇÃO POR GRUPOS OU FAIXAS DE RENDA BRUTA FAMILIAR	242
13.6	FAMÍLIAS REMOVIDAS POR IMPLANTAÇÃO DE MELHORIAS URBANAS	243
13.7	FAMÍLIAS REMOVIDAS POR CALAMIDADE PÚBLICA	243
13.8	LEGISLAÇÃO BÁSICA	244
13.9	CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988	248
13.10	ESTATUTO DA CIDADE — LEI N.º 10.257 DE 10/07/2001	250
13.11	POLÍTICAS PÚBLICAS DE HIS	251

13.12 PROGRAMAS GOVERNAMENTAIS	253
13.12.1 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E MELHORIA HABITACIONAL	254
13.12.2 MODALIDADES POR CONTEXTO SOCIAL GEOGRÁFICO	255
13.13 HABITAÇÃO RURAL	256
13.13.1 TIPOLOGIAS DE CONCESSÃO, COMO FUNCIONAM?	257
13.14 ARRENDAMENTO RESIDENCIAL	258
13.14.1 AQUISIÇÃO COM SUBSÍDIO	259
13.15 DOAÇÃO	260
13.16 FORMA DE PROVIMENTO DE RECURSOS, ESTRUTURAS DE REPASSE E DESEMBOLSO (FUNDING)	262
13.16.1 REPASSE DIRETO OGU/ORÇAMENTOS DE ESTADOS E MUNICÍPIOS	263
13.17 COMPANHIAS DE HABITAÇÃO ESTADUAIS E MUNICIPAIS	264
13.17.1 FUNDOS GOVERNAMENTAIS (DE CARÁTER PRIVADO OU PÚBLICO)	264
13.17.2 OS RECURSOS DO FNHIS TAMBÉM PODERÃO, NA FORMA DO REGULAMENTO, SER APLICADOS POR MEIO DE REPASSE A ENTIDADES PRIVADAS SEM FINS LUCRATIVOS, CUJOS OBJETIVOS ESTEJAM EM CONSONÂNCIA COM OS DO FUNDO, OBSERVADOS OS SEGUINTE PARÂMETROS:	267
13.18 PARCERIAS PÚBLICO PRIVADAS (PPPS)	268
13.19 PRINCIPAIS ATORES E ATRIBUIÇÕES	269
13.20 CONCELHOS ESTADUAIS, DO DISTRITO FEDERAL E MUNICIPAIS	272
13.21 AGENTES FINANCEIROS DO GOVERNO	273
13.22 ENTIDADES ORGANIZADORAS	273
13.23 CONSTRUTORAS/INCORPORADORAS	274
13.24 BENEFICIÁRIOS	275
13.25 MUTUÁRIOS	275
13.26 MODALIDADES DE ATUAÇÃO DOS AGENTES FINANCEIROS EM PROGRAMAS E OPERAÇÕES DE HIS	276
AGENTES FINANCEIROS DO GOVERNO	276
13.27 OFERTA PÚBLICA DE RECURSOS PARA OPERACIONALIZAÇÃO DE SUBVENÇÕES ECONÔMICAS DE PROGRAMAS HABITACIONAIS	277
13.28 REPRESENTAÇÃO DE FUNDOS GOVERNAMENTAIS PARA CONTRATAÇÃO, IMPLANTAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DE EMPREENDIMENTOS DE HIS NA QUALIDADE DE AGENTES EXECUTORES DE POLÍTICAS HABITACIONAIS, INCLUSIVE SELEÇÃO DE BENEFICIÁRIOS	278
13.29 SIMULADO	279
13.30 GABARITO	283



TOPINVEST

MÓDULO 0

CONHECENDO A PROVA

CONHECENDO A PROVA

Quando falamos das certificações da CA-300, 400 e 600 existem dois grandes motivos de reprovação que são muito comuns.

1º Nervosismo

Esse é o principal vilão na hora da realização da prova. E eu posso te dizer, não há motivos para ficar nervoso.

2º Não conhecer a prova da ABECIP

Sim, pode ser difícil de acreditar, porém, se não soubermos como funciona, como iremos nos preparar?

É por isso que a partir de agora quero te convidar a embarcar comigo e conhecer como tudo funciona para que você possa se preparar da melhor forma possível.

O que é a Abecip?

A Abecip nasceu como sociedade civil de direito privado, sem fins lucrativos, representante do setor financeiro de crédito imobiliário, congregando as instituições integrantes do SFH, do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e, a partir de 1997, também do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI). Essa posição permitiu-lhe exercer suas atividades, em escala nacional, de forma abrangente e com eficiência. A entidade foi formada para participar da política habitacional que nascia e respondia ao desafio de atender à demanda de habitações das classes médias emergentes e da população de baixa renda. Havia, então, um enorme mercado inexplorado – e a entidade queria estar presente no seu desenvolvimento.

Para fortalecer o aparato regulatório, conferir segurança às operações de crédito e incrementar o mercado secundário de ativos imobiliários, a Abecip promoveu centenas de reuniões, seminários, workshops, congressos nacionais e internacionais para buscar na experiência internacional as melhores soluções para aprimorar o modelo doméstico. Viveu-se, entre o final dos anos 80 e meados dos 90, uma década de debates, em que despontou a contribuição de notáveis especialistas, como o ex-ministro Mário Henrique Simonsen e o ex-presidente do Banco Central, Gustavo Loyola. Como resultado, nasceu em 1997, o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI). Aprovado no Congresso Nacional sob a forma da Lei n.º

9.514, complementada, mais tarde, pela Lei n.º 10.931, o SFI trouxe no seu bojo a securitização dos recebíveis imobiliários, o mecanismo da alienação fiduciária de bens imóveis, seguidos da criação do patrimônio de afetação.

Afinal, o que é a CA-600?

O Programa de Certificação Abecip Série CA-600 tem como objetivo promover o aperfeiçoamento dos profissionais que atuam no crédito imobiliário e na estruturação de operações financeiras com lastro em imóveis, bem como outros profissionais que buscam qualificação neste segmento.

Além de promover a melhoria da qualidade das informações repassadas ao consumidor e demais públicos, o programa pretende reconhecer a capacidade técnica e experiência do profissional de crédito imobiliário, incentivar sua atualização, dar maior credibilidade para os associados e não associados, elevar os padrões de conduta ética e fortalecer o mercado de crédito imobiliário, que está em expansão.

A CA-600 é obrigatória para os profissionais que tenham contato com clientes e atuem exclusivamente na comercialização de produtos de crédito imobiliário, segundo o Normativo do Sistema de Autorregulação Bancária da Febraban n.º 009/2013.

Então, vamos conhecer essa prova já!

O candidato poderá optar por realizar o Exame de Certificação CA-600 regular, ou o Exame de Certificação CA-600 com o módulo adicional de "Habitação de Interesse Social".

As provas são presenciais e podem ser realizados em todo o país.

A prova possui 50 questões de múltipla escolha, com quatro alternativas cada. Você terá duas horas para a realização da mesma.

Mas não se esqueça, **para ser aprovado é necessário ter no mínimo 70% dos acertos** (35 acertos).

A duração da prova é de duas horas, isso são 120 minutos. Então, em um cálculo rápido aqui, para fazer as 50 questões, você terá 2,40 minutos para responder cada questão.

É por isso que te digo: pode fazer a prova bem tranquilo, relaxado e confiante que dá tempo sim!

Há pré-requisitos, Kléber?

Não, não há nenhum pré-requisito para a realização desta certificação, apenas lembrar de pagar a taxa, né? Você tem até 10 dias após o pagamento para marcar a data e horário de sua prova.

Porém, é a prova em si que se torna o grande segredo e jogada nesta certificação. Separei para você os módulos, sua quantidade de questões e ainda a porcentagem que cada um possui em sua nota final.

▪ **Módulo 1 - Sistema Financeiro Nacional e Participantes do Mercado**

1 a 9% - 1 a 5 questões

Abrindo um espaço aqui, em minha opinião este não é um módulo difícil, mas sim fácil de se compreender e praticar. E note, ele não é tão cobrado assim quanto os módulos seguintes.

▪ **Módulo 2 - Sistema Financeiro da Habitação**

1 a 9% - 1 a 5 questões

Neste módulo, os assuntos abordados são de conhecimento sobre a constituição e funcionamento do SFH.

▪ **Módulo 3 - Sistema de Financiamento Imobiliário**

1 a 9% - 1 a 5 questões;

Aqui você irá estudar tudo sobre a criação e constituição do SFI, assim como a forma que ocorrem as operações dentro deste sistema.

▪ **Módulo 4 - Garantias Imobiliárias**

1 a 9% - 1 a 5 questões

Nesse módulo você conhecerá todos os tipos de garantia imobiliária que podem ser dadas dentro das operações e também como se dão os procedimentos de cobrança.

▪ **Módulo 5 - Produtos para Pessoa Física**

1 a 9% - 1 a 5 questões

Aqui é onde você poderá conhecer os produtos e como se parte desde a primeira análise até a liberação dos valores para utilização pelo proponente.

- **Módulo 6 - Seguros e Seguradoras**

1 a 9% - 1 a 5 questões

Nesse módulo abordaremos sobre quais são os seguros obrigatórios e sua utilização, assim como as alíquotas dentro dos sistemas de financiamento existentes.

- **Módulo 7 - Custos e Tributação**

1 a 9% - 1 a 3 questões

Já neste módulo, será possível conhecer acerca da tributação e dos custos que incidem nas operações imobiliárias.

- **Módulo 8 - Código de Defesa do Consumidor**

1 a 9% - 1 a 5 questões

Aqui trataremos acerca das diretrizes trazidas pela legislação do CDC que incidem em toda e qualquer forma de relação de consumo dentro do nosso país e quais são os meios de tornar perceptíveis para o aluno e também ao cliente.

- **Módulo 9 - Ouvidoria**

1 a 9% - 1 a 3 questões

Neste módulo iremos tratar principalmente acerca das formas de constituição das ouvidorias, suas principais características e também sobre a ética no atendimento ao cliente.

- **Módulo 10 - Matemática Financeira**

1 a 9% - 1 a 5 questões

Aqui, iremos tratar sobre o assunto mais temido pela maioria dos alunos, a matemática financeira e como funcionam os cálculos dentro do sistema. Também apresentaremos as formas de solucionar de forma fácil os problemas voltados a este setor.

▪ **Módulo 11 - Pós-Contratação**

1 a 9% - 1 a 4 questões

Por fim, iremos tratar sobre a pós-contratação, que vai desde o momento de finalização das tratativas até o momento de quitação do financiamento contratado.

A taxa de inscrição custa em torno de R\$ 339,00 e concede uma validade de até cinco anos para o aprovado na certificação (ano base 2021).

Lembrando que, após o pagamento você terá 10 dias para agendar a prova. Se passar o prazo, você perde o valor da inscrição, sem exceções.



TOPINVEST

MÓDULO 1

SFN - SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL

SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL

1.1. SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL

Você já pensou em como milhões de pessoas e empresas, todos os dias, conseguem transacionar recursos entre si com total segurança? Pois é, isso só é possível graças à estrutura que existe em nosso sistema financeiro.

O Sistema Financeiro Nacional é um conjunto de regras, instituições e órgãos reguladores que trazem segurança, transparência e agilidade nas transações financeiras Brasil a fora.

O SFN tem, através de sua estrutura, algumas funções e, para nosso estudo, vamos destacar duas.

1. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE GERENCIAMENTO DE RECURSOS

Aqui estamos falando de quando você abre o app do banco, faz o pagamento de uma conta de luz e no outro dia o dinheiro vai parar na conta da concessionária de luz de sua cidade. Parece mágica, mas não é, estamos falando do SFN.

2. INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA

Nesse caso estamos falando de você, enquanto investidor – chamaremos o investidor de "agente superavitário", não esqueça esse nome – pode investir o dinheiro em um banco e o banco, por sua vez, pode emprestar seu dinheiro ao tomador de crédito – o tomador de crédito será chamado, nesse módulo, de "agente deficitário".

Para você poder entender a importância do SFN em nossa economia, pense que na cidade de Guaxupé-MG tenha um jovem empreendedor que tem uma ideia incrível de um negócio que, se der certo, pode acabar com a fome do mundo. O

problema é que, infelizmente, esse jovem empreendedor não tem recursos financeiros para iniciar seu projeto.

Agora, viajaremos para a cidade de Dourados-MS e nos depararemos com uma senhora recém aposentada que possui alguns milhões de reais em sua poupança financeira.

Já imaginou se conseguíssemos fazer que essas duas pessoas pudessem se encontrar? Para quem sabe, a senhora com dinheiro sobrando (agente superavitário) pode emprestar ao jovem empreendedor (agente deficitário) e assim podem acabar com a fome do mundo?

Bem, você deve saber que promover esse encontro é tão simples.

O jeito mais simples para isso é: o agente superavitário deposita esse recurso em um banco e recebe um rendimento sobre esse valor. O banco, por sua vez, empresta ao jovem que pagará juros por isso.

É graças ao SFN que nós conseguimos, nesse exemplo, acabar com a fome no mundo.

Porém, acabar com a fome no mundo, não é tão fácil assim, mas o SFN existe justamente para deixar as transferências entre os agentes do sistema simples, de forma segura e ágil.

O ponto que quero destacar aqui é que nesse exemplo todos saem ganhando com essa transação.

Pense comigo: o jovem empreendedor conseguiu viabilizar seu projeto, a senhora aposentada recebeu rendimentos por isso, o banco que intermediou essa operação ganhou na diferença de taxas, que chamamos de taxa de **spread**. E, sobretudo, a sociedade civil também ganhou com um projeto que acaba com a fome.

Agora que você já entendeu que o SFN permite o gerenciamento de recursos e a intermediação financeira, vamos entender como, de fato, essas coisas acontecem em nosso sistema e sua estrutura.

Para podermos ter segurança no sistema possuímos uma hierarquia de órgãos e associações que regulam, fiscalizam e autorregulam o sistema. Vamos falar sobre cada um deles agora.

1.1. ESTRUTURA DO SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL

Já conhecemos o que é o SFN, agora vamos ver qual é a estrutura que permite existir eficiência no processo. Essa estrutura é dividida em três grandes níveis hierárquicos. Primeiramente temos os órgãos reguladores, depois os órgãos supervisores e por último os órgãos operadores.

Vamos entender melhor quem são cada participante do SFN.

1.2. CONSELHO MONETÁRIO NACIONAL

Criado pela Lei n.º 4.595/1964, o CMN compõe a estrutura básica do Ministério da Economia, mas é o órgão deliberativo máximo do SFN, em outras palavras, é a autoridade máxima do SFN, o chefe.

O CMN está subordinado apenas ao presidente da República. Sendo formado pelos seguintes membros:

- o ministro da fazenda (presidente do conselho);
- Ministro do estado do planejamento e Orçamento;
- o presidente do Banco Central.

Já que eu disse que o CMN é o chefe do sistema, eu preciso destacar suas deliberações.

Por isso, o CMN vai deliberar entre outras coisas sobre:

- **Diretrizes e normas** das políticas monetária, creditícia e cambial;
- **Regular** as condições de constituição, funcionamento e fiscalização dos intermediários financeiros;
- **Propiciar** o aperfeiçoamento das instituições e dos instrumentos financeiros, com vistas à maior e eficiência do sistema de pagamentos e de movimentação de recursos;
- **Zelar** pela liquidez e solvência das instituições financeiras;

- **Disciplinar** o crédito em todas as suas modalidades e as operações creditícias em todas as suas formas, inclusive prestações de quaisquer garantias por parte das instituições financeiras;
- **Expedir** normas gerais de contabilidade e estatística a serem observadas pelas instituições financeiras;
- **Definir** o percentual e a forma de recolhimentos compulsórios;
- **Regulamentar** (fixando limites, prazos e outras condições) as operações de redesconto e de empréstimo, efetuadas com quaisquer instituições financeiras públicas e privadas de natureza bancária.

Antes de irmos ao próximo tópico, você notou que algumas palavras acima estão destacadas em negrito? Não foi um erro de edição, fiz isso para que você lembre das palavras-chave associadas ao CMN. Ou na seja, na sua prova, quando a ANBIMA citar uma das palavras que estão em negrito lembre-se do chefão, está bem?

O CMN conduz o SFN com sua atividade regulatória por meio da elaboração de atos normativos, que chamamos de "resoluções". Estas são deliberadas pelo CMN e publicadas no site do Banco Central do Brasil.

E por falar no Banco Central do Brasil (simplesmente BACEN), vamos falar sobre ele agora.

1.3. BANCO CENTRAL DO BRASIL (BACEN)

O BACEN é uma autarquia federal de natureza especial criada pela Lei n.º 4.595 de 1964, possuindo autonomia técnica, operacional, administrativa e financeira para atuar em prol de seus objetivos. Também dispõe de personalidade jurídica e patrimônio próprios.

Tem como objetivo assegurar a estabilidade de preços, ou seja, manter a inflação sob controle.

Como objetivos secundários (que devem ser perseguidos quando não prejudicar a busca pelo objetivo geral):

- zelar pela estabilidade e eficiência do sistema financeiro;
- suavizar as flutuações do nível de atividade econômica;

- fomentar o pleno emprego.

Lembrando que as metas de política monetária serão estabelecidas pelo CMN, competindo apenas ao BACEN conduzir as políticas monetárias necessárias para que as metas sejam cumpridas.

Sua estrutura organizacional é comandada por uma diretoria colegiada, composta por nove membros: o presidente e oito diretores, cada um responsável por uma diretoria específica.

Todos os membros da diretoria colegiada são nomeados pelo presidente da República, entre brasileiros de reputação ilibada e notória capacidade em assuntos econômico-financeiros, após aprovação pelo Senado Federal.

O mandato do presidente e dos diretores do BC terá duração de quatro anos, não coincidentes com o do Presidente da República.

- O presidente do BACEN inicia seu mandato no início do terceiro ano de mandato do presidente da República.
- A cada ano do mandato do presidente da República, dois diretores iniciam seus mandatos no primeiro dia do ano.

O presidente e os diretores do BACEN podem ser exonerados, se:

- alguma enfermidade o impossibilitar de exercer a função;
- for pedido pelo próprio diretor para deixar a função exercida;
- houver apresentação comprovada e recorrente de desempenho insuficiente para alcançar os objetivos do BACEN;
- cometer algum crime que impeça de exercer cargos públicos.

Entre as atribuições do BACEN a principal é fiscalizar as instituições financeiras. Mas como ele é reconhecido por ser o chefe dos bancos, ele possui mais algumas atribuições, como:

- **emitir** papel-moeda, tendo autonomia para decidir o volume e o momento;
- **manter** o meio circulante (cédulas e moedas) em condições adequadas, prevenindo a qualidade em circulação e monitorando incidências de falsificações;

- **receber** os recolhimentos compulsórios;
- **realizar** operações de redesconto e empréstimo às instituições financeiras;
- **conduzir** as políticas monetária, cambial e de crédito;
- **determinar**, via Comitê de Política Monetária (Copom), a meta da taxa de juros de referência para as operações de um dia (Taxa Selic);
- **efetuar** o controle de todas as formas de crédito e dos capitais estrangeiro;
- **fiscalizar** e disciplinar as instituições financeiras e demais entidades autorizadas a operar pelo BACEN;
- **conceder** autorização de funcionamento às instituições financeiras;
- **estabelecer** condições para a posse e para o exercício de quaisquer cargos de administração de instituições financeiras privadas;
- **decretar** regimes especiais em instituições financeiras.
- **gerir** o Sistema de Pagamento Brasileiro (SPB), vamos falar sobre o SBP ainda nesse módulo, e os serviços de meio circulante.

Notou que temos mais algumas palavras em destaque? Essas são as palavras-chave que você pode associar ao BACEN. Se comparado com o CMN, notamos que enquanto ele disciplina o mercado, o BACEN executa normas que o mercado funcione de acordo com determinações próprias, visto que a partir da Lei Complementar n.º 179/2021 o BACEN tem autonomia própria.

Para o BC poder fiscalizar e supervisionar o mercado, existem documentos normativos divididos em três categorias.

1. **Resolução BCB:** atos normativos pelos quais o BACEN, por delegação, cria normas para o SFN ou, também por delegação, regulamenta as normas contidas em resoluções do CMN.
2. **Instruções Normativas BCB** instrumentos para esclarecer dúvidas ou divergências quanto à interpretação e à aplicação de disposições normativas.
3. **Resoluções conjuntas e Instruções Normativas Conjuntas:** são instrumentos utilizados pelo Banco Central do Brasil (BCB) em parceria com outros órgãos ou entidades para estabelecer normas e diretrizes de forma conjunta.

Agora que já falamos sobre o BACEN vamos avançar um pouco mais em nossos conhecimentos sobre os órgãos reguladores. Agora, falando da Comissão de Valores Mobiliários.

1.4. COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS (CVM)

Criada pela Lei n.º 6.385/1976, é uma autarquia federal vinculada ao Ministério da Economia, mas não está subordinada a ele. Igualmente, embora esteja ligada ao CMN, a maioria das atividades da CVM não decorrem da execução das determinações dele, mas sim de atribuições legais próprias.

Em outras palavras, a CVM tem autonomia para criar normas para o mercado de capitais. Chamamos estas normas da CVM de "Instrução Normativa CVM". Já a administração da CVM fica a cargo de um presidente e quatro diretores, nomeados pelo presidente da República, após aprovados pelo Senado Federal.

Entre as principais atribuições e competências da CVM estão:

- fiscalizar as empresas de capital aberto;
- investigar e punir tempestivamente descumprimentos à regulação do mercado de valores mobiliários;
- zelar pelo funcionamento eficiente e regular do mercado de capitais e seu desenvolvimento;
- proteger os investidores do mercado de capitais;
- assegurar o acesso do público a informações tempestivas e de qualidade;
- estimular a formação de poupança e seu investimento em valores mobiliários;
- assegurar e fiscalizar o funcionamento eficiente das bolsas de valores, do mercado de balcão e das bolsas de mercadorias e futuros.

Note que aqui não tem palavras em negrito porque eu não quero viciar você. Mas quero destacar que o principal papel da CVM é proteger e promover um ambiente seguro para os investidores. Se você ler novamente os tópicos acima, vai notar que tudo se resume em entregar um ambiente seguro para o investidor.

1.5. CONSELHO NACIONAL DE SEGUROS PRIVADOS (CNSP)

É o órgão governamental que fixa as diretrizes e normas da política de seguros privados no Brasil. Composição:

- ministro de Estado da Economia ou seu representante;
- representante do Ministério da Justiça;
- representante da Secretaria Especial de Previdência e Trabalho;
- superintendente da SUSEP;
- representante do Banco Central do Brasil;
- representante da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Funções:

- **regular** a constituição, organização, funcionamento e fiscalização dos que exercem atividades subordinadas ao SNSP, bem como a aplicação das penalidades previstas;
- **fixar** as características gerais dos contratos de seguro, previdência privada aberta, capitalização e resseguro;
- **estabelecer** as diretrizes gerais das operações de resseguro. Conhecer os recursos de decisão da SUSEP e do IRB;
- **prescrever** os critérios de constituição, capitalização, entidades de previdência privada aberta e resseguradores, com fixação dos limites legais e técnicos das respectivas operações;
- **disciplinar** a corretagem do mercado e a profissão do corretor.

1.6. BANCOS COMERCIAIS, BANCOS DE INVESTIMENTO E BANCOS MÚLTIPLOS

Bancos são instituições financeiras que fazem intermediação financeira, possibilitando a transferência de recursos entre os agentes superavitários e agentes deficitários. Para funcionamento, é necessário a autorização do BACEN.

Os bancos possuem carteiras, para poderem atender as demandas do mercado.

BANCOS COMERCIAIS

- Fornecer crédito a curto e médio prazo para todos os setores da economia (indústria, comércio, PFs, PJs, serviços, varejo, etc).
- Captação de recursos através do depósito à vista (conta corrente).
- Captação de recursos através de depósitos a prazo (CDB, Letra Financeira).
- Aplicação de recursos através de desconto de títulos.
- Abertura de crédito simples em conta corrente (cheque especial).
- Operações de crédito rural, câmbio e comércio internacional.
- Prestação de serviços (cobrança bancária, arrecadação de tarifas e tributos públicos, etc).

BANCOS DE INVESTIMENTO

- São responsáveis por fomentar os investimentos a médio e longo prazo para pessoa física e jurídica. Em outras palavras, são responsáveis por conceder crédito a médio e longo prazo.
- Ajudar na emissão de ações e debêntures.
- Captação de recursos através de depósito a prazo.
- Administração de fundos de investimentos.
- Administração de recursos de terceiros.
- Abertura de capital e subscrição de novas ações de uma empresa (IPO e underwriting).
- Conceder empréstimo para fins de capital de giro.
- Financiamento de capital de giro e capital fixo.
- A subscrição ou aquisição de títulos e valores mobiliários.
- A distribuição de valores mobiliários.
- Os depósitos interfinanceiros.
- Os repasses de empréstimos externos.

BANCOS MÚLTIPLOS

- Obrigatório ter no mínimo a carteira do banco comercial ou banco de investimento e uma outra carteira qualquer, disposta no mercado. Lembrando que temos as sociedades de crédito imobiliário, sociedade de crédito financiamento e investimentos, banco de desenvolvimento e banco de arrendamento mercantil.
- Cada carteira deverá ter seu CNPJ único.
- Podem publicar em um único CNPJ (do banco múltiplo) o balanço de todas as carteiras, para facilitar ao investidor obter os dados totais.

1.7. SOCIEDADE DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (SCI)

Instituídas pela Lei n.º 4.380/64, as sociedades de crédito imobiliário são um tipo de instituição financeira especializada no financiamento habitacional. São integrantes do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), que veremos mais detalhes logo mais. Esse tipo de carteira pode fazer parte de um banco múltiplo, por exemplo. Mas o que exatamente faz uma SCI?

CAPTAÇÃO DE RECURSOS

- Pelas cadernetas de poupança.
- Pelas Letras e Cédulas Hipotecárias.
- Pelos Depósitos Interfinanceiros (DI): empréstimo que vem de outra instituição financeira.
- Pelos repasses de financiamento de fundos nacionais: recursos concedidos pelo BNDES, Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, etc.
- Pelos empréstimos do exterior.

Certo, as instituições agora possuem capital para conceder crédito. Mas elas fornecem esses recursos para quem?

FORNECEM RECURSOS PARA

- Construção de habitações.
- Crédito para construção de casa própria.
- Capital de giro para construtoras.
- Capital de giro para distribuidoras de materiais de construção.

IMPORTANTE

- Devem ser constituídas sob forma de S.A.
- Devem ter em seu nome a denominação "crédito imobiliário".
- Devem ser integrantes do S.B.P.E (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo).
- Seguem as regras do BACEN.

1.8. ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO (APE)

Criadas pela Lei n.º 6.855/80, não são instituições financeiras e sim constituídas sob a forma de sociedades civis. Tem como objetivo a formação de poupança e o financiamento da casa própria.

Como alguém pode participar de uma APE? Há duas formas.

1. Adquirir financiamento imobiliário: único e exclusivamente para comprar a casa própria.
2. Depositar recursos para formação de poupança.

A participação via depósito pode ser através de:

- L.H – Letras Hipotecárias;
- repasses de financiamentos;
- L.C.I – Letras de Crédito Imobiliário;
- L.F – Letras Financeiras;
- D.I – Depósitos Interfinanceiros.

1.9. COMPANHIAS HIPOTECÁRIAS (CH)

Foram criadas a partir da resolução 2.122 do CMN, em 1994. São as primeiras instituições a serem criadas por meio de uma resolução da CMN e não através de uma lei. E faz parte do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), que veremos mais para frente.

OBJETIVO

Concessão de crédito por financiamento imobiliário, podendo ser tanto para o crédito comercial quanto para o crédito residencial. São caracterizadas por ter uma garantia forte, pois ao ser cedido um crédito, estará atrelado a uma hipoteca ou alienação fiduciária do imóvel. Então, caso o cliente não pague a companhia hipotecária, ela irá tomar o imóvel.

CAPTAÇÃO DE RECURSOS

- **Não** capta por poupança.
- Letras Hipotecárias.
- Debêntures emitidas no mercado financeiro.
- Letras de Crédito Imobiliário (L.C.I.).
- Empréstimos e financiamentos.

Importante: Companhias Hipotecárias podem administrar fundos de investimento imobiliário (FIIs).

1.10. COOPERATIVAS DE CRÉDITO RURAL

- Cooperativa de crédito é uma instituição financeira formada pela associação de pessoas para prestar serviços financeiros exclusivamente aos seus associados.

- Os cooperados são ao mesmo tempo donos e usuários da cooperativa, participando de sua gestão e usufruindo de seus produtos e serviços.
- Nas cooperativas de crédito, os associados encontram os principais serviços disponíveis nos bancos, como conta-corrente, aplicações financeiras, cartão de crédito, empréstimos e financiamentos.
- Os associados têm poder igual de voto independentemente da sua cota de participação no capital social da cooperativa.
- O cooperativismo não visa lucros, os direitos e deveres de todos são iguais e a adesão é livre e voluntária.
- O crédito rural é o financiamento destinado ao segmento rural.
- Os produtores rurais utilizam os recursos concedidos pelas instituições financeiras nessa linha de crédito de diversas maneiras na sua propriedade.
- Por exemplo, podem investir em novos equipamentos e animais ou custear matéria prima para o cultivo.
- Podem ainda utilizar esses recursos para comercializar e industrializar a produção.
- As finalidades do crédito rural podem ser descritas como:
 - Crédito de custeio – destina-se a cobrir despesas normais dos ciclos produtivos, da compra de insumos à fase de colheita.
 - Crédito de investimento – destina-se a aplicações em bens ou serviços cujo benefício se estenda por vários períodos de produção. Por exemplo na aquisição de um trator.
 - Crédito de comercialização – destina-se a viabilizar ao produtor rural ou às cooperativas os recursos necessários à comercialização de seus produtos no mercado.
 - Crédito de industrialização – destina-se à industrialização de produtos agropecuários, quando efetuada por cooperativas ou pelo produtor na sua propriedade rural.
- As principais fontes do crédito rural são:
 - Depósitos à vista

- Depósitos de poupança rural
- Emissão de Letras de Crédito do Agronegócio (LCA)
- Fontes fiscais: BNDES e Fundos Constitucionais
- Recursos próprios das Instituições Financeiras
- O público-alvo a que se destina o crédito rural é:
- Produtor rural (pessoa física ou jurídica);
- Cooperativa de produtores rurais;
- Pessoa física ou jurídica que, mesmo não sendo produtor rural, se dedique a uma das seguintes atividades:
- Pesquisa ou produção de mudas ou sementes fiscalizadas/certificadas;
- Pesquisa ou produção de sêmen para inseminação artificial e embriões;
- Prestação de serviços mecanizados de natureza agropecuária, em imóveis rurais, inclusive para proteção do solo;
- Prestação de serviços de inseminação artificial, em imóveis rurais;
- Atividades florestais.
- Exigências a serem cumpridas para liberação do crédito rural:
- comprovação da idoneidade do tomador;
- apresentação de orçamento, plano ou projeto, salvo em operações de desconto;
- oportunidade, suficiência e adequação dos recursos;
- observância de cronograma de utilização e de reembolso;
- fiscalização pelo financiador;
- liberação do crédito diretamente aos agricultores ou por intermédio de suas associações formais ou informais, ou por organizações cooperativas;
- observância das recomendações e restrições do zoneamento agroecológico

1.11. SIMULADO

Chegamos na melhor parte! Depois de você ter estudado toda a teoria é hora de colocar em prática tudo o que você aprendeu em nosso simulado!

Responder essas questões ajudarão você e testará seus conhecimentos, mas, lembre-se: não deve ser confundido com expectativa de cair essas questões em sua prova.

Então, vamos lá?!

n.º 1. #14438 Após a entrada em vigor da Lei Complementar nº 179/2021, podemos afirmar como correto sobre o Bacen:

- a) o Bacen pode emitir papel-moeda, tendo autonomia para decidir sobre o volume e momento.
- b) é uma autarquia vinculada ao Ministério da Economia.
- c) é composto de quatro membros.
- d) é sempre obrigado a conceder autorização para novas instituições financeiras.

2. #14437 Sobre o mandato do Presidente do Bacen, podemos afirmar:

- a) o mandato terá duração de quatro anos não coincidentes com o do Presidente da República;
- b) terá mandato de quatro anos coincidindo com o do Presidente da República;
- c) terá seu mandato iniciado após a indicação pelo Presidente da República no primeiro ano de mandato;
- d) será iniciado após indicação do Ministro da Fazenda.

3. #14436 Com base na Lei Complementar n.º 179/2021 podemos afirmar que são objetivos secundários do Banco Central do Brasil:

I - zelar pela estabilidade e pela eficiência do sistema financeiro;

II - suavizar as flutuações do nível de atividade econômica;

III - fomentar o pleno emprego.

Estão corretas:

- a) I.
- b) II e III.
- c) I, II e III.
- d) nenhuma.

4. #13728 A meta de inflação para 2021 foi definida em 3,75%. Os órgãos responsáveis pela definição desta meta e por atingir a meta definida são, respectivamente:

- a) Banco Central e Conselho Monetário Nacional.
- b) Conselho Monetário Nacional e Banco Central.
- c) Ministério da Economia e Conselho Monetário Nacional.
- d) Banco Central e Ministério da Economia.

5. #13705 Quem recebe os depósitos compulsórios?

- a) CVM.
- b) CMN.
- c) BACEN.
- d) Ministério da Fazenda.

6. #13684 O Banco Central fiscaliza:

- a) a bolsa de valores.
- b) companhias hipotecárias.
- c) não é um órgão fiscalizador.
- d) os clientes bancários.

7. #13667 Quem é designado pelo Tesouro Nacional a comprar e vender títulos públicos federais em seu nome?

- a) CVM.
- b) BACEN.
- c) CMN.
- d) Banco do Brasil.

8. #13663 Os recursos do SBPE devem ser aplicados conforme a seguinte proporção:

- a) no mínimo 75% em operações de financiamento imobiliário, e no mínimo 25% em encaixe obrigatório no BACEN.
- b) no mínimo 50% em operações de financiamento imobiliário, e no mínimo 20% em encaixe obrigatório no BACEN.
- c) no mínimo 25% em operações de financiamento imobiliário, e no mínimo 20% em encaixe obrigatório no BACEN.
- d) no mínimo 65% em operações de financiamento imobiliário, e no mínimo 20% em encaixe obrigatório no BACEN.

9. #13627 Autoriza o funcionamento e fiscaliza as atividades das instituições financeiras:

- a) CMN.
- b) Caixa Econômica Federal.
- c) BACEN.
- d) CVM.

10. #13581 Pessoas jurídicas públicas ou privadas, que tenham como atividade principal ou acessória a coleta, intermediação ou aplicação de recursos financeiros próprios ou de terceiros, em moeda nacional ou estrangeira e a custódia de valores de propriedade de terceiros, são:

- a) bancos comerciais.

- b) instituições financeiras.
- c) bolsas de valores.
- d) intermediários financeiros.

1.12. GABARITO

1 - Resposta: A. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4711473/iniciar>>

2 - Respostas: A. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4711492/iniciar>>

3 - Resposta: C. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4711500/iniciar>>

4 - Resposta: B. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4711506/iniciar>>

5 - Resposta: C. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4711515/iniciar>>

6 - Resposta: B. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4711522/iniciar>>

7 - Resposta: B. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4711525/iniciar>>

8 - Resposta: D. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4711526/iniciar>>

9 - Resposta: C. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4711531/iniciar>>

10 - Resposta: B. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4711533/iniciar>>



MÓDULO 2

**SFH - SISTEMA FINANCEIRO DA
HABITAÇÃO**

SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO (SFH)

2.1. INTRODUÇÃO AO SFH

O Sistema Financeiro da Habitação, se originou pela Lei n.º 4.380/64 e tem como objetivo formular a política nacional de planejamento da habitação. Ele "destina-se a facilitar e a promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população."

COMPOSTO POR

- **Ministério da Infraestrutura:** efetuar as políticas de desenvolvimento e subsídio da habitação popular, auxiliando pessoas em vulnerabilidade social.
- **Conselho Monetário Nacional (CMN):** órgão central que controla e disciplina o SFH. Lembrando que o CMN é o órgão máximo do SFN.
- **Caixa Econômica Federal (CEF):** substituiu o BNH (Banco Nacional da Habitação) e faz a gestão do FGTS.
- **Sociedades de Crédito Imobiliário (SCI):** instituições financeiras que têm como objetivo principal a concessão de crédito para aquisição, construção, reforma ou instalação de imóveis residenciais ou comerciais.
- **Caixa Fundações, cooperativas, montepios e outras formas associativas:** são instituições que têm como finalidade principal prestar assistência aos seus associados, sejam eles profissionais de determinadas categorias ou trabalhadores de empresas específicas.
- **Órgãos federais, estaduais e municipais:** que atuam para aquisição da casa própria da população de baixa renda.

SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO

- Programas governamentais de incentivo à moradia (emprestar dinheiro subsidiado para a população de baixa renda), incentivo à habitação popular.
- FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço): recolhimento compulsório do trabalhador (obrigatório).
- **Caderneta de poupança:** depósitos voluntários das famílias (opcional).

2.2. INTERMEDIÁRIOS FINANCEIROS DO SFH

Quem são os intermediários do SFH? Vamos listá-los para te ajudar na compreensão:

- bancos comerciais, múltiplos e com carteira de crédito imobiliário;
- sociedades de crédito imobiliário (SCI);
- associação de poupança e empréstimo (APE);
- companhias hipotecárias (CH);
- órgãos federais, estaduais e municipais (atuando na construção e venda de moradias populares);
- montepios, fundações, cooperativas e outras associações;
- Caixa Econômica Federal (CEF):
 1. empresa pública ligada ao Ministério da Fazenda (Ministério da Economia);
 2. centraliza o recolhimento e aplicação do FGTS para uso do SFH e SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo);
 3. atua como banco múltiplo dentro da SFH;
 4. centraliza o recolhimento e aplicação do FGTS para uso do SFH e SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo);
- securitizadoras de crédito imobiliário:

1. quando uma empresa tem um valor de dívida para vender, as securitizadoras transformam essa dívida em um valor mobiliário e o negocia no mercado, trazendo liquidez no mercado;
 2. constituída sob a forma de S.A (sociedade anônima);
 3. faz a securitização de recebíveis imobiliários (comprar e vender dívidas de empresas que atuam na construção civil).
- companhias de habitação;
 - institutos de previdência:
 1. as entidades fechadas de previdência complementar, porque eles têm a função de garantir o pagamento aos seus previdenciários;
 - carteiras hipotecárias de clubes militares e caixas militares.

ORIGEM DOS RECURSOS NO SFH

Você poderia dizer que já sabe de onde vem a origem dos recursos, vai vir do FGTS e da caderneta de poupança, certo? Certo, mas veja que o SFH financia a moradia popular, ou seja, o financiamento pode durar até 35 anos. Então ocorre um descasamento do prazo, porque o FGTS tem uma duração média de cinco anos e poupança de dois a três anos. Por isso, existe uma necessidade de captar recursos de outras formas, para manter o SFH.

Aqui, vou apresentar quatro formas no mercado de captação de recursos para o SFH:

- LH – Letras Hipotecárias;
- LCI – Letras de Crédito Imobiliário;
- CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários;
- LIG – Letra Imobiliária Garantida.

2.3. DIRECIONAMENTO DOS RECURSOS DO SFH

Aquele dinheiro que você coloca na caderneta de poupança, para onde é direcionado?

Vamos aqui esclarecer o que acontece.

Pela resolução CMN 1.932/10, o Conselho Monetário Nacional separou em quatro destinos o dinheiro investido na poupança:

- 65% da poupança deve ser destinado ao financiamento imobiliário (crédito imobiliário);
- destes 65%, 80% devem ser direcionados ao Sistema Financeiro Habitacional (SFH) e os outros 20% podem ser direcionados ao SBPE.
- 20% da poupança vai ter recolhimento compulsório ao BACEN, para evitar criação de moeda (remunerado pela poupança);
- 15% para livre aplicação da instituição financeiro (podendo ser destinado para cheques especial, cartão de crédito, financiamento de automóveis, financiamento de máquinas, capital de giro, etc).

OPERAÇÕES SFH COM CET MÁXIMO DE 12% A.A

2.3. TIPIFICAÇÃO DAS OPERAÇÕES NO ÂMBITO DO SFH (80% DOS 65%)

Lembrando que 80% da caderneta de poupança são destinados a SFH, sendo que 65% desses 80% são com CET (custo efetivo total) máximo de 12% ao ano. Para se enquadrar no SFH, o valor do imóvel no financiamento é de no máximo R\$ 1.500.000,00 em todas as regiões do país.

Veja a seguir o que não está incluso dentro desse CET.

SEGUROS:

- MIP (morte e invalidez permanente);
- DFI (danos físicos ao imóvel);
- RCC(responsabilidade civil do consumidor).
- taxa de administração do contrato (máximo R\$25,00 por mês);
- custo de análise de proposta (ocorre uma única vez, quando está se contratando o financiamento, máximo de R\$100,00);

- 0% de remuneração da poupança (após SET/2006).

Veja que temos também o valor máximo financiável (V.M.F) para o financiamento pelo SFH:

1. 80% do valor do imóvel na Tabela PRICE (quando todas as parcelas são iguais);
2. 90% do valor do imóvel na Tabela SAC (quando as parcelas têm preços decrescentes).

Agora, vamos identificar as regras de utilização deste financiamento pelo SFH, com CET máximo de 12% ao ano:

- aquisição de imóveis novos ou atualizados;
- construção de imóveis residenciais para pessoa física;
- construção de imóveis residenciais para pessoa jurídica com valor médio das unidades dentro da faixa (valores máximos dos imóveis para financiamento, como vimos acima);
- retrofit de imóvel comercial para residencial. Retrofit é o nome que damos para uma super reforma do imóvel, que é na maioria das vezes mantido só a estrutura e reformando toda a parte interna, o fazendo deixar de ser comercial e se tornando residencial;
- obras de infraestrutura de imóveis residenciais.

OPERAÇÕES COM TAXA DE MERCADO (SFH)

Vamos nos situar, para não ficarmos confusos.

Lembra que o dinheiro na caderneta na poupança é dividido em porcentagens para cada área e 65% é destinado para financiamento habitacional?

Beleza, agora que destes 65% um percentual de 80% é destinado a operações do SFH com CET máximo de 12% ao ano (como vimos acima) e sobra 20% do total.

Então, este 20% não tem restrição máxima de 12% a.a.

Agora vamos detalhar abaixo como funciona as operações com taxa de mercado.

- Imóveis com avaliação superior ao teto do SFH: ou seja, imóveis com valor acima do teto apresentado nas operações no SFH com CET máximo até 12% ao ano.
- Atende também imóveis comerciais.

Pode ser utilizado para:

- aquisição, construção ou reforma de imóveis residenciais novos e usados;
- construção por pessoa jurídica de imóveis residenciais ou comerciais;
- material de construção para reforma ou ampliação de imóveis comerciais/residenciais;
- infraestrutura de loteamentos urbanos.

Importante: os recursos não utilizados deverão ser recolhidos ao BACEN até o dia 15 do mês subsequente (serão remunerados em 80% do rendimento da poupança).

2.4. REMUNERAÇÃO DA CADERNETA DE POUPANÇA

Vamos aqui para algumas informações importantes sobre a caderneta de poupança e sua remuneração:

1. criada pelo imperador D. Pedro II em 1861;
2. investimento mais popular do Brasil (utilizado por 75% da população);
3. liquidez imediata (D+0);
4. isento de IR para **PF e PJ sem fins lucrativos**;
5. facilidade da aplicação programada;
6. possui garantia do FGC.

RENTABILIDADE

A data de aniversário refere-se ao dia em que o dinheiro foi aplicado na poupança. Esta rentabilidade é mensal, isto é, paga juros ao investidor somente uma vez por mês. Se o dinheiro for sacado antes do aniversário, não terá rendimento. Vou te dar um exemplo: se o investidor colocou o dinheiro na poupança no dia de 10 fevereiro, receberá sua rentabilidade no dia 10 de março e nos meses subsequentes.

Importante

Poupanças com depósito inicial nos dias 29, 30 e 31 farão aniversário no dia 01 do mês subsequente ao mês da aplicação.

Multi-data: cada data que é aplicado na poupança, significa que terá seu próprio dia de rentabilidade. Melhor explicando, eu depusitei no dia 10, 14 e 27 de março.

- A rentabilidade será mediante a cada depósito.
- Aplicação em 10/03 - rentabilidade em 10/04.
- aplicação em 14/03 - rentabilidade em 14/04.
- aplicação em 27/03 - rentabilidade em 27/04.

A remuneração antes de 3 de maio 2012 era da seguinte forma: 0,50% ao mês mais TR (taxa referencial, calculada pelo BACEN). Isso nos garantia em juros compostos uma taxa de 6,17% ao ano.

A remuneração depois de 4 de maio de 2012 sofre uma pequena mudança.

- Se a taxa SELIC estiver maior que 8,50% ao ano, a remuneração da poupança segue a mesma forma que as anteriores de 3 de maio 2012 (0,50% ao mês mais TR);
- se a taxa SELIC estiver menor ou igual a 8,50% ao ano, a remuneração será 70% da SELIC mais TR.

Exemplo

- SELIC em 8,50% a.a: $8,50 \times 70\% = 5,95\%$ a.a.;
- SELIC em 6,50% a.a: $6,50 \times 70\% = 4,55\%$ a.a.

REMUNERAÇÃO DA CADERNETA DE POUPANÇA PARA PESSOA JURÍDICA

Já vimos como era a remuneração da poupança para pessoas físicas. Agora, vamos compreender como funciona a remuneração das pessoas jurídicas.

RENTABILIDADE

- Rentabilidade da caderneta de poupança para PJ é trimestral.
- A remuneração antes de 3 de maio de 2012 era da seguinte forma: 1,50% ao trimestre mais TR (6,14% a.a.).
- A remuneração feitas em 3 de maio de 2012 e adiante são da seguinte forma:
 1. se a taxa SELIC estiver maior que 8,50% a.a., a remuneração da poupança segue a mesma forma que as anteriores de 3 de maio de 2017 - 1,50% ao trimestre mais TR (6,14% a.a.).
 2. se a taxa SELIC estiver menor ou igual a 8,50% a.a., a remuneração será 70% da SELIC mais TR, com remuneração ao trimestre.
- Imposto de renda pela Tabela Regressiva de IR.
- De 1 até 180 dias (até 6 meses) - 22,50% de IR.
- De 181 até 360 dias (até 1 ano) - 20% de IR.
- De 361 a 720 dias (até 1,5 ano) - 17,50% de IR.
- Acima de 721 dias (acima de 2 anos) - 15% de IR.

2.5. ANIVERSÁRIO EM DIA NÃO ÚTIL

Quando o investidor fizer um depósito em sua caderneta de poupança, o valor aplicado irá entregar a remuneração do período ao completar exatamente um mês de sua aplicação, ou seja, ela irá entregar a rentabilidade no dia do aniversário do depósito feito.

O aniversário, porém, será apenas feito em dias úteis ao longo do mês.

Caso o aniversário da poupança caia em um sábado, domingo ou feriado, o próximo dia útil será utilizado como referência para o aniversário do depósito feito.

Lembrando que aplicações iniciadas nos dias 29, 30 e 31 irão acumular rendimentos a partir do primeiro dia útil do mês seguinte, que será considerada a data para aniversário da aplicação.

Para os depósitos feitos em cheque, a data de aniversário irá contar a partir da data do depósito e não da compensação dele, contanto que não seja devolvido o cheque por qualquer motivo.

2.6. TIPIFICAÇÃO DAS OPERAÇÕES NO ÂMBITO DO SFH

Lembrando que 80% da caderneta de poupança são destinados a SFH, sendo que 65% desses 80% são com CET (custo efetivo total) máximo de 12% ao ano. Para se enquadrar no SFH, o valor do imóvel no financiamento é de no máximo R\$1.500.000,00 em todas as regiões do país.

O que não está incluso dentro desse CET:

- SEGUROS:
 - MIP (morte e invalidez permanente);
 - DFI (danos físicos ao imóvel);
 - RC do Construtor (Responsabilidade Civil do Construtor)
 - Taxa de Administração do contrato (máximo R25, 00*por*ms);
- Custo de Análise de Proposta (ocorre uma única vez, quando está se contratando o financiamento - máximo de R100, 00);
- % de remuneração da poupança (após SET/2006). Veja que temos também o Valor Máximo Financiável (V.M.F) para o financiamento pelo SFH:
 - a. 80% do valor do imóvel na Tabela PRICE (quando todas as parcelas são iguais);
 - b. 90% do valor do imóvel na Tabela SAC (quando as parcelas têm preços decrescentes).

E agora, vamos identificar as regras de utilização deste financiamento pelo SFH, com CET máximo de 12

- Aquisição de imóveis novos ou atualizados;

- Construção de imóveis residenciais para pessoa física;
- Construção de imóveis residenciais para pessoa jurídica com valor médio das unidades dentro da faixa (valores máximos dos imóveis para financiamento, como vimos acima);
- Retrofit de imóvel comercial para residencial (retrofit é o nome que damos para uma super reforma do imóvel, em que é na maioria das vezes mantido só a estrutura e reformando toda a parte interna, o fazendo deixar de ser comercial e se tornando residencial);
- Obras de infraestrutura de imóveis residenciais.

2.7. OPERAÇÕES COM TAXA DE MERCADO

Vamos nos situar, para não ficar confuso. Lembra que o dinheiro na caderneta na poupança é dividido por percentagens para cada área e 65% é destinado para financiamento habitacional?

Beleza, agora que destes 65% um percentual de 80% é destinado a operações do SFH com CET máximo de 12% ao ano (como vimos acima) e sobra 20% do total?

Então, este 20% não tem restrição máxima de 12% a.a.

Agora vamos detalhar abaixo como funciona as operações com taxa de mercado:

- Imóveis com avaliação superior ao teto do SFH: ou seja, imóveis com valor acima do teto apresentado nas operações no SFH com CET máximo até 12
- Atende também imóveis comerciais.

PODE SER UTILIZADO PARA:

- Aquisição | Construção | Reforma de imóveis residenciais novos e usados;
- Construção por pessoa jurídica de imóveis residenciais ou comerciais;

- Material de construção para reforma ou ampliação de imóveis comerciais ou residenciais; e
- Infraestrutura de loteamentos urbanos.

Os recursos não utilizados deverão ser recolhidos ao BACEN até o dia 15 do mês subsequente (serão remunerados em 80

2.8. FUNDO DE GARANTIA SOB O TEMPO DE SERVIÇO (FGTS)

Criado em 1966 pela Lei n.º 5.107/66 e atualizado na Lei n.º 8.036/90. Você deve saber que trabalhando com carteira assinada o empregador paga 8% sobre o salário bruto, esse valor refere-se ao FGTS, mas você sabe de fato para onde esse dinheiro vai?

Já falamos aqui que ele é um capital utilizado como recurso para o Sistema de Financiamento Habitacional, mas como é usado?

Vamos esclarecer então as características principais!

OBJETIVO

- FGTS é um depósito compulsório ao fundo para casos de:
 1. demissão sem justa causa (recebe o montante do período trabalhado e mais a multa rescisória);
 2. doença grave;
 3. falecimento (herdeiros legais).
- 8% do salário é depositado no FGTS:
 1. "rentabilidade" de 3,04% ao ano mais TR.
- Fornece este recurso para:
 1. habitação popular;
 2. saneamento básico;
 3. infraestrutura urbana.

Lembrando que o FGTS é de fato um fundo, logo não possui uma estrutura própria para administração e distribuição de recursos.

Dessa forma, as responsabilidades do FGTS são divididas com quatro órgãos.

Eles são:

- gestão das aplicações (para onde vai os recursos) – Ministério das Cidades;
- fiscalização – Ministério da Economia, já que o Ministério do Trabalho e Emprego foram divididos e incorporados em outros ministérios, um deles o da Economia, responsável pela fiscalização dos recolhimentos e fiscalização do direcionamento dos recursos;
- cobrança pela PGFN (Procuradoria Geral da Fazenda Nacional) – efetua a cobrança os recursos não pagos ao FGTS;
- atividades operacionais pela Caixa Econômica Federal (CEF) – gerenciamento dos recursos, que estará pagando, recebendo e transferindo os recursos para os destinatários.

2.9. AGENTE OPERADOR DO FGTS

Conforme vimos acima, quem realiza as operações sobre o destino do FGTS é a Caixa Econômica Federal (CEF).

Para não ficar dúvidas, vou detalhar melhor o que ela é responsável.

- Controle e manutenção das contas: veja que todos os trabalhadores com carteira assinada têm uma conta no FGTS onde recebem seu direito trabalhista. Com isso, existe na CEF toda uma estrutura que permite o recebimento dos recursos e o repasse para as contas individuais.
- Centralização dos recursos do FGTS: único órgão que recebe das empresas o pagamento do FGTS.
- Aplicação dos recursos.

Com este montante que a CEF concentra mediante ao FGTS, a Caixa possui os programas da Caixa, sendo um deles o SFH.

2.10. AGENTES FINANCEIROS DO FGTS

Aprofundando um pouco mais o conhecimento. Quem são os agentes financeiros do FGTS que tramitam recursos uns para os outros no mercado e constituem o SFH?

INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS QUE COMPÕEM O SFH

- Repasse dos recursos: IFs recebendo o repasse da Caixa ou enviando o recurso para a Caixa.
- Interveniente (quando o trabalhador usa o FGTS para):
 - nas compras de imóveis prontos ou na planta – quando o indivíduo vai em um banco para financiar um imóvel pelo SFH, utilizando o saldo do FGTS, a instituição interveniente de sua escolha receberá os recursos, repassando para a construtora e o valor será debitado de sua conta do FGTS;
 - amortização e quitação de financiamentos no S.F.H – passou-se dois anos e eu tenho saldo no FGTS para realização da amortização ou quitação do financiamento em aberto, a instituição novamente atua como interveniente.

2.11. TIPOS DE FINANCIAMENTO COM O FGTS

Agora vamos ver quais são os tipos de financiamentos que pode utilizar os recursos do FGTS.

▪ **CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL (CCI)**

É o crédito para a aquisição de imóveis urbanos ou rurais, como:

1. aquisição, construção, conclusão, ampliação ou reforma de unidade habitacional;
2. aquisição de lote urbano;
3. aquisição de material de construção.

▪ **CARTA DE CRÉDITO ASSOCIATIVA (CCA)**

Muito comum no sistema Casa Verde e Amarela (antigo Minha Casa Minha Vida), é um financiamento que ocorre antes do imóvel ficar pronto:

1. aquisição de imóvel novo;
2. funciona de forma associativa.

▪ **APOIO À PRODUÇÃO**

1. Produção e comercialização de unidades habitacionais.
2. Beneficia:
3. pessoa jurídica no ramo da construção civil;
4. pessoa física que utiliza crédito na aquisição destas unidades.

▪ **PRÓ-MORADIA**

1. Moradia para famílias em vulnerabilidade social.
2. Renda bruta familiar de R\$1.800,00.

▪ **PRÓ-COTISTA**

1. Deverá possuir pelo menos três anos de contribuição no FGTS e ter saldo na conta do fundo de no mínimo 10% do valor do imóvel.

▪ **FINANCIAMENTO DE MATERIAL DE CONSTRUÇÃO (FIMAC)**

1. Construção, ampliação ou reforma de unidade habitacional.
2. Instalação de:
3. hidrômetros;
4. aquecimento solar.

2.12. SISTEMA BRASILEIRO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO

- O Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo, popularmente conhecido pela sigla SBPE, nada mais é do que um facilitador habitacional instituído pelo Governo Federal para financiar o setor imobiliário no Brasil.
- Pode ser considerado um grande arcabouço, responsável por financiar e garantir renda aos principais tipos de financiamento imobiliário oferecidos atualmente pelos bancos.
- Geralmente, boa parte desse dinheiro vem das cadernetas de poupança disponíveis em cada instituição bancária

- O Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo é, na verdade, o recurso que garante que parte do montante aplicado nas cadernetas de poupança de uma instituição bancária seja destinado ao crédito imobiliário.
- Todo banco com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário e as associações de poupança e empréstimo devem obrigatoriamente participar do SBPE.
- Todo banco deve destinar, pelo menos, 65
- Resol. 4.676/2018:
- “O Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) tem por finalidade promover o financiamento imobiliário em geral, por meio da captação e do direcionamento dos recursos de depósitos de poupança”
- É, portanto, um sistema que garante recursos para diversos tipos de financiamento imobiliários;
- A diferença entre SFH e SBPE é que enquanto o primeiro deles é uma modalidade de financiamento, o segundo, SBPE, é o dispositivo legal responsável por destinar recursos da caderneta de poupança para financiar a maioria das cartas de crédito oferecidas pelas instituições bancárias (SFH e SFI) atualmente;
- Como explicado anteriormente, o SBPE é um sistema que garante os recursos para o financiamento imobiliário, por isso não possui uma taxa de juros própria.
- No entanto, quando falamos do SFH e do SFI, sistemas de financiamento beneficiados pelos recursos do SBPE, podemos pensar em uma taxa de juros aproximada em cada um dos casos.

2.13. SIMULADO

Chegamos na melhor parte! Depois de você ter estudado toda a teoria é hora de colocar em prática tudo o que você aprendeu em nosso simulado!

Responder essas questões ajudarão você e testará seus conhecimentos, mas, lembre-se: não deve ser confundido com expectativa de cair essas questões em sua prova.

Então, vamos lá?!

1. #13670 Os juros de contratos de SFI:

- a) não podem exceder 30% da remuneração disponível do mutuário.
- b) tem como limite máximo 12%a.a.
- c) não se aplicam ao saldo devedor do contrato.
- d) são livremente pactuados em contrato.

2. #13631 Qual o limite do valor de avaliação de imóveis para financiamento dentro do SFI?

- a) R\$ 950.000,00.
- b) R\$ 1.500.000.
- c) Não há.
- d) R\$800.000,00.

3. #13619 Sistema de livre mercado, fora de regulamentações governamentais:

- a) Sistema de Financiamento Imobiliário.
- b) Sistema Financeiro da Habitação.
- c) Sistema Especial de Liquidação e Custódia.
- d) Sistema Brasileiro de Pagamento.

4. #9845 As sociedades de crédito imobiliário, em suas atividades, podem empregar recursos provenientes de:

- a) depósitos a prazo, desde que esse seja inferior a noventa dias.
- b) letras hipotecárias.
- c) letras de câmbio.
- d) depósitos à vista.

5. #2731 Sobre créditos objeto de regime fiduciário que lastreiam a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), assinale a alternativa INCORRETA:

- a) destinam-se exclusivamente à liquidação dos títulos a que estiverem afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais.
- b) são passíveis de constituição de garantias e de execução dos credores da companhia securitizadora.
- c) constituem em patrimônio separado, que não se confunde com o da companhia securitizadora.
- d) só responderão pelas obrigações inerentes aos títulos a ele afetados.

6. #2728 O governo federal, através da Lei n.º 9.514/97, instituiu o:

- a) Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI).
- b) Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS).
- c) Sistema Financeiro Nacional (SFN).
- d) Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

7. #2725 Uma das diferenças entre a LCI (Letra de Crédito Imobiliário) e o CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários) refere-se ao fato de:

- a) o CRI ser emitido por companhias securitizadoras, ao passo que a LCI é emitida por instituições financeiras.
- b) a LCI ser emitida por companhias securitizadoras, ao passo que o CRI é emitido por instituições financeiras.
- c) a LCI ser emitida por instituições financeiras ou companhias securitizadoras, ao passo o CRI pode ser emitido somente por instituições financeiras.
- d) a LCI ser emitida somente por instituições financeiras, ao passo que o CRI pode ser emitido por companhias securitizadoras ou instituições financeiras.

8. # 2724 A Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), instituída pela Lei N.º 10.931/2004, para representar créditos imobiliários, será emitida:

- a) pelo credor do crédito imobiliário.
- b) por instituição responsável pelos sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.
- c) pelo devedor, a pedido do credor, nas operações que serão objeto de securitização.
- d) bancos de investimento

9. #2723 A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, instituiu a alienação fiduciária, como parte integrante do marco legal do:

- a) Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI).
- b) Sistema Financeiro Nacional (SFN).
- c) Conselho Monetário Nacional (CMN).
- d) Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE).

10. #2712 Pode investir em Certificado de Recebíveis Imobiliário (CRI):

- a) somente investidores profissionais.
- b) investidores que exigem garantia do Fundo Garantidor de Crédito (FGC).
- c) somente Investidores Institucionais.
- d) 8,5% ao mês.

section GABARITO

1 - Resposta: D. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4714320/iniciar>>

2 - Respostas: C Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4714334/iniciar>>

3 - Resposta: A Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4714356/iniciar>>

4 - Resposta: B Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4714363/iniciar>>

5 - Resposta: B Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4714364/iniciar>>

6 - Resposta: A. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4714368/iniciar>>

7 - Resposta: A. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4714370/iniciar>>

8 - Resposta: A. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4714371/iniciar>>

9 - Resposta: A. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4714374/iniciar>>

10 - Resposta: D. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4714373/iniciar>>



TOPINVEST

MÓDULO 3

**SFI - SISTEMA DE FINANCIAMENTO
IMOBILIÁRIO**

SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO (SFI)

3.1. SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO (SFI)

O SFI tem como função regularizar a atuação de instituições financeiras em operações de financiamento de imóveis, e tornar o crédito imobiliário mais flexível nas condições de mercado com incentivo governamental.

Aqui vale destacar também que a garantia utilizada é a alienação fiduciária, onde pode ocorrer a retomada do imóvel em caso de inadimplência. Isso visa maior segurança às instituições financeiras, permitindo que os investidores tenham mais acessos ao mercado financeiro.

3.2. ENTIDADES DO SFI

Temos aqui duas modalidades de entidades que participam do SFI, sendo elas as "originadoras de crédito" e as "participantes adicinais".

ORIGINADORES DE CRÉDITO

Atuam no mercado primário originando créditos imobiliários. Vão financiar os imóveis para os adquirentes, sejam eles os PF's ou PJ's.

- Caixa Econômica Federal (CEF).
- Bancos com carteira de crédito imobiliário.
- Sociedades de crédito imobiliário (SCIs)
- Associações especiais de poupança e crédito (APEs).
- Companhias hipotecárias.
- Demais instituições autorizadas, conforme Resolução 3.706/09 do CMN.

PARTICIPANTES ADICIONAIS

- Prestadores de serviço: como os correspondentes bancários.
- Agentes fiduciários: representam os investidores no CRI.
- Instituições custodiantes: IFs que custodiam os títulos e valores imobiliários.
- Agências de rating: essas dão notas de crédito a um título de crédito.
- Seguradoras.
- B3 (antiga CETIP): local onde os títulos são negociados e liquidados, como o CRI.
- CVM (Comissão de Valores Mobiliários): fiscaliza toda a questão dos valores mobiliários no mercado.

3.3. CARACTERÍSTICA DAS OPERAÇÕES NO SFI

O Sistema Financeiro Imobiliário é regulado pela Lei n.º 9.514/97 e para te ajudar a entender melhor, vamos agora ver quais são as características de suas operações.

PRINCIPAL CARACTERÍSTICA

- Liberdade de pactuação e respeito aos contratos sobre remuneração, taxa de juros, seguros, etc. Veja que é bem mais livre do que é no SFH.

OUTRAS CARACTERÍSTICAS IMPORTANTES

- Reposição integral do valor emprestado.
- Remuneração conforme a taxa contratada: livremente compactuada entre as partes.
- Sistema de capitalização de juros: temos dois sistemas, sendo elas SAC e PRICE.
- Contratação obrigatória de seguros:

1. MIP (morte ou invalidez permanente);
2. Desejável DFI (dano físico ao imóvel), não é obrigatório.

Vimos características que definem bem o SFI sobre seus aspectos, mas para que serve ele?

Vamos esclarecer!

SERVE PARA O QUE?

- Imóvel em processo de incorporação: se o imóvel ainda não está pronto, este pode ser adquirido por meio do SFI.
- Compra e venda de imóveis com a construtora.
- Leasing imobiliário: uma espécie de aluguel de um imóvel, podendo em um certo período comprá-lo, caso queira.
- Financiamentos imobiliários em geral.

3.4. SECURITIZAÇÃO

Securitização é o processo para captar recursos que irão financiar empreendimentos por meio da venda de títulos aos investidores.

É quando uma instituição converte créditos em lastros para títulos ou valores mobiliários.

O processo ocorre quando empresas cedem (por meio da compra por parte da securitizadora) para securitizadoras seus recebíveis e estas, por sua vez, emitem os títulos que serão vendidos para o mercado de capitais.

Isso ocasiona em uma antecipação dos valores para a empresa cedente.

O processo de securitização, em poucas palavras, pode ser definido como "a prática de converter as dívidas de um credor em dívidas com os investidores".

É uma forma de viabilizar projetos, antecipando o recebimento do capital necessário para colocá-los em prática

3.5. CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (CCI)

Mais um título lastreado no crédito imobiliário?

Sim, temos aqui mais um instrumento que fomenta a indústria da construção civil.

A CCI é um instrumento que facilita a negociabilidade e a portabilidade do crédito imobiliário. Viu a palavra "portabilidade" no parágrafo anterior?

Guarda ela, pois vamos usar mais para frente. Mas, basicamente, portabilidade é uma transferência. Vamos detalhar melhor isso.

Um banco, uma sociedade de crédito imobiliário ou uma incorporadora, emprestam dinheiro para as pessoas comprarem seus imóveis, certo?

O prazo desse tipo de crédito normalmente é longo, podendo chegar até 35 anos.

Faz sentido para você que 35 anos é um baita tempo quando se trata de receber uma dívida? Existe uma solução para isso, chamado "CCI".

O banco (ou o emissor do crédito imobiliário) "empacota" o recebível e vende no mercado financeiro.

O banco recebe à vista esse crédito imobiliário, com desconto, e quem comprou a CCI recebe a prazo dos mutuários do crédito imobiliário.

Sabe quando um comerciante vende seus produtos a prazo e vai ao banco solicitar a antecipação desses recebíveis?

Então, é exatamente isso que o banco faz ao emitir uma CCI no mercado, ele antecipa os recebíveis.

Algumas características-chave sobre esse produto:

- é negociado no mercado de balcão e registrado na clearing da B3;
- está sujeito ao IR, conforme Tabela Regressiva;
- possui garantia real do lastro da operação de crédito;
- não possui cobertura do FGC;
- embora qualquer investidor possa ter acesso, é um produto negociado, via de regra, entre o emissor e companhias securitizadoras e fundos de investimento.

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (CRI)

O CRI é um título de renda fixa de longo prazo emitido exclusivamente por uma companhia securitizadora, com lastros em um empreendimento imobiliário que paga juros ao investidor.

Para não ficar dúvidas, vamos entender melhor o que significa a palavra securitizadora.

O termo "securitizadora" vem do inglês "securities", que significa "título".

Ela é uma empresa que emite títulos no mercado.

Ou seja, ela compra a carteira de crédito de um banco e emite títulos no mercado para os investidores.

Deixando ainda mais simples: a securitizadora é quem antecipa a carteira de crédito dos bancos, pagando à vista para o banco e recebendo a prazo dos tomadores.

Voltamos para o CRI. Esse título é emitido por uma securitizadora.

Em linhas gerais, imaginamos que a securitizadora tenha comprado uma carteira de crédito imobiliário de um banco no valor de R\$ 500.000.000,00.

Essa compra é, para o banco, uma antecipação de um fluxo de caixa futuro e, para a securitizadora, um pagamento à vista.

A pergunta que fica é: de onde a securitizadora vai tirar essa grana toda para pagar o banco?

Se você respondeu "do mercado financeiro", você acertou.

A securitizadora emite um título chamado "CRI".

Um CRI é um título de valor mobiliário, portanto tem de ser objeto de oferta pública com autorização da CVM para ser ofertado ao mercado, exceto se for ofertado exclusivamente para investidor qualificado.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS

- Não possui prazo mínimo.
- Não possui garantia do FGC.

- Possui lastro no crédito imobiliário, portanto, tem garantia real.
- Há isenção de IR para investidor PF.
- Há incidência de IR para investidor PJ, conforme a tabela regressiva de IR.
- É um título registrado na clearing de títulos da B3.
- Não há regulação para o valor unitário do título, no entanto, é comum títulos com valor de aplicação de R\$ 1.000,00.

COMPARAÇÃO ENTRE SFH E SFI

	SFH	SFI
Legislação	Lei 4.380/64	Lei 9.514/97
Finalidade	População de Baixa Renda e Imóveis até 1.5 Milhão de Reais	Atender a demanda do mercado imobiliário
Taxa de Juros	CET Máximo de 12% ou Taxa de Mercado	Livremente Negociado entre as Partes
Garantias	Hipoteca, Alienação Fiduciária e outros na Res. 3932 CMN	Alienação, Hipoteca e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
Prazo Máximo de Financiamento	35 Anos se o proponente não superar 80 anos e 6 meses ou 30 anos com hipoteca.	35 Anos se o proponente não superar 80 anos e 6 meses ou 30 anos com hipoteca.
Valor Máximo Financiável	90% Tabela SAC 80% Tabela Price	Livremente Negociado
Origem dos Recursos	SBPE, FGTS, Poupança e Programas Habitacionais	Mercado Financeiro e de capitais
Imóvel	Residencial ou Comercial Urbano	Qualquer Imóvel

3.6. SIMULADO

Chegamos na melhor parte! Depois de você ter estudado toda a teoria é hora de colocar em prática tudo o que você aprendeu em nosso simulado!

Responder essas questões ajudarão você e testará seus conhecimentos, mas, lembre-se: não deve ser confundido com expectativa de cair essas questões em sua prova.

Então, vamos lá?!

1. #2711 Considere as seguintes afirmativas sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI):

I. A fonte de recursos (funding) para essas operações está relacionada ao mercado financeiro ou de capitais, mediante a emissão de títulos.



TOPINVEST

MÓDULO 4

GARANTIAS IMOBILIÁRIAS

MÓDULO 4

4.1. GARANTIAS IMOBILIÁRIAS

Dispostas na resolução n.º 3.932/10 do Conselho Monetário Nacional, as garantias imobiliárias possuem quatro tipos diferentes.

Inicialmente vamos conhecê-las e nas próximas páginas detalharemos melhor cada uma. As garantias imobiliárias são:

- hipoteca;
- alienação;
- cessão fiduciária de direitos creditórios com alienação;
- cessão fiduciária de direitos creditórios em casos de compra e venda de imóveis.

Antes de tudo, precisamos evidenciar alguns pontos importantes sobre este capítulo, para no desenvolvimento do conteúdo não haja confusão sobre conceitos, podendo atrapalhar seu entendimento do todo. Então, vamos lá!

Importante: a "propriedade" é diferente da "posse".

PROPRIEDADE

Garante o direito real sobre o imóvel, podendo solicitar novamente a posse.

POSSE

Quem tem a posse do imóvel, é quem está morando no imóvel.

Uma forma mais fácil de compreender esses dois conceitos é um contrato de aluguel.



É proprietário de um imóvel, aquele que está recebendo o aluguel e quem tem a posse do imóvel é o locatário.

Como o proprietário tem direito real sobre o imóvel, ele pode solicitar ao locatário a posse de volta de seu imóvel tanto para locar para outra pessoa, quanto para outros fins.

Ficou mais fácil de compreender, né?

Resumindo, a garantia é o próprio imóvel que está sendo financiado.

Já o comprador tem apenas posse do imóvel e a instituição, que cede o financiamento, tem propriedade sobre a garantia.

Mas quando ocorre a liberação dos recursos para o financiamento imobiliário? Ocorrerá após a formalização das garantias, ou seja, a averbação da garantia na matrícula.

Em contrapartida, a liberação da garantia (desaverbação da garantia na matrícula) ocorre após a quitação total do financiamento, ou seja, o banco não liberará a garantia até que o financiamento esteja totalmente liquidado.

4.2. PROPRIEDADE X POSSE

Para compreender melhor a alienação fiduciária há uma grande importância em entender a diferença entre o que é propriedade e o que é posse.

PROPRIEDADE

O indivíduo que possui propriedade do imóvel tem direito pleno.

Isso quer dizer que todos os direitos são do proprietário e somente este tem exclusividade de usar, desfrutar e dispor, desde que seja para sua comodidade.

POSSE

O exercício dos poderes da propriedade é **bipartida**, porque vai ter a posse direta e a posse indireta, sendo constatado no registro de imóveis.

Então, ao comprar um imóvel por financiamento, constará na matrícula do imóvel

que ele está alienado fiduciariamente a uma instituição financeira XPTO, durante o prazo do contrato que manterá a validade da bipartida direta e indireta.

A alienação fiduciária é a bipartição da posse pela duração do prazo do contrato, ou seja, acabando o contrato não haverá mais a bipartição.

NO CONTRATO TEMOS:

- devedor – aquele que compra o imóvel;
- credor – instituição financeira que financia o imóvel;
- lembrando que imóvel alienado não pode ser dado como garantia, seja em caso de aluguel, empréstimos ou outros produtos.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Resolução do contrato com o término do contrato vigente

- quitação com os pagamentos em dia – a IF fornece termo de quitação total em 30 dias;
- dívida não quitada nas condições estabelecidas (terminou o prazo do contrato e há parcelas do financiamento em aberto) – o imóvel vai a leilão.

4.3. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Existem quatro tipos de garantia para financiamento imobiliário, sendo eles: alienação fiduciária, hipoteca e cessão de direitos, que se divide em duas formas.

Vamos iniciar pela alienação fiduciária, nela você tem direito real de garantia.

Para que isso ocorra, precisam existir duas partes: o devedor e o credor.

DEVEDOR

É o indivíduo que está financiando o imóvel, usando os recursos de alguma instituição financeira.

Ele possui a posse do imóvel, podendo morar nele como também tem o usufruto do bem, em que "readquire" o imóvel após a quitação do financiamento junto da instituição financeira.

Lembrando de que

- não pode ser utilizado como garantia, já está sendo usado como garantia para o próprio financiamento;
- não pode vender o bem sem a quitação do financiamento. Caso venda o imóvel, o devedor deverá quitar o financiamento com o valor recebido e somente o que sobrar terá de lucro na negociação.

CREDOR

É nada mais, nada menos que uma instituição financeira.

É quem possui posse indireta do imóvel, por ter direito real de garantia do bem pela alienação fiduciária no registro de imóveis.

O credor não irá usufruir do bem, ou seja, morar no imóvel financiado pelo devedor e somente estará tornando o devedor como proprietário do imóvel, quando houver a quitação do financiamento.

Lembrando de que:

- as questões de compra e venda da alienação são somente para fins de garantia, ou seja, não gera ITBI (Imposto Sobre Transmissão Inter-Vivos), vai gerar apenas os custos de registro do imóvel.

CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO

- valor da dívida;
- prazo;
- taxa de juros;
- cláusula de alienação fiduciária;
- cláusula de usufruto do devedor;

- cláusula de venda em leilão no caso de inadimplência;
- cláusula de procedimentos de leilão.

4.4. PROCEDIMENTO DE COBRANÇA

Os procedimentos de cobranças são efetuados quando o cliente que realizou o financiamento tem dívida vencida e não paga.

Dessa forma, constituindo mora, que acontecerá após a carência contratual (exemplo: você terá 10 dias para regularizar sua dívida, antes de entrar em mora), o credor irá requerer ao oficial do registro uma notificação para o devedor regularizar a situação em até 15 dias.

Além de que será agregado ao valor em atraso os encargos legais e despesas correlatas (como as custas de protesto, geradas pelo órgão responsável).

Depois que o devedor recebe a notificação, pode ocorrer dois casos: pagamento efetivado ou pagamento não efetivado.

- Pagamento realizado: ocorrerá a purgação da mora e restabelecimento do acordo anterior sobre o que já estava acordado no contrato e o oficial repassa o pagamento da dívida em até três dias úteis, descontando as suas custas sobre o processo.
- Pagamento não realizado: averba-se a consolidação em nome do credor (fiduciário). Ou seja, o imóvel será passado de fato ao nome da instituição financeira que concedeu o financiamento ao devedor.

Efetiva-se após o pagamento de ITBI e laudêmio, se for o caso:

- com o imóvel no nome do fiduciário, pode-se promover o leilão;
 - a) 30 dias após a consolidação da propriedade por parte do fiduciário, o imóvel é ofertado a valor de mercado. Caso no primeiro leilão um maior lance for oferecido e seja inferior ao valor do imóvel, ocorre um segundo leilão, 15 dias depois;
 - b) qualquer lance é aceito, podendo ser abaixo do valor de mercado, desde que o valor seja igual ou superior ao valor da dívida mais os custos com seguros, encargos legais, tributos e condomínios.

- se o valor oferecido no segundo leilão não atender às exigências da instituição financeira e o imóvel não for vendido, a dívida será considerada extinta, havendo a quitação mútua:
 - a) credor recebe o imóvel – a instituição financeira vai ganhar posse do imóvel;
 - b) devedor recebe a quitação da dívida, dada por termo próprio no prazo de até cinco dias;
- se o imóvel continuar ocupado pelo devedor, este deverá pagar a taxa de ocupação do imóvel ao credor. Essa taxa equivale a 1% ao mês do valor do imóvel até a posse (como se fosse um aluguel);
- é assegurado a reintegração de posse liminarmente em 60 dias, desde que se tenha a comprovação de propriedade, para o:
 - a) fiduciário;
 - b) cessionário;
 - c) sucessor;
 - d) adquirente em leilão;
- é permitida a transferência de financiamento imobiliário para outra IF:
 - a) portabilidade;
 - b) refinanciamento – é quando o financiamento é renegociado e o imóvel é dado como garantia do pagamento das parcelas.

Assim, a taxa de juros do empréstimo cobrada se torna menor.

4.5. HIPOTECA

É um direito real de garantia, que se apropria do valor do imóvel em caso de inadimplência se ocorrer a venda.

Nesta relação teremos dois participantes: o devedor (hipotecante) e o credor (hipotecário), que é a instituição financeira.

CARACTERÍSTICAS

- Hipoteca é uma garantia menos sólida do que a alienação fiduciária, porque não tem a propriedade do imóvel. Devido a este fato, a execução é mais complexa, pois exige o ajuizamento da ação de cobrança.
- O hipotecante pode vender o bem e depois repassar o valor para o hipotecário.
- Na hipoteca pode ser constituída uma nova garantia sob o bem hipotecado: você tem um bem hipotecado para receber um empréstimo e também pode usá-lo para servir de garantia em uma locação de algum imóvel em caso de locação imobiliária.

COBRANÇA E INADIMPLÊNCIA

A cobrança das dívidas na hipoteca funciona um pouco diferente, pois a execução deve ser somente por meio judicial.

Essa cobrança pode ser realizada por cobrança judicial ou por adjudicação do bem.

Vamos ver melhor cada uma das duas formas abaixo.

COBRANÇA JUDICIAL

- Ajuizamento da ação: juntamente com um advogado, abrir uma ação para entrar na justiça para cobrar a hipoteca.
- Citação do executado: a citação é o ato pelo qual o hipotecante é convocado a integrar a relação processual.
- Penhora do imóvel: apreensão do imóvel para o pagamento da dívida.
- Prazo de embargos (pode se arrastar por anos).
- Leilão.

4.5. ADJUDICAÇÃO DO BEM

1. Hipotecário compra o bem: instituição financeira com o objetivo de garantir o crédito concedido por meio da hipoteca do imóvel adquirido.
2. Para alienação usa-se sempre o valor de mercado, aí temos duas situações:
3. se a dívida for menor que o valor do imóvel, vai sobrar dinheiro, correto? O valor que sobra é depositado para o hipotecário (credor);
4. se a dívida for maior que o valor do imóvel, a execução judicial pode continuar.

4.6. FIANÇA

Fiança é mais uma forma de garantia que podemos dar em nossas negociações, muito conhecida nos processos de locação de imóveis.

Nesta garantia deve existir um fiador, alguém que assuma a responsabilidade de pagar débitos de um terceiro, caso este não consiga cumprir com suas obrigações junto à empresa que estiver prestando serviço.

Ou seja, a garantia é pessoal.

É necessário estar expresso no contrato vigente que o fiador se declara como responsável, pois a fiança é regulamentada pelo código civil.

Essa garantia se difere das outras duas que abordamos nas páginas anteriores, a alienação fiduciária e a hipoteca. Nestas duas, a garantia é real. Isso quer dizer que há um bem, um patrimônio como garantia.

Importante: a fiança garante o principal mais as despesas correlatas.

Por exemplo: eu não paguei aluguel, o fiador será responsável por pagar o meu aluguel, a multa por atraso, os juros, as despesas de cobrança e se necessário as custas judiciais.

Como funciona essa cobrança caso eu atrase e tenho como garantia a fiança?

Vamos esclarecer:

- a primeira cobrança será feita para o devedor, somente **depois** será cobrado o fiador;

- havendo mais de um fiador, a responsabilidade é solidária (todos respondem pelo total da dívida);
- para um fiador casado (exceto separação de bens, regime em que o patrimônio pertence a apenas um deles) a assinatura do cônjuge é obrigatória.

Em caso de inadimplência, em que o devedor não pagar a conta em atraso, ocorre:

- cobrança extrajudicial – primeiramente o advogado da instituição vai entrar em contato com o fiador alegando o atraso e solicitando o pagamento das dívidas. Não sendo quitada a dívida, o caso é levado para execução judicial;
- execução judicial – a instituição financeira entra com uma ação contra o fiador, para responsabilizá-lo pela dívida em aberto, conforme contrato vigente.

4.7. PENHOR E CESSÃO DE RECEBÍVEIS

Aqui vamos analisar mais duas formas de garantia que podem ser estabelecidas para a compra de imóveis.

Vamos iniciar com penhor.

PENHOR

- Uma forma de garantia por bens móveis (jóias, peças de arte, etc).
- Ocorre a transferência do bem, em que a posse fica com o credor.

Direitos de quem faz o empréstimo

- Retenção do bem até a quitação total da dívida: sendo feito o pagamento total do valor devido ao credor, o bem é devolvido para a posse do tomador.
- Executar ou vender o bem conforme disposto em contrato: havendo atraso nas parcelas do financiamento, a instituição financeira pode vender o bem para pagar o valor em aberto.
- Devolver o bem para o devedor realizar a venda: depende de autorização judicial.

Deveres de quem faz o empréstimo

- Devolver o bem após a quitação da dívida.
- Ressarcir quaisquer prejuízos ao bem.

Agora vamos ver a última forma de garantia neste módulo para financiamento de imóvel.

CESSÃO DE RECEBÍVEIS

- Espécie de penhor de crédito (títulos).
- Faz-se necessária a notificação do cliente do devedor (com anuência do comprador do imóvel).

Ou seja, funciona assim: temos um comprador de imóvel que negocia com uma construtora.

Como a construtora precisa se capitalizar para ter dinheiro em curto prazo, ela vai fazer uma cessão de recebíveis com esta dívida do comprador do imóvel com um banco.

Este banco tendo garantia, empresta para a construtora o dinheiro correspondente.

Finalizando, quem paga a dívida é o comprador do imóvel. A construtora, por sua vez, repassa os valores ao banco.

É necessário a anuência do comprador (aprovação da cessão de recebíveis), porque os títulos passarão a ser a favor do banco.

4.8. SIMULADO

Chegamos na melhor parte! Depois de você ter estudado toda a teoria é hora de colocar em prática tudo o que você aprendeu em nosso simulado!

Responder essas questões ajudarão você e testará seus conhecimentos, mas, lembre-se: não deve ser confundido com expectativa de cair essas questões em sua prova.

Então, vamos lá?!

1. #2784 Para os efeitos de realização do 2º leilão, decorrente do procedimento de consolidação da propriedade em nome do credor, o lance a ser ofertado deve ser igual ou superior:

- a) Ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.
- b) Ao saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais.
- c) Ao valor da dívida atualizada.
- d) À soma das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, sendo que as despesas contemplam a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro.

2. #2783 A enfiteuse [ou aforamento], instituto do Direito Civil:

- a) Não confere direito à propriedade pelo adquirente do imóvel.
- b) Os bens enfitêuticos podem ser objeto de garantia prestada pelo titular do domínio útil.
- c) Após a instituição da enfiteuse, os impostos e os ônus reais que gravarem o imóvel, continuam sob a responsabilidade daquele que a instituiu.
- d) É um instrumento de garantia dado ao alienante por créditos perante o comprador do imóvel;

3. #2782 A Lei 9.514/97, que institui a Alienação Fiduciária como garantia de bens imóveis, determina, nos casos em que o valor obtido em hasta pública for inferior ao valor da dívida inadimplida, que:

- a) Deverá o credor notificar o devedor da quitação integral da dívida, no prazo de cinco dias contado a partir da realização do segundo leilão, mesmo que o valor obtido com o imóvel seja inferior ao da dívida.
- b) Deverá o credor notificar o devedor da quitação integral da dívida, no prazo de trinta dias contado a partir da realização do segundo leilão, mesmo que o valor obtido com o imóvel seja inferior ao da dívida.
- c) Deverá o credor notificar o devedor para que, no prazo de cinco dias contados a partir da realização do segundo leilão, regularize o valor inadimplido remanescente, atualizado conforme cláusula contratual.
- d) Deverá o credor notificar o devedor para que, no prazo de trinta dias contados a partir da realização do segundo leilão, regularize o valor inadimplido remanescente, atualizado conforme cláusula contratual.

4. # 2780 Na propriedade fiduciária, decorrente da alienação fiduciária em garantia, ocorre:

- a) O desdobramento da propriedade, ficando o fiduciante com a propriedade direta e o fiduciário com a propriedade indireta.
- b) O desdobramento da propriedade, ficando o fiduciante com a propriedade indireta e o fiduciário com a propriedade direta.
- c) O desdobramento da posse, ficando o fiduciante com a posse direta e o fiduciário com a posse indireta.
- d) O desdobramento da posse, ficando o fiduciante com a posse indireta e o fiduciário com a posse direta.

5. #2779 Numa conversa entre três vizinhos o primeiro argumenta que tem a posse sobre o imóvel em que reside, o segundo diz que tem a propriedade sobre o imóvel que é morador e o terceiro paga aluguel para viver. Qual destes vizinhos tem o poder de oferecer o imóvel em que vive como garantia em uma transação comercial?

- a) Todos.
- b) O Terceiro.
- c) O Primeiro.
- d) O Segundo.

6. #2778 Podemos conceituar o laudêmio como:

- a) Tipo de “comissão de anuência”, caso o titular do domínio direto [senhorio] não venha a exercer seu direito de preferência na aquisição do domínio útil, consolidando em seu nome o domínio pleno. Deve ser pago pelo vendedor do imóvel.
- b) Imposto que tem como fato gerador a alienação de imóvel enfiteutico. Deve ser pago pelo comprador do imóvel, que o contribuinte para os fins fiscais.
- c) Valor do pagamento anual feito pelo titular do domínio útil, em favor da União, nos imóveis de marinha e seus acréscimos. Deve ser pago pelo proprietário do imóvel.
- d) Taxa de manutenção, destinada à gestão do contrato que instituiu a enfiteuse em determinado imóvel. Deve ser pago pelo enfiteuta.

7. #2777 Considera-se característica inerente à prestação da Fiança:

- a) Deve ser literal e admite interpretação extensiva.
- b) Pode ser prestada contra a vontade do devedor.
- c) Não pode ser contraída em valor inferior ou em condições menos onerosas que as expressas na obrigação principal.
- d) É sempre ilimitada, por compreender todos os acessórios da dívida principal, inclusive despesas judiciais.

8. #2776 Ao se constituir a Alienação Fiduciária sobre imóvel, o credor fiduciário passa a deter sobre o bem:

- a) O poder de uso, gozo e fruição.

- b) A posse direta.
- c) A posse resolúvel.
- d) A propriedade é resolúvel.

9. #2774 Dentre as opções a seguir, tende a ser menos atrativa para o banco em termos de recuperação de garantia:

- a) Alienação Fiduciária.
- b) Hipoteca.
- c) Subprime.
- d) Cessão de Direitos Creditórios.

10. #2775 No caso de financiamento vencido com alienação fiduciária de imóvel, é necessário ao credor fiduciário recorrer ao Poder Judiciário para:

- a) Denunciar as locações sem aquiescência do fiduciário com prazo de 30 dias para desocupação.
- b) Denunciar as locações com aquiescência do fiduciário com prazo máximo de 90 dias para desocupação.
- c) Obter a reintegração na posse do imóvel com prazo de 60 dias para desocupação.
- d) Consolidar a propriedade e alienar o bem imóvel.

4.9. GABARITO

1 - Resposta: A. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4721436/iniciar>>

2 - Respostas: B. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4721431/iniciar>>

3 - Resposta: A. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4721430/iniciar>>

4 - Resposta: C. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4721429/iniciar>>

5 - Resposta: D. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4721428/iniciar>>

6 - Resposta: A. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4721427/iniciar>>

7 - Resposta: B. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4721426/iniciar>>

8 - Resposta: D. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4721425/iniciar>>

9 - Resposta: B . Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4721422/iniciar>>

10 - Resposta: C. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4721418/iniciar>>



MÓDULO 5

PRODUTOS PARA PESSOA FÍSICA

PRODUTOS PARA PESSOA FÍSICA

5.1. AQUISIÇÃO - ANÁLISE DO PROPONENTE

Neste módulo estudaremos quais são os requisitos necessários para ser aprovado um financiamento imobiliário e como primeiro ponto, veremos a análise do proponente.

Aqui se analisa a capacidade de pagamento do saldo da aquisição de um imóvel por financiamento pela taxa TR:

- se for por uma tabela SAC, pode ser financiado até 90% do valor do imóvel;
- se for por uma tabela PRICE, pode ser financiado até 80% do valor do imóvel;
- lembrando que o FGTS é utilizado como valor de entrada no financiamento, ele não conta como parte do financiamento;
- a linha de crédito de 8,50% a 9,75% ao ano corrigidas pela TR.

1. Parte da análise do proponente é a proposta de financiamento:

- fonte de renda (formal, informal e comprovantes);
- o imóvel que será adquirido;
- valor a ser financiado;
- prazo para pagamento (prazo máximo para financiamento é de 35 anos);
- taxas de juros e demais informações relevantes.

2. Aqui é analisada a capacidade de pagamento do saldo da aquisição de um imóvel por financiamento pela taxa IPCA:

- se for por uma tabela SAC com financiamento corrigido pelo IPCA será de 80% do valor do imóvel;
- pela tabela PRICE, pode ser financiado até 80% do valor do imóvel. E a renda comprometida com as prestações passa a ser de até 15%;



- lembrando que o FGTS é utilizado como valor de entrada no financiamento, ele não conta como parte do financiamento;
- a linha de crédito de 2,95% a 4,95% ao ano corrigidas pela inflação.

3. Parte da análise do proponente é a proposta de financiamento:

- fonte de renda (formal, informal e comprovantes);
- o imóvel que será adquirido;
- valor a ser financiado;
- prazo para pagamento (prazo máximo para financiamento é de 30 anos);
- taxas de juros e demais informações relevantes.

É válido saber que esses dados servirão de base para a análise de crédito.

4. Negociação de compra de imóvel:

- comprador;
- vendedor;
- imóvel;
- instituição financeira.

5. Não podem ser negociados imóveis que já estão com financiamento em aberto.

- Para negociar um imóvel financiado é necessário quitar o financiamento anterior e a instituição financeira, que vai possuir o crédito, será chamada de interveniente quitante que irá liberar o imóvel para uma nova alienação do imóvel, pois recebeu todo o dinheiro e quitou o financiamento anterior.

5.2. ANÁLISE DE CRÉDITO DO PROPONENTE

Quando analisamos algo quer dizer que o estudamos minuciosamente, desta mesma forma, a análise de crédito de um proponente quer dizer que iremos analisar o crédito do próprio provedor.

Logo, analisaremos o histórico de crédito do proponente, a sua situação econômica financeira passada, atual e de certa forma tentar prever o futuro deste cliente.

É importante lembrar que cada IF possui sua política de crédito, pois ela administra o seu dinheiro da forma que ela necessário e ideal.

Vale ressaltar que análise de crédito em qualquer IF ou empresa relacionada ao crédito considera o que chamamos de "5 C's do Crédito".

1. **Caráter:** é uma forma de intenção da honra de seus compromissos. Para realizar isto é necessário olhar a situação passada da pessoa através de empresas de proteção ao crédito que aqui no Brasil são o SPC, Serasa e o Boa Vista, que possuem um histórico de crédito e inadimplência, e medem a capacidade e a idoneidade do proponente.
2. **Capacidade:** forma como o indivíduo pode honrar a dívida, onde geralmente o comprometimento máximo da renda é de 30% dos participantes, podendo se compor a renda com os outros participantes. Ou seja, se houver mais de um participante, ambos terão que comprometer 30% de sua renda de para honrar a despesa.
3. **Capital:** significa o patrimônio do cliente, que está ligado ao que ele possui. Por exemplo, quando vamos fazer uma proposta ao cliente é indispensável perguntar se ele possui imóvel, carro ou aplicações financeiras, pois a partir destas questões será possível analisar o potencial do cliente.
4. **Colateral:** é a garantia oferecida, no caso da CA-300, CA-400 e CA-600, como falamos muito de imóveis, é óbvio dizer que a garantia será o imóvel financiado.
5. **Condições:** é o ambiente econômico, onde será analisada qual é a perspectiva de mercado, onde temos noção de geração de emprego, e até mesmo se as taxas de juro tendem a subir ou descer.

Portanto, é importante lembrar que a renda normalmente é de 30% e cada instituição possui sua política de crédito, por conta disso ela pode levar em análise a renda líquida, que já desconta impostos, INSS e seus encargos, e a renda bruta, o total que o trabalhador recebe em folha.

E em relação à renda é importante sabermos a sua origem, pois possui riscos, um destes é se a pessoa for trabalhador assalariado (CLT ou funcionário público, este possui menos riscos, pois não arrisca ser demitido); aposentado ou pensionista também possui menos risco por ter a renda de forma vitalícia; profissional liberal ou autônomo, possui grande risco pois não possui uma renda fixa; e por último empresários ou empreendedores.

5.3. ANÁLISE DE SEGURO DO PROPONENTE

Quando falamos de análise de seguro do proponente estamos falando de dois seguros obrigatórios na contratação de financiamento imobiliário e que estão salvos em disposição na Lei n.º 11.977/09, veja-os abaixo.

- MIP: por morte ou invalidez permanente, que cobre o pagamento total da dívida do financiamento, por não possuir mais renda para pagá-lo.
- DFI: por danos físicos ao imóvel, pois se um indivíduo reside em um sobrado financiado e um possível acontecimento da natureza danifica ele, por ser um financiamento é importante possuir um seguro para estes danos.

No momento que falamos de seguro, já sabemos que ao contratar ele é por algum risco que corremos, então os seguros estão ali para nos proteger de algum risco que possa acontecer.

E estes riscos são para proteger tanto o proponente contratante quanto a instituição financeira, então vejamos estes riscos possíveis.

- IF: para a instituição protegerá da perda de garantia, pois se algo acontecer com o imóvel a instituição perde esta defesa, no caso de DFI. Irá proteger pelo não recebimento da dívida, no caso do MIP, pois em caso de falecimento não haverá mais o pagamento.
- Proponente: neste mesmo contexto protege o contratante do financiamento, que pode haver danos ao imóvel. No caso de DFI e para perda de herança, pois em caso de falecimento do proponente os filhos não precisaram pagar pelos custos restantes do financiamento, eles ficarão com o imóvel.

Por isso estes seguros são obrigatórios para a contratação de financiamentos de imóveis.

É considerável lembrar e ressaltar que havendo mais de um participante, deve-se se obedecer à proporcionalidade do financiamento, ou seja, se um casal realizou um financiamento, e um ficou de pagar 60% e o outro 40% do valor, se um dos dois falecer, a parte de sua obrigação é quitada, assim em diante, por isso é chamada de "proporcional".

Também é necessário relevar que é assegurada a livre escolha e a apólice individual para coibir a venda casada, que será visto mais adiante, ela é contra o CDC

(Código de Direito do Consumidor), pois é proibida a venda casada por ser de livre escolha do consumidor escolher a seguradora e a apólice individual se for importante para o proponente.

E também se for feita uma venda em conjunto é importante que haja a opção de duas ou mais seguradoras para evitar a situação.

5.4. ANÁLISE JURÍDICA E DOCUMENTAÇÃO BÁSICA

Qual é o objetivo dessa análise? É a mitigação (diminuição) dos riscos jurídicos que a empresa pode sofrer por parte do tomador. Ou simplesmente diminuir o risco de ser processado, tendo que assumir penalidades ou multas.

Toda essa jurisprudência está prevista no Código Civil (CC) que visa o cumprimento das normas de realização de um contrato.

- Agente capaz: se a pessoa possui mais de 18 anos este cidadão está plenamente capaz de assinar por seus direitos, ou seja, não deve estar interdita judicialmente. O processo também pode ocorrer caso a pessoa tenha 16 anos, porém ela deve ser emancipada.
- Objeto lícito: obviamente, e por senso comum, sabemos que nada que relacionado à pirataria ou drogas é possível realizar um contrato. A mesma situação acontece com um imóvel, que deve estar quitado e regularizado para a realização de um contrato.
- Segundo a lei: se determinado processo não estiver dentro da lei, não é possível fazer seu encaminhamento, tanto que qualquer contrato que esteja fora do regulamento, a lei se sobrepõe.

Sabemos que é sempre importante haver observância em todas as regras e suas pontuações para o bom controle e andamento de um contrato. Bem como a obrigatoriedade de alguns documentos necessários, sendo eles:

- RG e CPF;
- comprovação do estado civil com apresentação de certidão de nascimento, casamento, viúvo ou separado;
- certidão negativa do INSS e da Receita Federal se for trabalhador rural;

- procuração de representação de terceiros, obrigatória a apresentação em caso de dar direito a outra pessoa lhe representar, já vista no início do curso.

Todas estas questões podem ser encontradas em diversos aspectos de aberturas de contratos, e todos conhecemos pelo uso do consenso, pois compreendemos que existem princípios em todos os lugares.

5.5. ANÁLISE DO IMÓVEL

Iremos iniciar nossos estudos nas análises dos imóveis. Este conteúdo será dividido em duas partes, sendo a primeira a avaliação técnica e em segundo momento a avaliação jurídica.

AVALIAÇÃO TÉCNICA

Todo imóvel deve obrigatoriamente passar por uma avaliação técnica de um profissional capacitado, podendo o profissional ser:

- engenheiro;
- arquiteto.

É válido ressaltar que o corretor do imóvel não pode realizar esta avaliação e os profissionais não devem ter vínculos com a IF, para evitar o conflito de interesses.

É chamada de "avaliação técnica" principalmente por constatar vícios e coisas que podem prejudicar a conservação do imóvel.

Após realizada a avaliação é feito um documento, pois tudo deve estar registrado e documentado. Nele deve conter:

- metodologia comparativa de preços, isto é, quais imóveis foram usados e seus valores para a comparação de preços;
- tudo deve estar documentado e estar disposto ao BACEN, porque ele pode solicitar a qualquer momento para realizar algum tipo de fiscalização;
- deve ser armazenado por toda a vigência do contrato, ou seja, ele deverá ficar arquivado e disponível por todos os anos de pagamento.

Este avaliador vai olhar primeiramente dois documentos essenciais para conferir se não há desigualdade com a avaliação técnica realizada, que são:

- carnê do IPTU;
- matrícula do imóvel.

Conferindo esses documentos, o avaliador a partir de agora irá analisar:

liquidez do imóvel – se um móvel valer mais de um milhão de reais é muito mais difícil do que vender um imóvel como um quitinete;

valor máximo a ser financiado (LTV);

comparação desta avaliação com o valor da prefeitura – como já mencionado é necessário analisar a matrícula do imóvel para não haver diferenças de avaliação;

identificação do tipo de imóvel – aqui é realizada uma visita presencial, quando os avaliadores vão ao imóvel classificar se ele de fato é um local urbano, residencial e afins.

E para o avaliador concluir, ele irá avaliar:

- vícios construtivos – é por isso que precisamos de um especialista para avaliar, pois ele possui os conhecimentos básicos e especiais para vistorias de construção;
- problemas que afetam a garantia do imóvel – se houver alguma coisa material errada, ou até mesmo construída fora das medidas previstas, é o avaliador que documenta isso e saberá como proceder de maneira correta.

Seguimos falando das análises de imóveis, mas agora vamos para um ponto mais simples e tranquilo, olhando sempre a parte documental para haver outras análises existentes.

5.6. ANÁLISE JURÍDICA

Os documentos necessários, como já mencionamos alguns devem ser:

- matrícula atualizada – é necessário saber se o imóvel está averbado, com a conferência é verificado se existe uma casa fixa neste local e se não é apenas um terreno vazio;
- carnê do IPTU – para entender se não há débitos e qual o valor de qualificação da prefeitura;
- certidão negativa de débitos imobiliários;
- certidão negativa de débitos condominiais.

A partir destes documentos será verificado:

- a legalidade do imóvel – se está registrado ou não, o seu resultado legal;
- se está livre e desembaraçado – o imóvel não pode possuir nenhum débito com a prefeitura, com o condomínio ou até mesmo de financiamento;
- a existência de impedimentos para venda – se este imóvel está sendo trabalhado em um inventário, ele não pode ser negociado para venda, a menos que ele já esteja pronto, pelo representante legal deste inventário, para executar a venda;
- a inexistência de quaisquer débitos – em casos de débitos, será impedida esta operação até que sua situação esteja regularizada.

5.7. ANÁLISE DO VENDEDOR

Agora iremos falar sobre as análises do vendedor e suas responsabilidades.

OBJETIVOS

- Verifica a legitimidade da propriedade. Por exemplo, outra pessoa não pode vender um imóvel que não é dela.
- Alterações civis do vendedor. Por exemplo, se uma pessoa mudou seu estado civil, independente qual for deve ser analisado e assim atualizado para não haver problemas futuros.

- Se há dívidas em nome do vendedor, para que não haja fraudes contra os credores.

Estas análises de vendedores são muito importantes principalmente para identificar se o imóvel é do próprio vendedor e não haver risco de fraude.

É tão relativo que há uma lei sobre esse assunto.

A Lei n.º 12.097/15: dispõe sobre a concentração da matrícula imobiliária.

Os negócios prescritos nesta norma são com a finalidade de construir, modificar ou alterar direitos reais sobre os imóveis, devendo ser averbados na matrícula.

Isso quer dizer que:

1. registros ou citações em ações executórias, quando há uma garantia e há o pagamento, devem constar na matrícula;
2. averbação por solicitação do interessado de ajuizamento de ação em fase de sentença, se o vendedor está devendo para alguém e deseja por este imóvel como garantia. É obrigatório pedir ajuizado caso seja requisitado;
3. averbação de restrição administrativa, indisponibilidade ou outros ônus previstos, muito importante para driblar golpes;
4. averbação mediante ação judicial de outro tipo de ação cujo resultado afete a responsabilidade patrimonial.

Para lembrar e deixar bem claro, é dever constar as averbações na matrícula das ações que possam caracterizar possível fraude contra credores em relação assim com a Lei n.º 12.097/15.

E no total do que são feitas as análises deve-se notar:

- legitimidade do credor;
- ocorrência de alteração no estado civil;
- existência de espólio ou menor de idade (necessita de autorização judicial em casos de inventário);
- existência de dívidas do vendedor.

5.8. FUNDO DE GARANTIA SOB O TEMPO DE SERVIÇO (FGTS)

A partir de agora iremos estudar sobre o FGTS em diversas etapas existentes, onde começaremos em relação ao uso dele para habitação, ou seja, para investir em imóveis.

Ele pode ser utilizado para o pagamento total ou parcial da compra.

É importante ressaltarmos que mesmo que haja o pagamento total do valor deverá existir a intermediação de uma instituição financeira, para que este recurso possa sair da Caixa Econômica e ir ao vendedor.

Porém, atenção quanto ao uso do FGTS:

- não pode ser utilizado para pagamento de taxas e impostos;
- obrigatoriedade de intermédio do SFH. (instituição financeira) que solicita estes recursos da Caixa para o vendedor.

Abaixo conseguimos ver como funciona o passo a passo para uso do valor do FGTS:

1. preenchimento da proposta de financiamento com intenção de uso do FGTS;
2. analisado o enquadramento do FSH – se o móvel financiado não pertence a esta instituição, como um móvel comercial, móvel industrial ou móvel rural, não poderá ser utilizado o FGTS, pois ele não se encaixa nas diretrizes do SFH;
3. solicitação da liberação dos recursos junto à CEF (Caixa Econômica Federal) – se estamos realizando o financiamento em outro banco, ele solicitará a liberação à Caixa que posteriormente liberará e será possível realizar este financiamento do imóvel;
4. assinatura do contrato;
5. registro do imóvel – é encaminhado via instituição financeira;
6. pagamento para o vendedor.

Após feito todos os processos anteriores e se o vendedor não possui restrições, o valor solicitado do FGTS é liberado para seguir com os processos.

O FGTS pode ser utilizado para a amortização esporádica a cada dois anos.

Sendo que pode-se somar o FGTS dos cônjuges, para conseguir até mesmo mais proporcionalidade na parte do seguro; ainda também não necessitando que as pessoas sejam casadas no papel (de forma civil) mas também com o contrato de união estável; ou mesmo pessoas sem parentescos, apenas que morem no mesmo imóvel, por ser um processo de aquisição de imóvel com único intuito de ser moradia.

5.9. FGTS - REQUISITOS E DOCUMENTOS DO PROPONENTE

Continuando nossos estudos sobre o FGTS, iremos estudar os requisitos e a documentação necessária para a sua utilização.

REQUISITOS DO PROPONENTE

- Ter no mínimo 3 anos de FGTS, mesmo que em empresas diferentes.
- Não ter financiamento ativo no SFH, o usuário não pode ter dois financiamentos ao mesmo tempo.
- Não ser proprietário, comprador, possuidor, usufrutuário ou cessionário de imóvel residencial (concluído ou em construção no município que exerce trabalho ou nos municípios limítrofes).

5.9. DOCUMENTOS DO PROPONENTE

Descrito no Anexo VII do MMP - Manual da Moradia Própria

- Identificação oficial (via CPF, onde constam todas as informações pessoais, e documento com foto).
- Declaração do IR. Se for isento, deverá ser solicitado o DIRF ao empregador que fará essa comprovação.
- Comprovação de **não** propriedade de imóvel nas condições de utilização do FGTS.

- Declaração afirmada com estado civil ou regime de casamento, tempo de trabalho no regime do FGTS, até porque deve haver comprovação de trabalho com FGTS com no mínimo de 3 anos, ocupação laboral e local de trabalho, ou seja, a profissão e lugar trabalhado e a negativa de imóvel próprio impedido ao uso do FGTS.

5.10. FGTS - REQUISITOS DO IMÓVEL

Para que um imóvel possa ser investido com o dinheiro do FGTS ele deve atender alguns requisitos.

ATENDER ÀS CONDIÇÕES DO SFH

1. Ser imóvel residencial urbano.
2. Como já mencionado anteriormente, o imóvel deve ser utilizado para moradia dos compradores. É válido saber que é proibido o aluguel desta residência, pois é contra as regras do uso do valor do FGTS.
3. Ter o valor de avaliação dentro do SFH: R\$ 1,5 milhão por unidade em todas as regiões do país.
4. Ser aprovado no laudo de avaliação, feito pelos profissionais responsáveis por isso (já mencionado anteriormente).
5. Estar no mesmo município. Muitas vezes haverá a possibilidade de limites de localização, como cidades vizinhas ou por regiões, em que o trabalhador exerce a atividade principal. Se a pessoa trabalha em duas empresas, será utilizado o salário com maior renda mensal.
6. Não ter sido adquirida com o FGTS a menos de três anos.
7. Estar com a matrícula livre e sem restrições.

DOCUMENTAÇÃO BÁSICA

- Matrícula do imóvel (comprova a utilização do FGTS).
- Laudo de avaliação com variedade máxima de um ano.

- Inspeção com a prefeitura feito sob inscrição e IPTU imobiliário.

5.11. REQUISITOS E DOCUMENTOS DO VENDEDOR

Para finalizar e deixarmos todo o conteúdo acerca do FGTS concluído, vamos agora falar sobre os documentos necessários que o vendedor necessita para cumprir as suas funções dentro deste processo.

Basicamente estes documentos são parecidos com os já mencionados antes, pois são vários tipos de papéis, mas é bom ressaltarmos que não há requisitos para a utilização do FGTS por parte do vendedor, isto é, qualquer pessoa pode ser vendedor usando o seu FGTS, salvo regras da instituição financeira escolhida.

DOCUMENTOS PARA PF

- CPF.
- Documento de identificação com foto, previsto em lei.

DOCUMENTOS PARA PJ

- Estatuto ou Contrato Social.
- Cartão do CNPJ.
- Certificado de regularidade do FGTS, caso não possua ela não pode receber recurso vindos do FGTS.

DOCUMENTAÇÃO DO VENDEDOR

Sobre os documentos do vendedor, que são diferentes para pessoa jurídica e pessoa física.

Este módulo é tranquilo, mas é preciso sabermos que há requisições para cada tipo de solicitação.

PESSOA FÍSICA

- RG e CPF.
- Comprovante de estado civil (certidão ou pactos nupciais).
- CND (Certidão Negativas de Débitos) que devem ser forenses – documentos que vêm do Fórum (Cível, Criminal, Familiar).

Dependendo do caso é necessário uma procuração, em casos de uma pessoa representar outra, autorização judicial para menores de 18 anos, e anuência dos demais filhos, em casos do pai vender ao filho, ou seja, o consentimento dos outros filhos em relação desta venda.

PESSOA JURÍDICA

- Estatuto Social ou Contrato Social, que depende da empresa e o regimento dela, pois pode ser limitada, anônima ou afins.
- Certidões Negativas da Receita Federal, PGFN (Procuradoria Geral da Fazenda Nacional), FGTS, INSS, Junta Comercial, Justiça Federal e Forenses.

É importante sabermos que restrições nas certidões ou órgãos de protestos podem gerar recusa do financiamento.

5.12. USO DO FGTS PARA CONSTRUÇÃO

A partir de agora vamos falar sobre o uso do FGTS para compras de imóveis que estão em construção, em andamento.

Quando falamos destes imóveis em construção, estamos citando duas formas de tipos de imóveis.

- Funcionamento dentro ou fora do SFH (imóvel na planta): pode ser comprado um imóvel na planta com uma construtora, através de um programa sócio ativo.

- Programa de autofinanciamento: como já falamos, aqui o autofinanciamento é sempre em relação à construção da casa própria, e uma das características que devem ser consideradas nessas situações é que o terreno para a construção deve estar no nome da pessoa que pretende comprar o financiamento.

Este tipo de contratação deve atender alguns pré-requisitos que veremos mais adiante de forma mais aprofundada, mas que devem ser sempre lembrados, pois esse autofinanciamento deve ser feito junto de uma construtora, incorporadora, cooperativa habitacional, companhia de habitação ou ainda uma administradora de consórcio habitacional.

5.13. FGTS - REQUISITOS E DOCUMENTOS DO CONSTRUTOR

Nosso assunto agora é tão importante que está de acordo com o que está registrado no MMP (Manual da Moradia Própria) do FGTS, e são documentos obrigatórios.

PARA CONSTRUTOR PJ

- Estatuto Social, para companhias S/A; Contrato Social para empresas limitadas; ou Requerimento de empresário, para empresário individual, nada mais é do que um documento de identificação de uma empresa.
- CREA do responsável técnico que deve assinar as avaliações.
- Certidão simplificada da junta comercial, para verificar se a empresa está regulada.
- CRF (Certificado de Regularidade do FGTS), verificação se não há dívidas com o FGTS.

PARA CONSTRUTOR PF

Cartela de identidade ou documento de identificação;

Comprovante do CREA (engenheiros) ou do CAU (arquitetos).

CRF (certificado de regularidade fgts).

PARA A OBRA

- Projeto entregue e aprovado pela prefeitura.
- Cronograma financeiro e cronológico, para saber quanto de dinheiro será preciso e para quando.
- Orçamento discriminativo, quais materiais utilizados e quanto será gasto.
- Declaração de **não** utilização do FGTS nos últimos três anos.

Atenção! No edital da prova aparecem termos como: análise de crédito, análise de seguro, requisitos do proponente e requisitos e documentos do imóvel falam exatamente o mesmo conteúdo das aulas anteriores, então em caso de dúvidas é só voltar algumas aulas que você estará hábil.

5.14. USO DO FGTS - LIBERAÇÃO DAS PARCELAS PARA CONSTRUÇÃO

Para a liberação das parcelas para uma construção de imóvel é necessário alguns aspectos importantes:

- é essencial um cronograma financeiro e cronológico – é preciso ter, pois para cada material faltante ou que será utilizado futuramente, deverá ter um valor específico guardado e organizado para o uso, com tempo e valores do que será feito;
- com base no cumprimento do cronograma ocorre a liberação das parcelas;
- para o recebimento da primeira parcela é necessário a inscrição da obra no INSS, pois é necessária para a fiscalização do trabalho dos colaboradores da obra.

É fundamental ter conhecimento também que, a primeira coisa feita é a construção, para em seguida liberar o dinheiro.

Isto é, quando a obra ficar pronta fiscalizadores responsáveis irão verificar se está tudo pronto, cada parte em si, e assim serão liberados os valores para tais pagamentos.

Qualquer crédito solicitado e realizado deve obedecer:

- o valor da avaliação do imóvel;
- o preço final do imóvel;
- o custo total da obra (subtraindo o valor do terreno),

Exemplo: se o custo total de uma obra for de R\$500.000,00, mas deste valor final foi gasto R\$200.000,00 apenas em terreno, então o valor restante que é de R\$300.000,00, este é o saldo total. Lembrando que, o valor do terreno não entra no custo da obra.

Uma das coisas que devem ser lembradas na hora de realizar a prova é que pode ocorrer o cancelamento do repasse dos recursos do FGTS nos seguintes casos:

- desistência do trabalhador com influência do agente financeiro;
- transferência do financiamento – é quando alguém quer vender o seu financiamento, e toda a obra até aqui feita para terceiros;
- obra paralisada por mais de um ano;
- demora de mais de 90 dias para a entrega do DAMP e do contrato assinado;
- indenização do seguro;
- apuração de sobras – caso haja pedido de um valor a mais do que tinha sido estipulado no início, pode haver o cancelamento dos repasses;
- encerramento antecipado pelo não cumprimento dos prazos;
- outros motivos justificados pelo agente financeiro.

5.15. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL EM CONSTRUÇÃO

- Somente pode ser realizada em uma das possibilidades:
- se vincula a um financiamento concedido dentro ou fora do SFH, conforme legislação vigente.

- por meio de programa de autofinanciamento contratado junto a Construtora/Incorporadora, Cooperativa Habitacional, Companhia de Habitação, Administradora de Consórcios Imobiliário e por “Contrato de Empreitada”, este formalizado de acordo com a legislação em vigor e demais disposições normativas contidas neste Manual.

O “Contrato de Empreitada” deve estar registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos, para efeito de utilização do FGTS.

- Na aquisição de imóvel em construção é requisito essencial, para a utilização do FGTS, que o terreno objeto da construção do imóvel seja de propriedade do trabalhador, salvo nos casos de empreendimento coletivo, em que se considera que o valor da fração ideal do terreno está incorporado ao preço de compra e venda do imóvel.
- A utilização do FGTS na aquisição do terreno, inclusive para pagamento ao poder público nos casos de ocupação/regularização fundiária, somente pode ser procedida se vinculada a financiamento ou autofinanciamento para construção do imóvel.
- Na aquisição de imóvel em construção, o valor do FGTS a ser utilizado é debitado na conta vinculada do trabalhador e ressarcido ao Agente Financeiro interveniente na operação em parcela única
- Os Agentes Financeiros manterão os recursos sob seu controle, em nome do trabalhador titular da conta vinculada, responsabilizando-se pela liberação das parcelas ao construtor ou incorporador de acordo com o cumprimento do cronograma físico-financeiro da obra, e pela remuneração desses valores a partir da data do ressarcimento, até a sua utilização total, pelo índice adotado para rendimento das contas de poupança, devendo estar limitada, no mínimo, à remuneração das contas vinculadas do FGTS.
- A liberação do recurso da conta vinculada FGTS do trabalhador poderá, também, ser efetuada em parcela única ao final da obra
- A liberação da última parcela está condicionada à comprovação da conclusão da obra, mediante apresentação do Laudo de Avaliação emitido por engenheiro/arquiteto credenciado do Agente Financeiro responsável pela operação, ou da apresentação da averbação da construção na matrícula do imóvel.

- Quando o empreendimento for constituído por mais de um bloco ou torre, a liberação da última parcela é efetuada após a apresentação do “Habite-se” ou do “Laudo de Avaliação” emitido por engenheiro/arquiteto credenciado do Agente Financeiro ou, ainda, laudo do Corpo de Bombeiros atestando a conclusão da unidade habitacional objeto do uso do FGTS, independentemente da conclusão de todas as unidades a serem construídas no citado empreendimento.
- O valor do FGTS somado ao valor do financiamento, na aquisição de:
- valor de avaliação, dentro do limite máximo estabelecido para o SFH;
- custo total da obra acrescido do menor valor atribuído ao terreno (valor da avaliação efetuada pelo Agente Financeiro ou de compra e venda).

5.16. REQUISITOS E DOCUMENTOS DO CONSTRUTOR

Nosso assunto agora é tão importante que é de acordo com o que está registrado no M.M.P. (Manual da Moradia Própria) do FGTS, e são documentos obrigatórios **PARA CONSTRUTOR PJ**

- Estatuto Social, para companhias S/A; Contrato Social para empresas limitadas; ou Requerimento de empresário, para empresário individual - nada mais é do que um documento de identificação de uma empresa;
- CREA do responsável técnico que deve assinar as avaliações;
- Certidão simplificada da junta comercial - para verificar se a empresa está regulada;
- C.R.F (Certificado de Regularidade do FGTS) - verificação se não há dívidas com o FGTS;

PARA CONSTRUTOR PF

- Cartela de identidade ou documento de identificação;
- Comprovante do CREA (engenheiros) ou do CAU (arquitetos);
- C.R.F;

PARA A OBRA Projeto entregue e aprovado pela prefeitura;

- Cronograma financeiro e cronológico - para saber quanto de dinheiro será preciso e para quando;
- Orçamento discriminativo - quais materiais utilizados e quanto será gasto;
- Declaração de NÃO utilização do FGTS nos últimos 3 anos;

5.17. CRÉDITO COM GARANTIA DO IMÓVEL - CGI ETAPAS

- Simulação
- O primeiro passo para conseguir o empréstimo é simular o montante a ser disponibilizado pela instituição de acordo com o valor atualizado do seu imóvel. Atualmente, diversas organizações oferecem esse serviço por meio do próprio site na internet.
- Dessa forma, o solicitante não precisa se deslocar até uma agência e pode esclarecer dúvidas com um consultor virtual. Outra possibilidade é ligar para a instituição financeira. O importante é que, de início, você pergunte o que achar necessário e avalie se o serviço oferecido pela empresa atende às suas expectativas.
- Aprovação do crédito
- O próximo passo é, conforme os resultados da simulação, solicitar a aprovação do crédito à instituição financeira. Isso porque, de acordo com as informações prestadas por você na primeira etapa, o banco cederá ou não o valor pretendido.
- Nessa fase, será analisada a documentação como um todo e, em muitos casos, a situação financeira do cliente. Afinal, a instituição também precisa se assegurar dos riscos de inadimplência. Em linhas gerais, o crédito solicitado e o valor previsto do imóvel serão considerados.
- Avaliação do imóvel
- Paralelamente à etapa de análise de documentos e aprovação de crédito, uma empresa especializada avaliará o imóvel, a fim de definir um valor definitivo do bem que será colocado em garantia. É por meio dessa perícia que o banco terá certeza de que o imóvel suporta a dívida.

- Vale lembrar que, tendo em vista a possibilidade de valorização ou desvalorização da propriedade indicada, a aprovação final do CGI só ocorre após a avaliação de imóveis definitiva. Serão levados em conta critérios como: localização, conservação e infraestrutura.
- Análise jurídica
- A análise jurídica é a etapa na qual os documentos serão conferidos, passando por uma triagem. Nessa fase, o banco se certificará de que todos os critérios foram cumpridos e, assim, de que é possível emitir o contrato e formalizar o empréstimo.
- Contrato
- Por último, depois que tudo foi aprovado e conferido, é liberado o contrato para a assinatura e a Cédula de Crédito Bancário (CDB).
- Vale lembrar que a averbação do imóvel da alienação do bem ao banco deve ser feita no Cartório de Registro de Imóveis. É importante, nesse sentido, observar as taxas para esse tipo de serviço. Então, o contrato final deve ser levado à instituição financeira.

5.18. CRÉDITO COM GARANTIA DO IMÓVEL - BENEFÍCIOS

- As taxas são atrativas
- Sem dúvidas, uma das grandes vantagens de dar o próprio imóvel ou um bem de terceiro em garantia é que as taxas de juros tendem a ser bem mais atrativas.
- Isso porque os riscos do CGI para o banco são menores do que o empréstimo pessoal ou o crédito do cheque especial, por exemplo. Afinal, nesse caso, ao ter a dívida inadimplida, a instituição financeira pode tomar o bem para si, satisfazendo os valores por inteiro.
- Assim, enquanto as taxas do cheque especial podem chegar a 8% ao mês, no CGI, o devedor pode entrar em acordo para pagar menos que a metade da cobrança. É importante estar atento às variações de instituição para instituição.
- O prazo de pagamento é estendido

- Pela segurança da operação, tanto para o banco quanto para o solicitante, os prazos de pagamento também podem ser negociados para um tempo maior. É fundamental lembrar que a intenção da instituição financeira não é tomar o bem para si, mas receber os valores acordados inicialmente. Uma preocupação natural, porém, é o risco de perda do imóvel.
- Saiba que não há motivo para se preocupar. Com um bom controle financeiro pessoal, é possível conquistar excelentes oportunidades, com prazos de até 20 anos para a quitação. Em comparação ao empréstimo pessoal, por exemplo, esse é um tempo bastante confortável para se organizar financeiramente.
- Não há necessidade de desocupar o bem
- Ao contrário do que muitos pensam, não é necessário desocupar o bem para ter o empréstimo em mãos. Enquanto o contrato estiver vigente, haverá alienação de bens ao banco, mas não transmissão do domínio sobre a propriedade.
- Portanto, é possível dar em garantia o imóvel em que você reside ou exerce atividade comercial. Em alguns casos, porém, há limitações em relação ao imóvel. Há, por exemplo, instituições que exigem um valor mínimo na avaliação do bem para ceder a garantia. Outras não aceitam terreno sem qualquer edificação. Novamente, portanto, é preciso conhecer as particularidades de cada empresa e serviço.
- A liberação do capital é rápida
- A liberação rápida do capital disponível para empréstimo também é um atrativo dessa modalidade de crédito. Assim que o banco aprova a documentação e o contrato é formalizado, o dinheiro pode cair na conta em até 30 dias.
- Essa é considerada, inclusive, uma das formas mais seguras de ter acesso a empréstimo de maneira ágil. Por outro lado, é fundamental contar com uma instituição financeira de credibilidade.
- Para escolher o melhor banco, é importante observar comentários de clientes que já firmaram esse contrato com as diversas organizações do mercado e pesquisar a qualidade do atendimento ao público.
- Não é preciso justificar o uso do dinheiro

- Como visto, também não há destinação específica para o crédito liberado. O solicitante que tiver acesso ao capital pode realizar qualquer operação posteriormente, inclusive projetos pessoais e de crescimento profissional.
- Diferentemente do que ocorre em algumas modalidades, em que o próprio bem financiado junto ao banco fica alienado a ele, você poderá contar com o dinheiro da forma como melhor lhe convier, desde que os prazos estabelecidos para o pagamento sejam cumpridos adequadamente.
- O imóvel não precisa estar quitado
- Outra vantagem é que o bem colocado em garantia não precisa ser quitado integralmente. Um imóvel financiado, por exemplo, pode ser indicado mesmo se já tiver sido alienado por um empréstimo anterior.

5.19. CRÉDITO COM GARANTIA DO IMÓVEL - ASPECTOS A CONSIDERAR NA SOLICITAÇÃO

- Objetivos pessoais
- Para saber se o CGI é a melhor opção, vale alinhar suas metas pessoais, ou seja, compreender o que você deseja executar com o crédito em mãos. Isso permitirá entender se o empréstimo é necessário e, em caso afirmativo, ter em mente o objetivo do investimento que você pretende fazer.
- Algumas pessoas, ao terem contato com valores altos, podem acabar destinando o dinheiro a propósitos diversos, perdendo as metas iniciais de vista. Assim, além de não realizar o projeto, o sujeito pode criar dívidas desnecessárias.
- Valor do projeto
- Após definir o seu objetivo é verificar se o CGI é a melhor opção, quantifique os valores necessários para colocar o seu projeto em prática. Se possível, elabore um orçamento listando todos os gastos.
- Se você vai realizar uma obra ou construir uma casa, por exemplo, coloque no papel o que será feito e quanto dinheiro seria necessário para isso. Essa etapa é importante porque permite saber exatamente o valor a ser solicitado ao banco, de modo que você se submeta às taxas na medida exata do montante que deseja levantar.
- Etapas de planejamento

- Outra dica é elaborar as etapas de desenvolvimento do seu projeto. Isso é importante para que, ao seguir as fases de aprovação do crédito e ter o dinheiro na conta, você saiba como aplicá-lo da melhor maneira. Ao otimizar o empréstimo recebido, ele poderá, de fato, atender às suas expectativas, permitindo, ao final, que seu projeto esteja inteiramente finalizado.
- Naturalmente, alguns sonhos levam anos até tomar forma. Para a abertura do próprio negócio, por exemplo, há diversas burocracias que devem ser seguidas no mercado. É interessante prever esse tempo e cada fase de aplicação do capital.
- Organização das finanças
- Por último, com base nas parcelas que serão pagas pelo CGI, é fundamental que você se planeje financeiramente. Afinal, o compromisso com o banco ainda deverá ser cumprido mensalmente até a quitação integral do empréstimo.
- Sendo assim, separe uma parte dos seus rendimentos para essa destinação e reorganize as suas finanças. Se possível, guarde uma porcentagem da sua receita para criar uma reserva de emergência. Com isso, se houver algum imprevisto, você continuará o pagamento do empréstimo sem riscos de ter o imóvel leiloadado pelo banco.

5.20. HOME EQUITY

O home equity é uma das coisas mais conhecidas dentro do âmbito de investimentos, onde pode ser conhecido como o mútuo com garantia imobiliária, mais especificamente é o empréstimo com garantia imobiliária.

Basicamente é quando uma pessoa, ao financiar, coloca o imóvel como garantia para a obtenção de crédito com finalidade específica, podendo ser de capital de giro, compra de máquinas/equipamentos e pagamento de dívida.

Dizemos que o imóvel é dado como garantia, pois formaliza-se pela CCB (Cédula de Crédito Bancário), onde chamamos ela de "garantia forte", em hipoteca ou alienação fiduciária.

É relevante considerar também o valor máximo do empréstimo, 60% do valor do imóvel e como é uma garantia forte, é obrigatório a contratação de um seguro MIP (morte ou invalidez permanente) e DFI (danos físicos ao imóvel).

É sempre interessante, para melhor treinamento, avaliarmos um case de sucesso, um desses é o creditas.com.br, que é um correspondente bancário especializado em home equity com créditos em garantias e também ideias de sucesso para negócios, tanto para correspondentes quanto para bancários.

5.21. LOAN TO VALUE (LTV)

O LTV vai depender de onde é cobrado e enquadrado o financiamento feito por um indivíduo, se é do SFH, com CET de máximo de 12%; SFH sem limite máximo de 12% a taxa de mercado ou se está no SFI.

Então, vai ser um tipo de equação que deve ser considerada: taxa de juros x renda do proponente x idade x tarifa.

Lembrando que a idade máxima da última prestação tem que ser 80 anos e 6 meses.

5.22. PLANO DE REAJUSTE DA PRESTAÇÃO E DO SALDO

Os planos de reajustes de prestações e saldos surgiram há alguns anos quando o saldo era corrigido e as prestações não, no final do processo o investidor iria pagar além dos anos de financiamento, ele pagava também mais o dinheiro restante que não era corrigido.

Desta forma no mandato do ex-presidente Fernando Collor, foi criado o Plano Collor, que inclui diversas leis incluindo a criação da Taxa Referencial: **Lei n.º 8.177/91** CRID a TR (Taxa Referencial).

Essa taxa na época era calculada pelas bases de negociações dos certificados dos depósitos bancários, mas hoje quem realiza esta ação é o BACEN, é derivativa com as negociações da LTN.

Mas para que serve a cobrança da Taxa Referencial?

A TF é utilizada para a correção das cadernetas de poupança e do FGTS, que consequentemente irá fazer que os financiamentos do SFH, também sejam reajustados pela TF, assim, todos os financiamentos imobiliários do S.F.H. são corrigidos por esta taxa.

Porém, no S.F.I. a taxa pode ser livremente negociada pela IGPM, IPCA e INCC, que

são entidades que possuem relação com construção civil.

É importante sabermos também de outra lei, a **Lei n.º 9.514/97**. Ela dispõe da reposição integral do valor ajustado.

Ou seja, acabou com os saldos gigantes que eram pagos no final dos financiamentos, assim, todas as prestações são corrigidas em cálculos das prestações com a atualização monetária.

5.23. SISTEMAS DE AMORTIZAÇÃO

Aqui neste módulo veremos o sistema de amortização como um modo introdutório, pois ele é trabalhado em diversos assuntos, como no módulo mais a frente acerca de matemática financeira.

Os sistemas de amortizações são as formas de pagamento, amortização mais juros e são basicamente a maneira como será pago o financiamento realizado. Existem três formas comuns de suceder essa amortização.

1. SAC (Sistema de Amortização Constante): aqui é onde as parcelas geralmente vão caindo em seus valores.
2. PRICE (conhecido como Sistema Francês de Amortização): aqui todas as parcelas possuem valores iguais do início ao final do financiamento.
3. SACRE (Sistema de Amortização Crescente): como seu próprio nome diz, aqui todas as parcelas aumentam seus preços a todo o tempo do financiamento.

Lei n.º 4.380/64

Esta lei dispõe do sistema de amortização que pode ser livremente pactuado entre as partes, independente da forma escolhida, entre ambos, o investidor e a instituição financeira, deverá ser entendida pelos dois. Mas é válido o investidor lembrar estas regrinhas de cada um dos sistemas de amortização para não pagar a mais em casos de dificuldades, ou seja, é melhor se programar. Sendo obrigatório o oferecimento dos três tipos de sistemas aos investidores.

5.24. CET E CESH

Nesta aula falaremos de dois temas bem simples e se tornam um agregador de tudo o que estudamos até agora.

Falaremos do CET (Custo Efetivo Total) e do CESH (Custo Efetivo do Seguro Habitacional).

Custo Efetivo Total (CET)

Esta opção se torna a melhor ferramenta para a tomada de decisão do cliente, por ser literalmente o custo efetivo total por ano que o investidor irá pagar no financiamento, como os juros, tarifas bancárias, seguros, impostos, comissões e avaliação.

É tão importante que o Conselho Monetário Nacional fez uma resolução para isso, a Resolução **3.517/07**.

Custo Efetivo do Seguro Habitacional (CESH)

Por ser um seguro habitacional é essencial se lembrar, pois são estes que serão considerados na hora do financiamento.

Também possui uma resolução, a Resolução 3.811/07 do Conselho Monetário Nacional, somam-se os prêmios de seguros do MIP e do DFI.

É notável reparar que excluem-se os demais seguros, apenas se consideram seguros habitacionais.

5.25. INSTRUMENTOS CONTRATUAIS E LIBERAÇÃO DO VALOR

Vamos estudar agora o que acontece em seguida das liberações realizadas.

E como um instrumento particular de compra e venda com força de escritura pública, ou seja, este é o contrato do banco, sendo dividido em duas leis: **a Lei n.º 4.380/SFH e a Lei n.º 9.514/SFI**

Em todo o tipo de contrato há normas específicas para a sua realização e funcionamento e sempre é necessário lembrarmos quais são estas especificações.

DEVE CONSTAR NO CONTRATO

- O imóvel comprovado/vendido.
- Formalização da garantia.
- Os seguros contratados.
- Utilização do FGTS, se for o caso.
- Condições relativas ao financiamento.

Após o contrato assinado haverá a realização do registro que deve ser feito.

REGISTRO

- Recolhimento do ITBI (Imposto de Transmissão de bens e Imóveis) junto à prefeitura, que é um imposto municipal.
- Em seguida é feita o lançamento na matrícula da transação imobiliária, que nada mais é do que a negociação imobiliária deste imóvel.

LIBERAÇÃO DO VALOR

Ao recebimento do contrato mais a matrícula com a alteração do registro, a instituição financeira providencia a liberação dos recursos.

Isso é importante pois deixa o móvel em propriedade do financiamento e alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal.

O valor a ser pago ao vendedor deve ser corrigido no período entre a assinatura do contrato e a efetiva liberação dos recursos de remuneração da poupança mais 0,50% ao mês, para operações feitas no SFH.

5.26. SIMULADO

Chegamos na melhor parte! Depois de você ter estudado toda a teoria é hora de colocar em prática tudo o que você aprendeu em nosso simulado!

Responder essas questões ajudarão você e testará seus conhecimentos, mas, lembre-se: não deve ser confundido com expectativa de cair essas questões em sua prova.

Então, vamos lá?!

1. #2846 Ao explicar sobre financiamentos imobiliários contratados no âmbito do SFH, gerente de agente financeiro presta os seguintes esclarecimentos:

I. deverá o agente oferecer a opção pelo sistema PRICE, além de pelo menos outro sistema, a exemplo do SAC ou SACRE, cabendo a escolha ao PropONENTE;

II. No caso de opção pelo sistema PRICE, o percentual máximo do financiamento, também conhecido como “Loan To Value” (LTV) será de até 80% do valor de avaliação do imóvel. Para os sistemas SAC ou SACRE, o LTV poderá ser de 90%.

Sobre as afirmativas do gerente:

- a) ambas estão incorretas.
- b) está correta apenas a afirmativa II.
- c) ambas estão corretas.
- d) está correta apenas a afirmativa I.

2. #2845 A análise da documentação dos vendedores tem o objetivo de verificar as questões que possam trazer riscos futuros. No financiamento para obras não há vendedor, mas apenas a figura do mutuário, pois já detém a propriedade do terreno. Nesse caso, para avaliação de risco jurídico:

- a) devem ser solicitadas ao interessado, além dos documentos do terreno, incluídos a certidão de inteiro teor da matrícula com negativa de ônus atualizada e a certidão negativa de débitos e tributos imobiliários, também as certidões negativas de feitos ajuizados em nome do interessado (certidão da justiça federal e certidão negativa dos distribuidores forenses).

- b) devem ser dispensadas as certidões negativas, tanto do interessado como do terreno, pois a propriedade já está em seu nome, não havendo riscos a serem avaliados.
- c) devem ser solicitados apenas as certidões negativas de feitos ajuizados em nome do interessado, pois a propriedade já está em seu nome, não havendo riscos a serem avaliados.
- d) devem ser solicitados ao interessado apenas os documentos do terreno, incluídos a certidão de inteiro teor da matrícula com negativa de ônus atualizada e a certidão negativa de débitos e tributos imobiliários.

3. #2844 Considere as seguintes tarifas: I. tarifa mensal de administração do contrato R\$25,00 (res. n.º 3932 Bacen); II. tarifa para análise de proposta de seguro individual R\$100,00 (res. n.º 3932 Bacen); III. tarifa de Avaliação de Garantia São tarifas que podem ser cobradas por instituições financeiras no âmbito do SFH apenas aquelas descritas em:

- a) I, II e III.
- b) I e III.
- c) II e III.
- d) I e II.

4. #2842 No processo de análise de crédito visando à aprovação de um financiamento imobiliário, consultar holerites de um pretendente, caso ele seja assalariado, é:

- a) necessário para ser possível confirmar se a renda declarada pelo proponente na proposta de financiamento corresponde à efetivamente recebida.
- b) desnecessário, pois informações sobre a idoneidade cadastral de um cliente são irrelevantes para o processo.
- c) desnecessário, pois as informações que lá constam são irrelevantes para o processo.
- d) necessário para obter informações sobre a idoneidade cadastral de um cliente.

5. #2839 Para utilização do saldo vinculado de conta do FGTS para Utilização na Moradia Própria (MMP) o imóvel deve:

- a) ser matriculado no Cartório de Títulos e Documentos.
- b) ser financiado no âmbito do SFH.
- c) ter matrícula com prévio gravame que resulte impedimento à sua comercialização.
- d) não ter sido adquirido com saldo de conta vinculada do FGTS nos últimos três anos.

6. #13612 O uso do FGTS para moradia própria pode ser empregado em:

- a) financiamento de terreno para plantio.
- b) aquisição de material de construção para reforma.
- c) emissão de certificados de recebíveis imobiliários.
- d) aquisição de imóvel comercial próprio.

7. #13609 Para utilização de saldo de conta FGTS para liquidação de saldo devedor de financiamento imobiliário:

- a) o titular da conta deve ser parente de primeiro grau do titular do financiamento.
- b) o titular da conta deve ser parente de até segundo grau do titular do financiamento.
- c) o titular da conta deve ser titular ou coobrigado do financiamento.
- d) o titular da conta deve ser parente de primeiro grau do titular ou do coobrigado do financiamento.

8. #13608 A utilização do FGTS para pagamento de parte de prestações em atraso:

- a) é vedado a utilização do FGTS para pagamento de parte de prestações em atraso.
- b) inclui os encargos decorrentes do atraso.
- c) exclui os encargos decorrentes do atraso.
- d) são utilizados apenas para o pagamento de encargos decorrentes do atraso.

9. #13604 Para realizar o registro do imóvel adquirido é necessário:

- a) a quitação do financiamento.
- b) autorização da CVM.
- c) a presença da instituição financeira.
- d) o pagamento do ITBI.

10. #13601 Recursos do FGTS e SPBE são utilizados para políticas públicas de:

- a) defesa nacional.
- b) saúde.
- c) segurança pública.
- d) habitação.

5.27. GABARITO

1 - Resposta: C. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4714935/iniciar>>

2 - Respostas: A. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4714938/iniciar>>

3 - Resposta: A. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4714939/iniciar>>

4 - Resposta: A. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4714941/iniciar>>

5 - Resposta: B. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4714948/iniciar>>

6 - Resposta: C. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4714950/iniciar>>

7 - Resposta: D. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4714951/iniciar>>

8 - Resposta: B. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4714954/iniciar>>

9 - Resposta: D. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4714957/iniciar>>

10 - Resposta: D. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4714959/iniciar>>



TOPINVEST

MÓDULO 6

SEGUROS E SEGURADORAS

SEGUROS E SEGURADORAS

6.1. SEGUROS E SEGURADORAS

Para finalizar, neste módulo, aprenderemos um pouco mais sobre os seguros e as suas seguradoras, é importante destacar que, de forma até mesmo para aprofundar os nossos conhecimentos, seguro é o princípio do mutualismo (divisão da perda entre os segurados).

Podemos entender esse processo de seguro na prática, por exemplo, quando compramos um carro. A companhia que fornece o seguro, possui cem segurados e não irá receber dinheiro com o valor de prêmio fornecido, mas sim com a soma dos prêmios que ela faz nas aplicações financeiras.

Então, dos cem segurados, um deles teve sinistro e, basicamente, o conceito de mutualismo significa que o restante dos participantes do grupo de seguro, noventa e nove segurados, irão pagar este um sinistro.

É válido saber que a conta para isso é bem mais complexa, mas a base de entendimento é esta apresentada, que representa a divisão de riscos entre os participantes.

Para possuímos um seguro é obrigatório possuímos elementos essenciais:

- riscos – seu objetivo não é ganhar valor sobre algo, mas sim impedir uma perda;
- prêmio de seguro – é o que pagamos para obter o seguro;
- contrato (apólice);
- princípios da boa-fé objetiva.

Agir com estes princípios é fazer que tudo seja realizado com verdade e ética, tanto que muitos seguros cobrem a primeira parcela caso não haja o pagamento, pois a seguradora possui essa boa-fé objetiva que o cidadão pagará por este seguro.

- reserva de benefícios a conceder – como no exemplo antes citado, com o pagamento dos participantes acerca do seguro, esse montante será considerado uma reserva até que algum sinistro não aconteça com algum associado.

Em casos, de algum acontecimento, esse valor será retirado para o uso do seguro.

Tais participantes do seguro citados aqui devem ser:

- segurado – quem contrata o seguro;
- segurador – companhia S/A autorizada pela SUSEP;
- beneficiário – quem recebe o prêmio deste seguro;
- estipulante – empresa ou pessoa física que contrata este seguro.

Um exemplo com esses termos de seguro pode ser entendido da seguinte forma: se você possui um carro em nome de seu pai, pois há vantagem no seguro por ele ser uma pessoa mais velha, sendo o condutor responsável, a apólice do seguro se torna mais barata.

Portanto, neste contexto o segurado será o seu pai, a seguradora será a companhia escolhida pelo segurado entre diversas que existem no país e já o beneficiário desta apólice é você, dado que, aconteça alguma ocorrência com o carro o dinheiro do seguro irá diretamente para você.

Já o termo estipulante, é posto, por exemplo, quando um pai solícita e contrata um plano de previdência, para quando o filho chegar na maior idade e quiser fazer uma faculdade ou intercâmbio, ele tenha esse determinado valor como seguro para o seu futuro.

E como seu filho é menor de idade, é obrigatório haver um estipulante, então essa pessoa maior de idade, ao abrir esse plano de previdência, será então o estipulante da conta, como um titular.

É válido lembrar também que os três primeiros termos: segurado, segurador e beneficiário. Eles são os mais comuns e utilizados, já o estipulante é uma forma um pouco rara de utilização, mas existe no mercado financeiro.

Em termos de regulamentação temos o CNSP (Conselho Nacional de Seguros Privados), órgão máximo dos seguros, e a SUSEP (Superintendência de Seguros Privados) que fiscaliza todos os seguros privados.

6.2. MORTE E INVALIDEZ PERMANENTE (MIP)

Iniciando o módulo de seguros, vamos falar sobre o MIP, seguro de morte ou invalidez permanente.

Conforme o nome, esse seguro cobre o sinistro de morte e invalidez permanente.

Ele possui algumas características importantes:

- são excluídas as doenças anteriores ao contrato;
- possui vigência após a assinatura do contrato (sem carência);
- proporcionalidade se houver mais de um proponente. Digamos que há um financiamento no valor de R\$ 300.000,00 sobre um imóvel e que têm dois participantes com a mesma proporcionalidade de participação, em que cada um compõe a renda com R\$ 150.000,00. Se uma das partes vier faltar, o seguro irá indenizá-lo em R\$ 150.000,00, sendo assim quitado, ficando apenas os outros R\$ 150.000,00 para acerto;
- este seguro tem um limite máximo de indenização (LMI), que é o valor do financiamento do imóvel, sendo que protege os herdeiros, caso ocorra alguma fatalidade dos financiadores em casos de:
 1. pagamento da dívida;
 2. protege o patrimônio.

Para o cálculo do MIP é necessário obter:

- idade do proponente (máximo de 80 anos e 6 meses);
- valor do financiamento;
- prazo restante do financiamento.

6.3. DANOS FÍSICOS AO IMÓVEL (DFI)

Como o seu próprio nome diz, esse seguro garante ao consumidor em casos de danos ao seu imóvel.

COBERTURAS BÁSICAS

- Incêndio e explosão.
- Vendaval.
- Desmoronamento ou ameaça comprovada.
- Destelamento.
- Inundação ou alagamento.
- Pagamento de prestação em caso de saída do imóvel para reparo. Casos em que os moradores necessitam sair do imóvel, é a cobertura que pagará o aluguel ou financiamento para eles.

Devemos lembrar sempre que o LMI é sempre o valor de avaliação inicial do imóvel.

RISCOS EXCLUÍDOS

- Vícios de construção em até seis anos.
- Mau uso (falta de manutenção).
- Riscos não seguráveis (terremoto, guerra, tumultos).

6.4. RESPONSABILIDADE CIVIL DO CONSUMIDOR (RCC)

Esse é um seguro que não é muito comentado por ser primeiramente um seguro para o construtor e não é um seguro obrigatório para o financiamento, mas sim como já mencionado, para o construtor.

Evidentemente reembolsará o construtor em caso de danos ao imóvel.

Deste modo, a indenização máxima é a importância segurada, ou seja, a importância contratada do construtor.

RISCOS EXCLUÍDOS

- Erro de projeto.
- Danos materiais causados pelo construtor, o mesmo significado de mau uso da construção.
- Riscos não seguráveis: já citados anteriormente, mas o principal é o risco de terremoto, pois traz uma deslocação geológica, podendo trazer risco para a edificação, mas é um risco excluído.
- Bens de terceiro para guarda: se houver um roubo de alguma máquina ou ferramenta, não haverá a cobertura pela seguradora.
- Danos corporais causados ao empregado.
Nenhum acidente de trabalho é coberto pela cobertura do construtor, em toda obra existem normas do uso de equipamentos de segurança e em casos do trabalhador não estar usando um equipamento, como capacete, não haverá cobertura civil do construtor.
- Danos causados por descumprimento de norma técnica.
- Danos morais.
- Outros danos excluídos na apólice Como é um contrato registrado feito entre seguradora e construtor, e se a seguradora não aceitar um risco, ele estará escrito na apólice, assim, por sua exclusão, ele não será indenizado.

6.5. LIVRE ESCOLHA DA SEGURADORA

A livre escolha da seguradora é uma forma de coibir a venda casada, é um direito garantido em lei.

Lei n.º 12.424/11

Assegura o direito ao cliente da livre escolha da seguradora habilitada para os seguros habitacionais.

Dentro deste da lei ela assegura a contratação avulsa, isto é, não é necessário contratação junto a uma instituição financeira, é garantido o direito de substituição do seguro, por mais que houve a assinatura do contrato de financiamento há 4/5

anos atrás, é possível substituir o seguro, se o contratante achar que houver vantagens.

Mas é essencial saber que isso é apenas possível desde que:

- sejam previstas coberturas de MIP e a DFI;
- o beneficiário seja a instituição financeira – para ambos os lados é necessário haver a assegução, mas principalmente à instituição, pois garante o pagamento da dívida;
- tenha a vigência pelo prazo do contrato – o seguro deve ter a mesma data de vigência para garantir o pagamento à instituição financeira em caso de sinistro.

Atendido os pré-requisitos e procedida à contratação de forma correta, é necessário para encaminhar uma apólice individual:

- a instituição financeira terá 15 dias para realizar a análise e responder se está tudo certo ou não;
- é permitido a cobrança de taxa para análise no valor de até R\$100,00, pois a instituição contrata uma pessoa específica para realizar esta ação.

Há casos que podem ocorrer em que o indivíduo não queira contratar uma apólice individual, mas sim com a instituição financeira, é necessário que a pessoa comprove:

- a oferta de contratação com seguradoras diferentes – mais de uma seguradora, para prevenir a venda casada, por mais que a instituição esteja ganhando uma comissão, é proibido oferecer somente um banco como opção;
- adesão de apólice (coletiva ou individual);
- ciência do cliente do CES (Custo Efetivo Total do Seguro Habitacional).

6.6. SIMULADO

Chegamos na melhor parte! Depois de você ter estudado toda a teoria é hora de colocar em prática tudo o que você aprendeu em nosso simulado!

Responder essas questões ajudarão você e testará seus conhecimentos, mas, lembre-se: não deve ser confundido com expectativa de cair essas questões em sua prova.

Então, vamos lá?!

1. #13708 Fato gerador do IOF em seguros habitacionais:

- a) a assinatura do contrato.
- b) o pagamento do prêmio.
- c) o sinistro.
- d) a aprovação do financiamento.

2. #13592 Não é fato gerador do ITBI:

- a) a transmissão inter-vivos de propriedade imobiliária.
- b) a transmissão por alienação fiduciária.
- c) a compra e venda de imóvel.
- d) a cessão de direito de aquisição de imóvel.

3. #2387 Considere as seguintes afirmativas sobre Laudêmio. I. É o valor pago pelo proprietário do domínio útil ao proprietário do domínio direto do imóvel. II. Incide, por exemplo, na venda de imóveis que originariamente pertencem à União, como a maioria dos que se localizam na orla marítima. III. Foi constituído juridicamente como um tributo e é devido pelo vendedor. Está correto o que se afirma apenas em:

- a) I e II.
- b) I, II e III.
- c) I e III.

d) II e III.

4. #2385 Sobre a imunidade tributária no ITBI 9 (Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis), é correto o que se afirma em:

- a) impossibilidade de cobrança do imposto decorrente de fatos geradores protegidos pela norma constitucional. Ex.: incorporação de bens no patrimônio de pessoa jurídica; retorno ao anterior proprietário pela desincorporação do patrimônio de empresa; transmissão decorrente de fusão, cisão, incorporação ou extinção de pessoa jurídica.
- b) nenhum contribuinte, que é qualquer das partes na operação tributada, como dispuser a lei, e nenhum fato econômico, pode ser imune ao imposto.
- c) é a descaracterização de determinado evento como fator gerador de incidência. Ex.: mandato em causa própria com poderes equivalentes para transmissão e respectivo substabelecimento quando outorgado para o mandatário receber escritura definitiva; retorno ao proprietário anterior nos casos de retrovenda, retrocessão ou pacto de melhor comprador.
- d) diz respeito à exclusão ou supressão de elementos do imposto, pela lei municipal, que leva a não ser devido o tributo. Ex.: inaplicabilidade para pessoas com determinado nível de rendimentos do trabalho assalariado ou participante de determinado programa social.

5. #2384 O princípio constitucional da legalidade aplicável aos tributos se refere a:

- a) amparo legal para cobrança.
- b) compulsoriedade do pagamento.
- c) incidência sobre ato lícito.
- d) imputação penal pelo não pagamento.

6. #2383 Competência tributária é o poder de:

- a) cobrar impostos dos contribuintes e promover a execução fiscal nos casos de inadimplemento.

- b) fiscalização atribuída aos entes federados por legislação local, conforme previsto na legislação federal, estadual e municipal.
- c) fiscalização atribuída aos entes federados por legislação federal, conforme previsão da Constituição Federal.
- d) legislar sobre matéria tributária e dar conformação aos elementos para sua configuração, estando previstos na Constituição, que os atribui aos entes federados.

7. # 2382 Sobre impostos devidos em operações imobiliárias, é correto afirmar que:

- a) em financiamentos imobiliários, o Imposto de Renda (IR) é devido na data da efetiva entrega, total ou parcial, do valor que constitua o objeto da obrigação ou sua colocação à disposição do interessado.
- b) o Imposto sobre a Transmissão Causa Mortis e Doação (ITCMD) incide sobre a transmissão de quaisquer bens móveis e imóveis ou direitos, por toda pessoa física e jurídica, que os receber como herança (em virtude da morte de um antigo proprietário) ou como doação.
- c) o ITBI incide apenas sobre a transmissão gratuita e inter vivos de bem imóvel.
- d) o IOF (Imposto sobre Operações Financeiras) incide sempre quando se verifica ganho de capital na venda de imóveis.

8. #2381 Uma pessoa jurídica não incorre em Impostos sobre Transmissão de Bens Imóveis na mudança de titularidade decorrentes de fusão em razão da sua:

- a) não incidência.
- b) imunidade.
- c) assunção.
- d) isenção.

9. #2380 Em operações de Financiamento Imobiliário de imóveis comerciais, na data da efetiva entrega, total ou parcial, do valor ou sua colocação à disposição do tomador, fica caracterizado fato gerador para incidência de:

- a) Imposto sobre a transmissão causa mortis e doação (ITCMD).
- b) Imposto sobre Operações Financeiras (IOF).
- c) Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).
- d) Imposto de Renda (IR).

10. #2379 São fatos geradores para incidência do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI):

- a) transmissão decorrente de fusão de pessoa jurídica.
- b) dação em pagamento e permuta de bens imóveis.
- c) realização patrimonial de capital subscrito em balanço patrimonial.
- d) incorporação de bens no patrimônio de pessoa jurídica.

6.7. GABARITO

1 - Resposta: B. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4714935/iniciar>>

2 - Respostas: B. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4715146/iniciar>>

3 - Resposta: A. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4715139/iniciar>>

4 - Resposta: A. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4715135/iniciar>>

5 - Resposta: A. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4715131/iniciar>>

6 - Resposta: D. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4715130/iniciar>>

7 - Resposta: B. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4715124/iniciar>>

8 - Resposta: B. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4715120/iniciar>>

9 - Resposta: B. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4715118/iniciar>>

10 - Resposta: B. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4715116/iniciar>>



TOPINVEST

MÓDULO 7

CUSTOS E TRIBUTAÇÃO

CUSTOS E TRIBUTAÇÃO

7.1. CUSTOS E TRIBUTAÇÃO

Para começarmos nossos estudos neste módulo é essencial sabermos que a palavra "tributação" vem de "tributos", prestações pecuniárias compulsórias, logo os tributos são obrigados.

Podemos até pensar que nessa vida não somos obrigados a nada, porém salvo o que se está instituído por lei.

E por estar registrada em lei, os tributos, impostos e taxas são obrigatórios a serem pagos.

Falando em imposto é válido saber também que ele é uma espécie de tributos, só que é importante também termos consciência que todos os impostos e tributos possuem cinco características em comum.

1. **Competência do recebimento:** não estamos falando aqui da contabilidade que possui fluxo de caixa ou competência de determinado mês, mas sim a competência de quem irá receber, que pode ser o Governo Federal, os Estados e os Municípios.
2. **Contribuinte:** eu, você e todas as empresas, pois todos pagam impostos.
3. **Fato gerador:** esse é o motivo pelo qual se gera a cobrança do imposto ou tributo.
4. **Base de cálculo:** por exemplo, no caso do IPTU é o percentual do valor da avaliação do imóvel.
5. **Alíquota:** esse item é exatamente o percentual da base de cálculo, que muitas vezes podemos encontrar de 2% sobre o valor do imóvel.

7.2. IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI)

Também conhecido como ITIV (Imposto de Transmissão Inter Vivos).

Um pouco estranho esse nome, não é?

Mas fique tranquilo que é bem fácil, pois, basicamente, o Inter

Vivos é porque o ITBI é cobrado sobre toda e qualquer operação de um imóvel ser transferido de uma pessoa para outra, caso as duas estejam vivas.

Logo, o ITBI é cobrado sobre a transmissão da propriedade imobiliária.

Sendo que praticamente toda a transferência de propriedade imobiliária entre vivos será cobrada o ITBI.

Por ser um imposto municipal, quem o recolhe é o próprio município, na cidade onde o imóvel está localizado e está previsto no Artigo 156 da Constituição Federal que prevê regras para essa cobrança.

Tais regras são denominadas "fatos geradores", que já sabemos que são as coisas que ocasionam a cobrança de impostos.

Veja os principais recolhimentos.

- Compra e venda.
- Dação em pagamento: se você compra um imóvel de determinado valor e na negociação você dá o seu imóvel anterior como parte do pagamento, você pagará apenas o ITBI sobre o imóvel que está sendo colocado como pagamento.
- Permuta: aqui é basicamente a troca, por exemplo, de um terreno por dois apartamentos, ou outro tipo de patrimônio.
- Apresentação, adjudicação e remissão: isso tudo ocorre em posses, isto é, quando há leilão ou execução de garantia fidejussória.
- Partilha acima da meação e quinhão: acontece quando uma pessoa morre e há a realização da partilha acima do quinhão, paga ITBI.
- Uso, usufruto e enfiteuse.
- Cessão de direitos: quando é dada a alguém o direito de fazer financiamento, também paga o ITBI.
- Extinção ou instituição do direito de superfície.
- Demais atos relacionados à transmissão de imóveis.

Note que basicamente toda e qualquer coisa relacionada à transmissão de imóveis entre vivos, todos devem pagar o ITBI. Isso significa que não há nenhum lado para correr, pois isso é **obrigatório**.

E quem são os contribuintes obrigados a pagar por esses tributos do ITBI?

1. PF e PJ.
2. Adquirentes nas cessões de direitos na compra e venda.
3. Transmitedores quando o adquirente tiver atividade proponente imobiliária.

7.3. FORO E LAUDÊMIO

Nesta aula vamos falar sobre o foro e o laudêmio que são conceitos bem simples, porém no momento da prova não é cobrado somente isso, mas sim toda a compreensão de como eles funcionam e são aplicados.

Isso tudo ocorre no contrato de regime enfiteutico que é a propriedade bipartida de um imóvel.

E por mais que foro laudêmio e enfiteutico esteja aqui no módulo de tributos e taxas, não é um imposto, ok?

Isso porque é um contrato e não um tributo.

Como vimos a propriedade será bipartida, então vamos possuir o enfiteuse e o enfiteuta, ou seja, vamos ter o morador (foreiro), e o senhorio, sendo que os dois terão direito.

Um morador tem alguns direitos.

- I Uso, gozo e fruição: como se fosse o locatário, pois usa e mora no imóvel.
- II Transferência do direito onerosa com custo ou gratuitamente, comunicando o senhorio.
- III Aquisição plena se o senhorio alienar: se isso acontecer, quando o senhorio tem direito na propriedade, o morador tem o direito de preferência, sendo a primeira opção de para onde será oferecido esse direito.
- IV Resgatar o foro em enfiteuse particular após 10 anos através de:

V pagamento de laudêmio em 2,50% do valor atual do bem mais 10 foros anuais, se bem particular;

VI se for bem público, 17% do domínio pleno do imóvel.

Esses são os direitos do foreiro que é o morador, mas é importante você lembrar que essa pessoa é quem mora e possui a posse direta do imóvel.

E para que tudo seja equilibrado, o senhorio também possui seus direitos.

Sendo eles:

- renda certa e invariável (chamada de foto, pensão, ou canon);
- 2,50% do valor do bem, se for particular;
- 0,60% do bem, se for público;
- exerce direito de preferência em igualdade de condições ou receber laudêmio de 5%.

Uma das coisas mais importantes que devemos sempre lembrar é que a criação de novas enfiteuses são proibidas pelo Código Civil.

Isso nos faz deduzir que todos os enfiteuses, foros e laudêmios são bem mais antigos do que podemos imaginar, sendo que as mais comuns são:

- terras lindeiras na costa;
- terras de igrejas e arquidioceses;
- família real (região de petrópolis no Rio de Janeiro).

Para você chegar bem preparado para a prova, além de saber como funciona e os processos do foro e laudêmio, lembre que:

1. o foro é uma renda paga ao senhorio;
2. o laudêmio é pago ao senhorio em caso de transferência imobiliária.

IMPOSTO SOBRE OPERAÇÕES FINANCEIRAS (IOF)

Como o próprio nome diz, esse imposto é sobre as operações financeiras que incide sobre:

- câmbio;
- seguros;
- empréstimos;
- negociação de valores mobiliários.

Porém o que é mais relevante nos nossos estudos é o seguro habitacional e operações de crédito imobiliário.

Então, para deixarmos tudo organizado agora vamos falar sobre o IOF nos seguros habitacionais e no próximo tópico deste módulo falaremos sobre o IOF no crédito imobiliário.

Quando falamos em seguro habitacional devemos saber quais são as características dos impostos, desta forma, temos aqui um amplo resumo com as principais anotações que você precisará saber para a hora da prova.

Características dos Impostos

- Fator gerador: recebimento do prêmio total ou parcial.
- Contribuinte: é o segurado. Por exemplo, nós pessoas físicas fizemos uma apólice de seguros, seja ela habitacional ou não, nós somos os contribuintes, pois fizemos uma conta para pagar o IOF sobre o seguro.
- Responsável pelo recolhimento: a seguradora.
- Competência: União, ou seja, o Governo Federal.

É importante você lembrar que a alíquota vai diferir conforme o tipo de operação de seguro.

Isso quer dizer que se estamos falando de um seguro obrigatório, por exemplo, o DFI ou o MIP, a alíquota será de zero.

Contudo os demais seguros, como os seguros não obrigatórios, a alíquota vai ser de 7,38% e a base de cálculo, como será calculado este imposto, é o valor do prêmio

pago, pense que se pagarmos R\$100,00 de prêmio pelo seguro, iremos pagar 7,38% de imposto se for cabível ou até mesmo zero, se for seguro obrigatório.

Note que o quadro resume o que já mencionamos anteriormente e que se estamos falando de seguro habitacional no âmbito de SFH a alíquota é de zero, visto que os seguros são obrigatórios.

Já no âmbito do SFI fora da SFH, o MIP, como é obrigatório, também terá alíquota zero, porém o DFI, como não é obrigatório e apenas opcional, sua alíquota será de 57,38%.

E em imóveis não habitacionais, não há a obrigação de contratação de seguros, assim a alíquota será de 7,38%.

7.4. IOF - NAS OPERAÇÕES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Continuando nossos estudos acerca do IOF, como dito anteriormente, agora é hora de falarmos especificamente das operações financeiras no crédito imobiliário.

E quando falamos do IOF no crédito o fato gerador será sempre será a efetivação da operação que é onde acontece.

- Entrega do valor ao tomador: quando a pessoa que está vendendo o imóvel recebe o crédito.
- Liberação das parcerias: quando falamos de liberação de crédito para construção civil.
- Utilização do limite: muito comum no cheque especial.
- Renovação ou confissão de dívidas.
- Efetivação das operações de crédito: quando finalizamos uma operação de crédito é cobrado o imposto sobre as operações financeiras.

Já a alíquota do IOF nessas operações é definida conforme a Lei n.º 6.306/07 e possui uma máxima de 1,5% ao dia, ou seja, é um processo bem absurdo dentro do mercado financeiro.

Porém aconteceu uma emenda que reduziu isso para PF a 0,0082% ao dia com máximo de 365 dias ou, 3% ao ano para financiamento imobiliários. E para PJ foi

reduzido a 0,0041% ao dia com máximo de 365 dias ou 1,50% ao ano para financiamentos imobiliários.

Note que pessoa física paga mais pelo IOF do que pessoa jurídica neste processo.

E para empresas optantes pelo Simples Nacional a alíquota é de 0,0017% e valores de até R\$30.000,00.

Essas informações são muito importantes e uma das exceções que podem cair na sua prova, até porque a ABECIP adora exceções.

Mas a principal coisa que você deve considerar aqui é que sempre haverá adicional de 0,38% em todos os casos. Por exemplo, se aqui estamos falando que a alíquota foi de 3% ao ano sobre o financiamento imobiliário que o cliente tomou, mais 0,38% que é igual ao IOF.

Isso porque todas as operações de IOF irão terminar em um valor e logo em seguida 0,38. Ou seja, X,38 por conta do adicional de 0,38.

Outra coisa essencial é que os créditos com finalidade habitacional são isentos de IOF.

Então, se você ou qualquer outra pessoa realizar um financiamento habitacional no âmbito do SFH para residência não haverá nenhuma cobrança de alíquota de IOF da mesma forma se for uma operação do âmbito do SFI com finalidade habitacional.

7.5. SIMULADO

Chegamos na melhor parte! Depois de você ter estudado toda a teoria é hora de colocar em prática tudo o que você aprendeu em nosso simulado!

Responder essas questões ajudarão você e testará seus conhecimentos, mas, lembre-se: não deve ser confundido com expectativa de cair essas questões em sua prova.

Então, vamos lá?!

1. #13636 Por cobrança indevida o consumidor pode:

- a) não pode exigir nada contra o cobrador.
- b) exigir o dobro do valor da cobrança acrescido correção monetária e juros legais.
- c) exigir o mesmo valor da cobrança acrescido correção monetária e juros legais.
- d) Não pode exigir nada contra o cobrador

2. #13614 Sempre que solicitado, o devedor tem o direito de ser informado pelo credor a respeito do:

- a) saldo devedor, prazo remanescente, taxa de juros, somatório dos valores já pagos e valor mensal projetado das prestações ainda não pagas.
- b) saldo devedor, prazo remanescente, taxa de juros, somatório dos valores já pagos.
- c) saldo devedor.
- d) saldo devedor, prazo remanescente e taxa de juros.

3. #20465 É um direito do titular solicitar eliminação de seus dados, exceto:

- a) quando necessário para proteção à vida do titular ou terceiro.
- b) quando anonimizado.
- c) após aprovação da ANPD.

d) por prazo temporário.

4. #13574 O SAC deve possuir:

- a) um telefone para clientes PF e outro para clientes PJ.
- b) um número de telefone único.
- c) um número de telefone especial para cancelamentos.
- d) um telefone para cada tipo de serviço que prestar.

5. #2964 Sobre a defesa do consumidor de produtos e serviços em Instituição Financeira, são requeridos(as): I. solicitação ou autorização expressa do cliente/usuário para encaminhamento de instrumento de pagamento ao seu domicílio;

II. fornecimento tempestivo ao cliente ou usuário de contratos, recibos, extratos, comprovantes e outros documentos relativos a operações e a serviços;

III. disponibilizar aos clientes e usuários acessos aos canais de atendimento tradicionais, inclusive guichês de caixa, mesmo se tratando de convênios ou cláusulas contratuais que prevejam canais de atendimento específicos.

Estão corretas as afirmativas:

- a) I e III.
- b) I, II e III.
- c) II e III.
- d) I e II.

6. #2963 Considere as seguintes afirmativas:

I. condução apenas de ocorrências que não foram solucionadas no atendimento habitual;

II. elaborar relatório de suas atividades e encaminhá-lo ao Conselho de Administração ao final de cada ano;

III. manter os relatórios de atividades arquivados e à disposição do Bacen pelo prazo mínimo de cinco anos.

São atribuições da ouvidoria em instituições financeiras apenas aquelas descritas em:

- a) I e II.
- b) I, II e III.
- c) II e III.
- d) I e III.

7. #2962 Considere as seguintes afirmativas relacionadas à atividade de ouvidoria em instituições financeiras. I. Deverão dar ampla divulgação sobre a existência da ouvidoria, inclusive por meio dos canais de comunicação utilizados para difundir seus produtos e serviços, bem como de informações completas acerca da sua finalidade e forma de utilização. II. Devem garantir o acesso gratuito dos clientes e usuários de produtos e serviços ao atendimento da ouvidoria, por meio de canais ágeis e eficazes. III. Os bancos comerciais sob controle direto de bolsas de mercadorias e de futuros que operem exclusivamente no desempenho de funções de liquidante e custodiante central das operações cursadas devem seguir as mesmas exigências com relação à ouvidoria que os demais bancos. Está correto o que se afirma apenas em:

- a) I e III.
- b) I, II e III.
- c) I e II.
- d) II e III.

10. #2958 Cooperativa de Crédito Habitacional divulga em material público seu acesso ao financiamento imobiliário no âmbito do SFH, com financiamento de 80% do imóvel em parcelas iguais e sucessivas. Consta ainda o telefone do SAC e da ouvidoria, ambos com chamadas gratuitas para os demandantes. As ocorrências para ouvidoria serão redirecionadas a uma cooperativa central, localizada em outra unidade da Federação e da qual não é afiliada. A atuação da cooperativa:

- a) nenhuma das anteriores.
- b) foi correta em todos os sentidos.
- c) foi correto, exceto pelo fato de oferecer a possibilidade de financiamento de 80% do imóvel em parcelas fixas no SFH.
- d) foi irregular, pois esse tipo de instituição não pode oferecer financiamentos no âmbito do SFH.

1. #2957 As instituições financeiras deverão dar amplo conhecimento sobre a existência da ouvidoria, obrigatoriamente mediante a divulgação:

- a) do número de acesso telefônico gratuito no material de propaganda e nos contratos formalizados com os clientes.
- b) do endereço eletrônico e do número de acesso telefônico gratuito no material de propaganda.
- c) do endereço eletrônico no material de propaganda e nos contratos formalizados com os clientes.
- d) do endereço eletrônico no material de propaganda, mas não obrigatoriamente nos contratos formalizados com os clientes.

10. #2955 Uma instituição financeira é multada por desrespeito ao Código de Defesa do Consumidor, pois ficou comprovado vício do serviço prestado por intermédio de seu preposto. Nesse caso, é correto afirmar que essa instituição:

- a) pode ter direito de regresso contra prepostos envolvidos no caso.
- b) não pode ser considerada culpada, pois quem prestou o serviço perante o cliente foi o preposto.
- c) não tem direito de regresso contra prepostos envolvidos nesse caso.
- d) tem total e exclusiva responsabilidade, mesmo que comprovado que o preposto foi o único responsável pelo vício do serviço.

7.6. GABARITO

1 - Resposta: B. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4715320/iniciar>>

2 - Respostas: A. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4715323/iniciar>>

3 - Resposta: A. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4715331/iniciar>>

4 - Resposta: B. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4715334/iniciar>>

5 - Resposta: D. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4715336/iniciar>>

6 - Resposta: D. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4715337/iniciar>>

7 - Resposta: C. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4715339/iniciar>>

8 - Resposta: B.; Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4715341/iniciar>>

9 - Resposta: A. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4715342/iniciar>>

10 - Resposta: D. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4715347/iniciar>>



MÓDULO 8

LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS

LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS - LGPD

8.1. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES: EXCLUSÕES, CONCEITOS E PRINCÍPIO

Lei n.º 13.709 de 14/08/2018

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, por pessoa natural ou por pessoa jurídica de direito público ou privado, com o objetivo de proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural.

Parágrafo único.

As normas gerais contidas nesta Lei são de interesse nacional e devem ser observadas pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios

Art. 2º A disciplina da proteção de dados pessoais tem como fundamentos:

1. o respeito à privacidade, à autodeterminação informativa;
2. a liberdade de expressão, de informação, de comunicação e de opinião;
3. a inviolabilidade da intimidade, da honra e da imagem, o desenvolvimento econômico e tecnológico e a inovação;
4. a livre iniciativa, a livre concorrência e a defesa do consumidor;
5. os direitos humanos, o livre desenvolvimento da personalidade,
6. a dignidade e o exercício da cidadania pelas pessoas naturais.

Art. 3º Esta Lei aplica-se a qualquer operação de tratamento realizada por pessoa natural ou por pessoa jurídica de direito público ou privado, independentemente do meio, do país de sua sede ou do país onde estejam localizados os dados, desde que:

1. a operação de tratamento seja realizada no território nacional;

2. a atividade de tratamento tenha por objetivo a oferta ou o fornecimento de bens/serviços ou o tratamento de dados de indivíduos localizados no território nacional;
3. os dados pessoais objeto do tratamento tenham sido coletados no território nacional.
 - 1º Consideram-se coletados no território nacional os dados pessoais cujo titular nele se encontre no momento da coleta.
 - 2º Excetua-se do disposto no inciso I deste artigo o tratamento de dados previsto no inciso IV do caput do art. 4º desta Lei.

Art. 4º Esta Lei não se aplica ao tratamento de dados pessoais:

- realizado por pessoa natural para fins exclusivamente particulares e não econômicos realizados para fins exclusivamente jornalístico, artísticos ou acadêmicos.
- realizado para fins exclusivos de:
 1. segurança pública;
 2. defesa nacional;
 3. segurança do Estado;
 4. atividades de investigação e repressão de infrações penais.
- provenientes de fora do território nacional e que não sejam objeto de comunicação, uso compartilhado de dados com agentes de tratamento brasileiros ou objeto de transferência internacional de dados com outro país que não o de proveniência, desde que o país de proveniência proporcione grau de proteção de dados pessoais.
- 1º O tratamento de dados pessoais previsto no inciso III será regido por legislação específica, que deverá prever medidas proporcionais e estritamente necessárias ao atendimento do interesse público, observados o devido processo legal, os princípios gerais de proteção e os direitos do titular.

- 2º É vedado o tratamento dos dados a que se refere o inciso III do caput deste artigo por pessoa de direito privado, exceto em procedimentos sob tutela de pessoa jurídica de direito público, que serão objeto de informe específico à autoridade nacional e que deverão observar a limitação imposta no parágrafo 4º deste artigo.
- 3º A autoridade nacional emitirá opiniões técnicas ou recomendações referentes às exceções previstas no inciso III do caput deste artigo e deverá solicitar aos responsáveis relatórios de impacto à proteção de dados pessoais.
- 4º Em nenhum caso a totalidade dos dados pessoais de banco de dados de que trata o inciso III do caput deste artigo poderá ser tratada por pessoa de direito privado, salvo por aquela que possua capital integralmente constituído pelo poder público.

Art. 5º Para os fins desta Lei, considera-se:

1. dado pessoal – informação relacionada à pessoa natural identificada ou identificável;
2. dado pessoal sensível – dado pessoal sobre origem racial ou étnica, convicção religiosa, opinião política, filiação a sindicato ou à organização de caráter religioso, filosófico ou político, dado referente à saúde ou à vida sexual, dado genético ou biométrico, quando vinculado a uma pessoa natural;
3. dado anonimizado – dado relativo ao titular que não possa ser identificado, considerando a utilização de meios técnicos razoáveis e disponíveis na ocasião de seu tratamento;
4. banco de dados – conjunto estruturado de dados pessoais, estabelecido em um ou em vários locais, em suporte eletrônico ou físico;
5. titular – pessoa natural a quem se referem os dados pessoais que são objeto de tratamento;
6. controlador – pessoa natural ou jurídica, de direito público ou privado, a quem competem as decisões referentes ao tratamento de dados pessoais;
7. operador – pessoa natural ou jurídica, de direito público ou privado, que realiza o tratamento de dados pessoais em nome do controlador;

8. encarregado – pessoa indicada pelo controlador e operador para atuar como canal de comunicação entre o controlador, os titulares dos dados e a Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD);
9. agentes de tratamento – o controlador e o operador;
10. tratamento – toda operação realizada com dados pessoais, como as que se referem à coleta, produção, recepção, classificação, utilização, acesso, reprodução, transmissão, distribuição, processamento, arquivamento, armazenamento, eliminação, avaliação ou controle da informação, modificação, comunicação, transferência, difusão ou extração;
11. anonimização – utilização de meios técnicos razoáveis e disponíveis no momento do tratamento, por meio dos quais um dado perde a possibilidade de associação, direta ou indireta, a um indivíduo;
12. consentimento – manifestação livre, informada e inequívoca pela qual o titular concorda com o tratamento de seus dados pessoais para uma finalidade determinada;
13. bloqueio – suspensão temporária de qualquer operação de tratamento, mediante guarda do dado pessoal ou do banco de dados;
14. eliminação – exclusão de dado ou de conjunto de dados armazenados em banco de dados, independentemente do procedimento empregado;
15. transferência internacional de dados – transferência de dados pessoais para país estrangeiro ou organismo internacional do qual o país seja membro;
16. uso compartilhado de dados – comunicação, difusão, transferência internacional, interconexão de dados pessoais ou tratamento compartilhado de bancos de dados pessoais por órgãos e entidades públicos no cumprimento de suas competências legais, ou entre esses e entes privados, reciprocamente, com autorização específica, para uma ou mais modalidades de tratamento permitidas por esses entes públicos, ou entre entes privados;
17. relatório de impacto à proteção de dados pessoais – documentação do controlador que contém a descrição dos processos de tratamento de dados pessoais que podem gerar riscos às liberdades civis e aos direitos fundamentais, bem como medidas, salvaguardas e mecanismos de mitigação de risco;
18. órgão de pesquisa – órgão ou entidade da administração pública direta ou indireta ou pessoa jurídica de direito privado sem fins lucrativos legalmente

constituída sob as leis brasileiras, com sede e foro no País, que inclua em sua missão institucional ou em seu objetivo social ou estatutário a pesquisa básica ou aplicada de caráter histórico, científico, tecnológico ou estatístico

19. autoridade nacional – órgão da administração pública responsável por zelar, implementar e fiscalizar o cumprimento desta Lei em todo o território nacional

Art. 6º As atividades de tratamento de dados pessoais deverão observar a boa-fé e os seguintes princípios:

1. finalidade – realização do tratamento para propósitos legítimos, específicos, explícitos e informados ao titular, sem possibilidade de tratamento posterior de forma incompatível com essas finalidades;
2. adequação – compatibilidade do tratamento com as finalidades informadas ao titular, conforme o contexto do tratamento;
3. necessidade – limitação do tratamento ao mínimo necessário para a realização de suas finalidades, com abrangência dos dados pertinentes, proporcionais e não excessivos em relação às finalidades do tratamento de dados;
4. livre acesso – garantia, aos titulares, de consulta facilitada e gratuita sobre a forma e a duração do tratamento, bem como sobre a integralidade de seus dados pessoais;
5. qualidade dos dados – garantia, aos titulares, de exatidão, clareza, relevância e atualização dos dados, conforme a necessidade e para o cumprimento da finalidade de seu tratamento;
6. transparência – garantia, aos titulares, de informações claras, precisas e facilmente acessíveis sobre a realização do tratamento e os respectivos agentes de tratamento, observados os segredos comercial e industrial;
7. segurança – utilização de medidas técnicas e administrativas aptas a proteger os dados pessoais de acessos não autorizados e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou difusão;
8. prevenção – adoção de medidas para prevenir a ocorrência de danos em virtude do tratamento de dados pessoais;
9. não discriminação – impossibilidade de realização do tratamento para fins discriminatórios ilícitos ou abusivos;

10. responsabilização e prestação de contas – demonstração, pelo agente, da adoção de medidas eficazes e capazes de comprovar a observância e o cumprimento das normas de proteção de dados pessoais e, inclusive, da eficácia dessas medidas.

8.2. TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS

DOS REQUISITOS PARA O TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS

Art. 7º O tratamento de dados pessoais somente poderá ser realizado nas seguintes hipóteses:

1. mediante o fornecimento de consentimento pelo titular;
2. para o cumprimento de obrigação legal ou regulatória pelo controlador;
3. pela administração pública, para o tratamento e uso compartilhado de dados necessários à execução de políticas públicas previstas em leis e regulamentos ou respaldadas em contratos, convênios ou instrumentos congêneres;
4. para a realização de estudos por órgão de pesquisa, garantida, sempre que possível, a anonimização dos dados pessoais;
5. quando necessário para a execução de contrato ou de procedimentos preliminares relacionados a contrato do qual seja parte o titular, a pedido do titular dos dados;
6. para o exercício regular de direitos em processo judicial, administrativo ou arbitral
7. para a proteção da vida ou da incolumidade física do titular ou de terceiro;
8. para a tutela da saúde, exclusivamente, em procedimento realizado por profissionais de saúde, serviços de saúde ou autoridade sanitária;
9. quando necessário para atender aos interesses legítimos do controlador ou de terceiro, exceto no caso de prevalecerem direitos e liberdades fundamentais do titular que exijam a proteção dos dados pessoais;
10. para a proteção do crédito, inclusive quanto ao disposto na legislação pertinente.

- 3º O tratamento de dados pessoais cujo acesso é público deve considerar a finalidade, a boa-fé e o interesse público que justificaram sua disponibilização.
- 4º É dispensada a exigência do consentimento previsto no caput deste artigo para os dados tornados manifestamente públicos pelo titular, resguardados os direitos do titular e os princípios previstos nesta Lei.
- 5º O controlador que obteve o consentimento referido no inciso I do caput deste artigo que necessitar comunicar ou compartilhar dados pessoais com outros controladores deverá obter consentimento específico do titular para esse fim, ressalvadas as hipóteses de dispensa do consentimento previstas nesta Lei.
- 6º A eventual dispensa da exigência do consentimento não desobriga os agentes de tratamento das demais obrigações previstas nesta Lei, especialmente da observância dos princípios gerais e da garantia dos direitos do titular.
- 7º O tratamento posterior dos dados pessoais a que se referem os §§ 3º e 4º deste artigo poderá ser realizado para novas finalidades, desde que observados os propósitos legítimos e específicos para o novo tratamento e a preservação dos direitos do titular, assim como os fundamentos e os princípios previstos nesta Lei.

Art. 8º O consentimento previsto no inciso I do art. 7º desta Lei deverá ser fornecido por escrito ou por outro meio que demonstre a manifestação de vontade do titular.

- 1º Caso o consentimento seja fornecido por escrito, esse deverá constar de cláusula destacada das demais cláusulas contratuais.
- 2º Cabe ao controlador o ônus da prova de que o consentimento foi obtido em conformidade com o disposto nesta Lei.
- 3º É vedado o tratamento de dados pessoais mediante vício de consentimento.
- 4º O consentimento deverá referir-se a finalidades determinadas, e as autorizações genéricas para o tratamento de dados pessoais serão nulas.

- 5º O consentimento pode ser revogado a qualquer momento mediante manifestação expressa do titular, por procedimento gratuito e facilitado, ratificados os tratamentos realizados sob amparo do consentimento anteriormente manifestado enquanto não houver requerimento de eliminação
- 6º Em caso de alteração de informação referida nos incisos I, II, III ou V do art. 9º desta Lei, o controlador deverá informar ao titular, com destaque de forma específica do teor das alterações, podendo o titular, nos casos em que o seu consentimento é exigido, revogá-lo caso discorde da alteração.

Art. 9º O titular tem direito ao acesso facilitado às informações sobre o tratamento de seus dados, que deverão ser disponibilizadas de forma clara, adequada e ostensiva acerca de, entre outras características previstas em regulamentação para o atendimento do princípio do livre acesso:

1. finalidade específica do tratamento;
2. forma e duração do tratamento, observados os segredos comercial e industrial;
3. identificação do controlador;
4. informações de contato do controlador;
5. informações acerca do uso compartilhado de dados pelo controlador e a finalidade;
6. responsabilidades dos agentes que realizarão o tratamento;
7. direitos do titular, com menção explícita aos direitos.
 - 1º Na hipótese em que o consentimento é requerido, esse será considerado nulo caso as informações fornecidas ao titular tenham conteúdo enganoso ou abusivo ou não tenham sido apresentadas previamente com transparência, de forma clara e inequívoca.
 - 2º Na hipótese em que o consentimento é requerido, se houver mudanças da finalidade para o tratamento de dados pessoais não compatíveis com o consentimento original, o controlador deverá informar previamente o titular sobre as mudanças de finalidade, podendo o titular revogar o consentimento, caso discorde das alterações.

- 3º Quando o tratamento de dados pessoais for condição para o fornecimento de produto/serviço ou para o exercício de direito, o titular será informado com destaque sobre esse fato e sobre os meios pelos quais poderá exercer os direitos do titular.

Art. 10. O legítimo interesse do controlador somente poderá fundamentar tratamento de dados pessoais para finalidades legítimas, consideradas a partir de situações concretas, que incluem, mas não se limitam a:

1. apoio e promoção de atividades do controlador;
2. proteção, em relação ao titular, do exercício regular de seus direitos ou prestação de serviços que o beneficiem, respeitadas as legítimas expectativas dele e os direitos e liberdades fundamentais.
 - 1º Quando o tratamento for baseado no legítimo interesse do controlador, somente os dados pessoais estritamente necessários para a finalidade pretendida poderão ser tratados.
 - 2º O controlador deverá adotar medidas para garantir a transparência do tratamento de dados baseado em seu legítimo interesse.
 - 3º A autoridade nacional poderá solicitar ao controlador relatório de impacto à proteção de dados pessoais, quando o tratamento tiver como fundamento seu interesse legítimo, observados os segredos comercial e industrial.

8.3. DO TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS SENSÍVEIS

Art. 11. O tratamento de dados pessoais sensíveis somente poderá ocorrer nas seguintes hipóteses:

1. quando o titular ou seu responsável legal consentir, de forma específica e destacada, para finalidades específicas;
2. sem fornecimento de consentimento do titular, nas hipóteses em que for indispensável para:
 - I. cumprimento de obrigação legal ou regulatória pelo controlador;

- II. tratamento compartilhado de dados necessários à execução, pela administração pública, de políticas públicas previstas em leis ou regulamentos;
- III. realização de estudos por órgão de pesquisa, garantida, sempre que possível, a anonimização dos dados pessoais sensíveis;
- IV. exercício regular de direitos, inclusive em contrato e em processo judicial, administrativo e arbitral;
- V. proteção da vida ou da incolumidade física do titular ou de terceiro;
- VI. tutela da saúde, exclusivamente, em procedimento realizado por profissionais de saúde, serviços de saúde ou autoridade sanitária;
- VII. garantia da prevenção à fraude e à segurança do titular, nos processos de identificação e autenticação de cadastro em sistemas eletrônicos, resguardados os direitos mencionados no art. 9º desta Lei e exceto no caso de prevalecerem direitos e liberdades fundamentais do titular que exijam a proteção dos dados pessoais.
 - 1º Aplica-se o disposto neste artigo a qualquer tratamento de dados pessoais que revele dados pessoais sensíveis e que possa causar dano ao titular, ressalvado o disposto em legislação específica.
 - 2º Nos casos de aplicação do disposto nas alíneas “a” e “b” do inciso II do caput deste artigo pelos órgãos e pelas entidades públicas, será dada publicidade à referida dispensa de consentimento, nos termos do inciso I do caput do art. 23 desta Lei.
 - 3º A comunicação ou o uso compartilhado de dados pessoais sensíveis entre controladores com objetivo de obter vantagem econômica poderá ser objeto de vedação ou de regulamentação por parte da autoridade nacional, ouvidos os órgãos setoriais do Poder Público, no âmbito de suas competências.
 - 4º É vedada a comunicação ou o uso compartilhado entre controladores de dados pessoais sensíveis referentes à saúde com objetivo de obter vantagem econômica, exceto nas hipóteses relativas à prestação de serviços de saúde, de assistência farmacêutica e de assistência à saúde, desde que observado o

- 5º deste artigo, incluídos os serviços auxiliares de diagnose e terapia, em benefício dos interesses dos titulares de dados, e para permitir a portabilidade de dados quando solicitada pelo titular;
- as transações financeiras e administrativas resultantes do uso e da prestação dos serviços de que trata este parágrafo.
- 6º É vedado às operadoras de planos privados de assistência à saúde o tratamento de dados de saúde para a prática de seleção de riscos na contratação de qualquer modalidade, assim como na contratação e exclusão de beneficiários.

Art. 12. Os dados anonimizados não serão considerados dados pessoais para os fins desta Lei, salvo quando o processo de anonimização ao qual foram submetidos for revertido, utilizando exclusivamente meios próprios, ou quando, com esforços razoáveis, puder ser revertido.

- 1º A determinação do que seja razoável deve considerar fatores objetivos, tais como custo e tempo necessários para reverter o processo de anonimização, conforme as tecnologias disponíveis, e a utilização exclusiva de meios próprios.
- 2º Poderão ser igualmente considerados como dados pessoais, para os fins desta Lei, aqueles utilizados para formação do perfil comportamental de determinada pessoa natural, se identificada.
- 3º A autoridade nacional poderá dispor sobre padrões e técnicas utilizados em processos de anonimização e realizar verificações acerca de sua segurança, ouvido o Conselho Nacional de Proteção de Dados Pessoais.

Art. 13. Na realização de estudos em saúde pública, os órgãos de pesquisa poderão ter acesso a bases de dados pessoais, que serão tratados exclusivamente dentro do órgão e estritamente para a finalidade de realização de estudos e pesquisas, e mantidos em ambiente controlado e seguro, conforme práticas de segurança previstas em regulamento específico e que incluam, sempre que possível, a anonimização ou pseudonimização dos dados, bem como considerem os devidos padrões éticos relacionados a estudos e pesquisas.

- 1º A divulgação dos resultados ou de qualquer excerto do estudo/pesquisa de que trata o caput deste artigo em nenhuma hipótese poderá revelar dados pessoais.

- 2º O órgão de pesquisa será o responsável pela segurança da informação prevista no caput deste artigo, não permitida, em circunstância alguma, a transferência dos dados a terceiro.
- 3º O acesso aos dados de que trata este artigo será objeto de regulamentação por parte da autoridade nacional e das autoridades da área de saúde e sanitárias, no âmbito de suas competências.
- 4º Para os efeitos deste artigo, a pseudonimização é o tratamento por meio do qual um dado perde a possibilidade de associação, direta ou indireta, a um indivíduo, senão pelo uso de informação adicional mantida separadamente pelo controlador em ambiente controlado e seguro

8.4. DO TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS DE CRIANÇAS E ADOLESCENTES

Art. 14. O tratamento de dados pessoais de crianças e de adolescentes deverá ser realizado em seu melhor interesse, nos termos deste artigo e da legislação pertinente.

- 1º O tratamento de dados pessoais de crianças deverá ser realizado com o consentimento específico e em destaque dado por pelo menos um dos pais ou pelo responsável legal.
- 2º No tratamento de dados de que trata o § 1º deste artigo, os controladores deverão manter pública a informação sobre os tipos de dados coletados, a forma de sua utilização e os procedimentos para o exercício dos direitos
- 3º Poderão ser coletados dados pessoais de crianças sem o consentimento a que se refere o § 1º deste artigo quando a coleta for necessária para contatar os pais ou o responsável legal, utilizados uma única vez e sem armazenamento, ou para sua proteção, e em nenhum caso poderão ser repassados a terceiro sem o consentimento de que trata o § 1º deste artigo.
- 4º Os controladores não deverão condicionar a participação dos titulares de que trata o § 1º deste artigo em jogos, aplicações de internet ou outras atividades ao fornecimento de informações pessoais além das estritamente necessárias à atividade.
- 5º O controlador deve realizar todos os esforços razoáveis para verificar que o consentimento a que se refere o § 1º deste artigo foi dado pelo responsável pela criança, consideradas as tecnologias disponíveis.

- 6º As informações sobre o tratamento de dados referidas neste artigo deverão ser fornecidas de maneira simples, clara e acessível, consideradas as características físico-motoras, perceptivas, sensoriais, intelectuais e mentais do usuário, com uso de recursos audiovisuais quando adequado, de forma a proporcionar a informação necessária aos pais ou ao responsável legal e adequada ao entendimento da criança.

8.5. DO TÉRMINO DO TRATAMENTO DE DADOS

Art. 15. O término do tratamento de dados pessoais ocorrerá nas seguintes hipóteses:

1. verificação de que a finalidade foi alcançada ou de que os dados deixaram de ser necessários ou pertinentes ao alcance da finalidade específica almejada;
2. fim do período de tratamento;
3. comunicação do titular, inclusive no exercício de seu direito de revogação do consentimento conforme disposto no § 5º do art. 8º desta Lei, resguardado o interesse público;
4. determinação da autoridade nacional, quando houver violação ao disposto nesta Lei.

Art. 16. Os dados pessoais serão eliminados após o término de seu tratamento, no âmbito e nos limites técnicos das atividades, autorizada a conservação para as seguintes finalidades:

1. cumprimento de obrigação legal ou regulatória pelo controlador;
2. estudo por órgão de pesquisa, garantida, sempre que possível, a anonimização dos dados pessoais;
3. transferência a terceiro, desde que respeitados os requisitos de tratamento de dados dispostos nesta Lei;
exclusivo do controlador, vedado seu acesso por terceiro, e desde que anonimizados os dados.

8.6. DIREITOS DO TITULAR

Art. 17. Toda pessoa natural tem assegurada a titularidade de seus dados pessoais e garantidos os direitos fundamentais de liberdade, de intimidade e de privacidade, nos termos desta Lei.

Art. 18. O titular dos dados pessoais tem direito a obter do controlador, em relação aos dados do titular por ele tratados, a qualquer momento e mediante requisição:

1. confirmação da existência de tratamento;
2. acesso aos dados;
3. correção de dados incompletos, inexatos ou desatualizados;
4. anonimização, bloqueio ou eliminação de dados desnecessários, excessivos ou tratados em desconformidade com o disposto nesta Lei;
5. portabilidade dos dados a outro fornecedor de serviço ou produto, mediante requisição expressa, conforme a regulamentação da autoridade nacional, observados os segredos comercial e industrial;
6. eliminação dos dados pessoais tratados com o consentimento do titular
7. informação das entidades públicas e privadas com as quais o controlador realizou uso compartilhado de dados
8. informação sobre a possibilidade de não fornecer consentimento e sobre as consequências da negativa;
9. revogação do consentimento.
 - 1º O titular dos dados pessoais tem o direito de peticionar em relação aos seus dados contra o controlador perante a autoridade nacional.
 - 2º O titular pode opor-se a tratamento realizado com fundamento em uma das hipóteses de dispensa de consentimento
 - 3º Os direitos previstos neste artigo serão exercidos mediante requerimento expresso do titular ou de representante legalmente constituído, a agente de tratamento.

- 4º Em caso de impossibilidade de adoção imediata da providência de que trata o § 3º deste artigo, o controlador enviará ao titular resposta em que poderá:
 - I. comunicar que não é agente de tratamento dos dados e indicar, sempre que possível, o agente;
 - II. indicar as razões de fato ou de direito que impedem a adoção imediata da providência.
- 5º O requerimento referido no § 3º deste artigo será atendido sem custos para o titular, nos prazos e nos termos previstos em regulamento.
- 6º O responsável deverá informar, de maneira imediata, aos agentes de tratamento com os quais tenha realizado uso compartilhado de dados a correção, a eliminação, a anonimização ou o bloqueio dos dados, para repetirem idêntico procedimento, exceto nos casos em que esta comunicação seja comprovadamente impossível ou implique esforço desproporcional.
- 7º A portabilidade dos dados pessoais a que se refere o inciso V do caput deste artigo não inclui dados que já tenham sido anonimizados pelo controlador.
- 8º O direito a que se refere o § 1º deste artigo também poderá ser exercido perante os organismos de defesa do consumidor.

Art. 19. A confirmação de existência ou o acesso a dados pessoais serão providenciados, mediante requisição do titular:

1. em formato simplificado, imediatamente;
2. por meio de declaração clara e completa, que indique a origem dos dados, a inexistência de registro, os critérios utilizados e a finalidade do tratamento, observados os segredos comercial e industrial, fornecida no prazo de até 15 (quinze) dias, contado da data do requerimento do titular.
 - 1º Os dados pessoais serão armazenados em formato que favoreça o exercício do direito de acesso.
 - 2º As informações e os dados poderão ser fornecidos, a critério do titular:
 - I. por meio eletrônico, seguro e idôneo para esse fim;

II. sob forma impressa.

- 3º Quando o tratamento tiver origem no consentimento do titular ou em contrato, o titular poderá solicitar cópia eletrônica integral de seus dados pessoais, observados os segredos comercial e industrial, nos termos de regulamentação da autoridade nacional, em formato que permita a sua utilização subsequente, inclusive em outras operações de tratamento.
- 4º A autoridade nacional poderá dispor de forma diferenciada acerca dos prazos previstos nos incisos I e II do caput deste artigo para os setores específicos.

Art. 20. O titular dos dados tem direito a solicitar a revisão de decisões tomadas unicamente com base em tratamento automatizado de dados pessoais que afetem seus interesses, incluídas as decisões destinadas a definir o seu perfil pessoal, profissional, de consumo e de crédito ou os aspectos de sua personalidade.

- 1º O controlador deverá fornecer, sempre que solicitadas, informações claras e adequadas a respeito dos critérios e dos procedimentos utilizados para a decisão automatizada, observados os segredos comercial e industrial.
- 2º Em caso de não oferecimento de informações de que trata o § 1º deste artigo baseado na observância de segredo comercial e industrial, a autoridade nacional poderá realizar auditoria para verificação de aspectos discriminatórios em tratamento automatizado de dados pessoais.

Art. 21. Os dados pessoais referentes ao exercício regular de direitos pelo titular não podem ser utilizados em seu prejuízo.

Art. 22. A defesa dos interesses e dos direitos dos titulares de dados poderá ser exercida em juízo, individual ou coletivamente, na forma do disposto na legislação pertinente, acerca dos instrumentos de tutela individual e coletiva.

8.7. TRANSFERÊNCIA DE DADOS PARA O EXTERIOR

Art. 33. A transferência internacional de dados pessoais somente é permitida nos seguintes casos:

1. para países ou organismos internacionais que proporcionem grau de proteção de dados pessoais adequado ao previsto nesta Lei;
2. quando o controlador oferecer e comprovar garantias de cumprimento dos princípios, dos direitos do titular e do regime de proteção de dados previstos nesta Lei, na forma de:
 - I. cláusulas contratuais específicas para determinada transferência;
 - II. cláusulas-padrão contratuais;
 - III. normas corporativas globais;
 - IV. selos, certificados e códigos de conduta regularmente emitidos;
3. quando a transferência for necessária para a cooperação jurídica internacional entre órgãos públicos de inteligência, de investigação e de persecução, conforme os instrumentos de direito internacional;
4. quando a transferência for necessária para a proteção da vida ou da incolumidade física do titular ou de terceiro;
5. quando a autoridade nacional autorizar a transferência;
6. quando a transferência resultar em compromisso assumido em acordo de cooperação internacional;
7. quando a transferência for necessária para a execução de política pública ou atribuição legal do serviço público;
8. quando o titular tiver fornecido o seu consentimento específico e em destaque para a transferência, com informação prévia sobre o caráter internacional da operação, distinguindo claramente esta de outras finalidades quando necessário;

Parágrafo único.

Para os fins do inciso I deste artigo, as pessoas jurídicas de direito público referidas no parágrafo único do art. 1º da Lei n.º 12.527, de 18 de novembro de 2011 (Lei de Acesso à Informação), no âmbito de suas competências legais, e responsáveis, no âmbito de suas atividades, poderão requerer à autoridade nacional a avaliação do nível de proteção a dados pessoais conferido por país ou organismo internacional.

Art. 34. O nível de proteção de dados do país estrangeiro ou do organismo internacional mencionado no inciso I do caput do art. 33 desta Lei será avaliado pela autoridade nacional, que considerará:

1. as normas gerais e setoriais da legislação em vigor no país de destino ou no organismo internacional;
2. a natureza dos dados;
3. a observância dos princípios gerais de proteção de dados pessoais e direitos dos titulares previstos nesta Lei;
4. a adoção de medidas de segurança previstas em regulamento;
5. a existência de garantias judiciais e institucionais para o respeito aos direitos de proteção de dados pessoais;
6. outras circunstâncias específicas relativas à transferência.

Art. 35. A definição do conteúdo de cláusulas-padrão contratuais, bem como a verificação de cláusulas contratuais específicas para uma determinada transferência, normas corporativas globais ou selos, certificados e códigos de conduta, a que se refere o inciso II do caput do art. 33 desta Lei, será realizada pela autoridade nacional.

- 1º Para a verificação do disposto no caput deste artigo, deverão ser considerados os requisitos, as condições e as garantias mínimas para a transferência que observem os direitos, as garantias e os princípios desta Lei.
- 2º Na análise de cláusulas contratuais, de documentos ou de normas corporativas globais submetidas à aprovação da autoridade nacional, poderão ser requeridas informações suplementares ou realizadas diligências de verificação quanto às operações de tratamento, quando necessário.
- 3º A autoridade nacional poderá designar organismos de certificação para a realização do previsto no caput deste artigo, que permanecerão sob sua fiscalização nos termos definidos em regulamento.
- 4º Os atos realizados por organismo de certificação poderão ser revistos pela autoridade nacional e, caso em desconformidade com esta Lei, submetidos à revisão ou anulados.

- 5º As garantias suficientes de observância dos princípios gerais de proteção e dos direitos do titular referidos no caput deste artigo serão também analisadas conforme as medidas técnicas e organizacionais adotadas pelo operador

Art. 36. As alterações nas garantias apresentadas como suficientes de observância dos princípios gerais de proteção e dos direitos do titular desta Lei deverão ser comunicadas à autoridade nacional.

8.8. DOS AGENTES DE TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS

DO CONTROLADOR E OPERADOR

Art. 37. O controlador e o operador devem manter registro das operações de tratamento de dados pessoais que realizarem, especialmente quando baseado no legítimo interesse.

Art. 38. A autoridade nacional poderá determinar ao controlador que elabore relatório de impacto à proteção de dados pessoais, inclusive de dados sensíveis, referente a suas operações de tratamento de dados, nos termos de regulamento, observados os segredos comercial e industrial.

Parágrafo único.

Observado o disposto no caput deste artigo, o relatório deverá conter, no mínimo, a descrição dos tipos de dados coletados, a metodologia utilizada para a coleta e para a garantia da segurança das informações e a análise do controlador com relação a medidas, salvaguardas e mecanismos de mitigação de risco adotados.

Art. 39. O operador deverá realizar o tratamento segundo as instruções fornecidas pelo controlador, que verificará a observância das próprias instruções e das normas sobre a matéria.

Art. 40. A autoridade nacional poderá dispor sobre padrões de interoperabilidade para fins de portabilidade, livre acesso aos dados e segurança, assim como sobre o tempo de guarda dos registros, tendo em vista especialmente a necessidade e a transparência.

8.8. DO ENCARREGADO PELO TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS

Art. 41. O controlador deverá indicar o encarregado pelo tratamento de dados pessoais.

- 1º A identidade e as informações de contato do encarregado deverão ser divulgadas publicamente, de forma clara e objetiva, preferencialmente no sítio eletrônico do controlador.
- 2º As atividades do encarregado consistem em:
 - I. aceitar reclamações e comunicações dos titulares, prestar esclarecimentos e adotar providências;
 - II. receber comunicações da autoridade nacional e adotar providências;
 - III. orientar os funcionários e os contratados da entidade a respeito das práticas a serem tomadas em relação à proteção de dados pessoais;
 - IV. executar as demais atribuições determinadas pelo controlador ou estabelecidas em normas complementares.

DO ENCARREGADO PELO TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS

- 3º A autoridade nacional poderá estabelecer normas complementares sobre a definição e as atribuições do encarregado, inclusive hipóteses de dispensa da necessidade de sua indicação, conforme a natureza e o porte da entidade ou o volume de operações de tratamento de dados.

8.8. DA RESPONSABILIDADE E DO RESSARCIMENTO DE DANOS

Art. 42. O controlador ou o operador que, em razão do exercício de atividade de tratamento de dados pessoais, causar a outrem dano patrimonial, moral, individual ou coletivo, em violação à legislação de proteção de dados pessoais, é obrigado a repará-lo.

DO ENCARREGADO PELO TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS

- 1º A fim de assegurar a efetiva indenização ao titular dos dados:
 - I. o operador responde solidariamente pelos danos causados pelo tratamento quando descumprir as obrigações da legislação de proteção de dados ou quando não tiver seguido as instruções lícitas do controlador, hipótese em que o operador equipara-se ao controlador, salvo nos casos de exclusão previstos no art. 43 desta Lei;
 - II. Os controladores que estiverem diretamente envolvidos no tratamento do qual decorreram danos ao titular dos dados respondem solidariamente, salvo nos casos de exclusão previstos no art. 43 desta Lei.
- 2º O juiz, no processo civil, poderá inverter o ônus da prova a favor do titular dos dados quando, a seu juízo, for verossímil a alegação, houver hipossuficiência para fins de produção de prova ou quando a produção de prova pelo titular resultar-lhe excessivamente onerosa.
- 3º As ações de reparação por danos coletivos que tenham por objeto a responsabilização nos termos do caput deste artigo podem ser exercidas coletivamente em juízo, observado o disposto na legislação pertinente.
- 4º Aquele que reparar o dano ao titular tem direito de regresso contra os demais responsáveis, na medida de sua participação no evento danoso.

Art. 43. Os agentes de tratamento só não serão responsabilizados quando provarem:

1. que não realizaram o tratamento de dados pessoais que lhes é atribuído;
2. que, embora tenham realizado o tratamento de dados pessoais que lhes é atribuído, não houve violação à legislação de proteção de dados;
3. que o dano é decorrente de culpa exclusiva do titular dos dados ou de terceiro.

DO ENCARREGADO PELO TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS

Art. 44. O tratamento de dados pessoais será irregular quando deixar de observar a legislação ou quando não fornecer a segurança que o titular dele pode esperar, consideradas as circunstâncias relevantes, entre as quais:

1. o modo pelo qual é realizado;
 2. o resultado e os riscos que razoavelmente dele se esperam;
 3. as técnicas de tratamento de dados pessoais disponíveis na época que foi realizado.
4. Parágrafo único.
- responde pelos danos decorrentes da violação da segurança dos dados o controlador ou o operador que, ao deixar de adotar as medidas de segurança previstas no art. 46 desta Lei, der causa ao dano.

Art. 45. As hipóteses de violação do direito do titular no âmbito das relações de consumo permanecem sujeitas às regras de responsabilidade previstas na legislação pertinente. Segurança e boas práticas

8.9. DA SEGURANÇA E SIGILO DE DADOS

Art. 46. Os agentes de tratamento devem adotar medidas de segurança, técnicas e administrativas aptas a proteger os dados pessoais de acessos não autorizados e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito.

- 1º A autoridade nacional poderá dispor sobre padrões técnicos mínimos para tornar aplicável o disposto no caput deste artigo, considerados a natureza das informações tratadas, as características específicas do tratamento e o estado atual da tecnologia, especialmente no caso de dados pessoais sensíveis
- 2º As medidas de que trata o caput deste artigo deverão ser observadas desde a fase de concepção do produto ou do serviço até a sua execução.

DA SEGURANÇA E SIGILO DE DADOS

Art. 47. Os agentes de tratamento ou qualquer outra pessoa que intervenha em uma das fases do tratamento obriga-se a garantir a segurança da informação prevista nesta Lei em relação aos dados pessoais, mesmo após o seu término.

Art. 48. O controlador deverá comunicar à autoridade nacional e ao titular a ocorrência de incidente de segurança que possa acarretar risco ou dano relevante aos titulares.

- 1 A comunicação será feita em prazo razoável, conforme definido pela autoridade nacional, e deverá mencionar, no mínimo:
 - a) a descrição da natureza dos dados pessoais afetados;
 - b) as informações sobre os titulares envolvidos
 - c) a indicação das medidas técnicas e de segurança utilizadas para a proteção dos dados, observados os segredos comercial e industrial;
- 1º A comunicação será feita em prazo razoável, conforme definido pela autoridade nacional, e deverá mencionar, no mínimo:
 - a) os riscos relacionados ao incidente;
 - b) os motivos da demora, no caso da comunicação não ter sido imediata;
 - c) as medidas que foram ou que serão adotadas para reverter ou mitigar os efeitos do prejuízo.
- 2º A autoridade nacional verificará a gravidade do incidente e poderá, caso necessário para a salvaguarda dos direitos dos titulares, determinar ao controlador a adoção de providências, tais como:
 - a) ampla divulgação do fato em meios de comunicação;
 - b) medidas para reverter ou mitigar os efeitos do incidente.
- 3º No juízo de gravidade do incidente, será avaliada eventual comprovação de que foram adotadas medidas técnicas adequadas que tornem os dados pessoais afetados ininteligíveis, no âmbito e nos limites técnicos de seus serviços, para terceiros não autorizados a acessá-los.

Art. 49. Os sistemas utilizados para o tratamento de dados pessoais devem ser estruturados de forma a atender aos requisitos de segurança, aos padrões de boas práticas e de governança e aos princípios gerais previstos nesta Lei e às demais normas regulamentares.

DAS BOAS PRÁTICAS E DA GOVERNANÇA

Art. 50. Os controladores e operadores, no âmbito de suas competências, pelo tratamento de dados pessoais, individualmente ou por meio de associações, poderão formular regras de boas práticas e de governança que estabeleçam as condições de organização, o regime de funcionamento, os procedimentos, incluindo reclamações e petições de titulares, as normas de segurança, os padrões técnicos, as obrigações específicas para os diversos envolvidos no tratamento, as ações educativas, os mecanismos internos de supervisão e de mitigação de riscos e outros aspectos relacionados ao tratamento de dados pessoais.

- 1º Ao estabelecer regras de boas práticas, o controlador e o operador considerarão em relação ao tratamento e aos dados, a natureza, o escopo, a finalidade e a probabilidade e a gravidade dos riscos e dos benefícios decorrentes de tratamento de dados do titular.
- 2º Na aplicação dos princípios indicados nos incisos VII e VIII do caput do art. 6º desta Lei, o controlador, observados a estrutura, a escala e o volume de suas operações, bem como a sensibilidade dos dados tratados e a probabilidade e a gravidade dos danos para os titulares dos dados, poderá implementar programa de governança em privacidade que, no mínimo:
 1. demonstre o comprometimento do controlador em adotar processos e políticas internas que assegurem o cumprimento, de forma abrangente, de normas e boas práticas relativas à proteção de dados pessoais;
 2. seja aplicável a todo o conjunto de dados pessoais que estejam sob seu controle, independente do modo como se realizou sua coleta;
 3. seja adaptado à estrutura, à escala e ao volume de suas operações, bem como à sensibilidade dos dados tratados;
 - I. estabeleça políticas e salvaguardas adequadas com base em processo de avaliação sistemática de impactos e riscos à privacidade, tenha o objetivo de estabelecer relação de confiança com o titular, por meio de atuação transparente que assegure mecanismos de participação do titular;
 - II. esteja integrado a sua estrutura geral de governança e estabeleça e aplique mecanismos de supervisão internos e externos;

- III. conte com planos de resposta a incidentes e remediação, e seja atualizado constantemente com base em informações obtidas a partir de monitoramento contínuo e avaliações periódicas.

Demonstrar a efetividade de seu programa de governança em privacidade quando apropriado e, em especial, a pedido da autoridade nacional ou de outra entidade responsável por promover o cumprimento de boas práticas ou códigos de conduta, os quais, de forma independente, promovam o cumprimento desta Lei.

- 3º As regras de boas práticas e de governança deverão ser publicadas e atualizadas periodicamente e poderão ser reconhecidas e divulgadas pela autoridade nacional.

Art. 51. A autoridade nacional estimulará a adoção de padrões técnicos que facilitem o controle pelos titulares dos seus dados pessoais.

8.10. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Art. 52. Os agentes de tratamento de dados, em razão das infrações cometidas às normas previstas nesta Lei, ficam sujeitos às seguintes sanções administrativas aplicáveis pela autoridade nacional:

1. advertência, com indicação de prazo para adoção de medidas corretivas;
2. multa simples, de até 2% do faturamento da pessoa jurídica de direito privado, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, limitada, no total, a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) por infração;
3. multa diária, observado o limite total a que se refere o inciso II;
4. publicização da infração após devidamente apurada e confirmada a sua ocorrência;
5. bloqueio dos dados pessoais a que se refere a infração até a sua regularização;
6. eliminação dos dados pessoais a que se refere a infração;

7. suspensão parcial do funcionamento do banco de dados a que se refere a infração pelo período máximo de seis meses, prorrogável por igual período, até a regularização da atividade de tratamento pelo controlador.
 8. suspensão do exercício da atividade de tratamento dos dados pessoais a que se refere a infração pelo período máximo de seis meses, prorrogável por igual período;
 9. proibição parcial ou total do exercício de atividades relacionadas a tratamento de dados.
- 1º As sanções serão aplicadas após procedimento administrativo que possibilite a oportunidade da ampla defesa, de forma gradativa, isolada ou cumulativa, conforme as peculiaridades do caso concreto e considerados os seguintes parâmetros e critérios:
 - I. a gravidade e a natureza das infrações e dos direitos pessoais afetados;
 - II. a boa-fé do infrator;
 - III. a vantagem auferida ou pretendida pelo infrator;
 - IV. a condição econômica do infrator;
 - V. a reincidência;
 - VI. o grau do dano;
 - VII. a cooperação do infrator;
 - VIII. a adoção reiterada e demonstrada de mecanismos e procedimentos internos capazes de minimizar o dano, voltados ao tratamento seguro e adequado de dados;
 - IX. a adoção de política de boas práticas e governança;
 - X. a pronta adoção de medidas corretivas;
 - XI. a proporcionalidade entre a gravidade da falta e a intensidade da sanção.
 - 3º O disposto nos incisos I, IV, V, VI, X, XI e XII do caput deste artigo poderá ser aplicado às entidades e aos órgãos públicos

- 4º No cálculo do valor da multa de que trata o inciso II do caput deste artigo, a autoridade nacional poderá considerar o faturamento total da empresa ou grupo de empresas, quando não dispuser do valor do faturamento no ramo de atividade empresarial em que ocorreu a infração, definido pela autoridade nacional, ou quando o valor for apresentado de forma incompleta ou não for demonstrado de forma inequívoca e idônea.
- 5º O produto da arrecadação das multas aplicadas pela ANPD, inscritas ou não em dívida ativa, será destinado ao Fundo de Defesa de Direitos Difusos.
- 6º As sanções previstas nos incisos X, XI e XII do caput deste artigo serão aplicadas: somente após já ter sido imposta ao menos uma das sanções de que tratam os incisos II, III, IV, V e VI do caput deste artigo para o mesmo caso concreto em caso de controladores submetidos a outros órgãos e entidades com competências sancionatórias, ouvidos esses órgãos.
- 7º Os vazamentos individuais ou os acessos não autorizados poderão ser objeto de conciliação direta entre controlador e titular e, caso não haja acordo, o controlador estará sujeito à aplicação das penalidades de que trata este artigo

Art. 53. A autoridade nacional definirá, por meio de regulamento próprio sobre sanções administrativas a infrações para esta Lei, que deverá ser objeto de consulta pública, as metodologias que orientarão o cálculo do valor-base das sanções de multa.

- 1º As metodologias a que se refere o caput deste artigo devem ser previamente publicadas, para ciência dos agentes de tratamento, e devem apresentar objetivamente as formas e dosimetrias para o cálculo do valor-base das sanções de multa, que deverão conter fundamentação detalhada de todos os seus elementos, demonstrando a observância dos critérios previstos nesta Lei
- 2º O regulamento de sanções e metodologias correspondentes deve estabelecer as circunstâncias e as condições para a adoção de multa simples ou diária.

Art. 54. O valor da sanção de multa diária aplicável às infrações a esta Lei deve observar a gravidade da falta e a extensão do dano ou prejuízo causado e ser fundamentado pela autoridade nacional.

Parágrafo único.

A intimação da sanção de multa diária deverá conter, no mínimo, a descrição da obrigação imposta, o prazo razoável e estipulado pelo órgão para o seu cumprimento e o valor da multa diária a ser aplicada pelo seu descumprimento

8.11. SIMULADO

Chegamos na melhor parte! Depois de você ter estudado toda a teoria é hora de colocar em prática tudo o que você aprendeu em nosso simulado!

Responder essas questões ajudarão você e testará seus conhecimentos, mas, lembre-se: não deve ser confundido com expectativa de cair essas questões em sua prova.

Então, vamos lá?!

1. #20467 Analise as alternativas abaixo e marque a correta em relação ao cadastro positivo:

- a) a inclusão de dados para a formação de histórico de crédito dos consumidores depende de seu consentimento.
- b) o titular não tem direito a saber quais de seus dados pessoais são tratados.
- c) por tratar-se de proteção ao crédito não é necessário o consentimento.
- d) o cadastro positivo foi descontinuado em 2019.

2. #20466 Com relação à Lei Geral de Proteção de dados, podemos afirmar ser incorreto:

- a) a Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD) é o órgão máximo.
- b) dados pessoais são informações relacionadas a uma pessoa natural ou jurídica identificada ou identificável.
- c) dados pessoais sensíveis são dados pessoais sobre origem racial ou étnica, convicção religiosa ou opinião política.
- d) todas as alternativas são incorretas.

3. #20464 São dados pessoais sensíveis:

- a) nome.
- b) endereço.
- c) etnia.

d) data de nascimento.

4. #20463 São funções da ANPD:

- a) aplicar sanções previstas na LGPD.
- b) regular os padrões e técnicas relativos à segurança de dados pessoais.
- c) guiar a interpretação da LGPD.
- d) todas as alternativas.

5. #20461 O que são dados anonimizados?

- a) Dados perdidos.
- b) Dados sem identificação do titular.
- c) Dados que não têm responsabilidade dos agentes de tratamento.
- d) Dados protegidos pela LGPD.

6. #20460 O tratamento de dados pessoais é fundamentado em:

- a) nenhuma das alternativas.
- b) ética de cada empresa.
- c) usos e costumes.
- d) bases legais.

7. #20459 A Lei Geral de Proteção de Dados não se aplica ao tratamento de dados relacionados:

- a) a fins exclusivamente acadêmicos.
- b) a fins exclusivamente jornalísticos.
- c) a fins exclusivamente econômicos.

d) nenhuma das alternativas.

8. #20458 Qual a atitude correta diante de um incidente de vazamento de dados?

- a) Informar imediatamente à ANPD, e nunca informar a sociedade civil e os clientes para não agravar a situação.
- b) Informar imediatamente à ANPD, e cumprir todas as providências exigidas por ela.
- c) Informar imediatamente à ANPD, e avaliar se é cabível cumprir suas sugestões.
- d) Informar imediatamente à ANPD e aos clientes, mas não à sociedade civil para cumprir o princípio da discricionariedade.

9. #20457 É correto afirmar a respeito da aplicação da Lei Geral de Proteção de Dados ao Sistema Financeiro Nacional:

- a) o sistema financeiro, por sempre tratar de dados sigilosos, possui relativamente fácil adaptabilidade à LGPD.
- b) o sistema financeiro está em grave discordância com a LGPD e portanto terá grande dificuldade de adaptação.
- c) o sistema financeiro será obrigado a melhorar o atendimento aos seus clientes.
- d) a LGPD não se aplica ao sistema financeiro nacional.

10. #21196 Conforme exposto o tema no art. 19 da LGPD, sobre os direitos do titular, é correto afirmar que:

- a) a confirmação de existência ou o acesso a dados pessoais serão providenciados, mediante requisição do titular ou de outras instituições financeiras.
- b) a confirmação de existência ou o acesso a dados pessoais serão providenciados, mediante requisição da instituição financeira.
- c) a confirmação de existência ou o acesso a dados pessoais serão providenciados, mediante requisição do titular.
- d) a confirmação de existência ou o acesso a dados pessoais serão providenciados sem requisição alguma.

8.12. GABARITO

1 - Resposta: C. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4715523/iniciar>>

2 - Respostas: A. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4715520/iniciar>>

3 - Resposta: C. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4715519/iniciar>>

4 - Resposta: D. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4715515/iniciar>>

5 - Resposta: B. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4715511/iniciar>>

6 - Resposta: D. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4715510/iniciar>>

7 - Resposta: A. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4715503/iniciar>>

8 - Resposta: B. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4715500/iniciar>>

9 - Resposta: A. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4715494/iniciar>>

10 - Resposta: C. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4715488/iniciar>>



TOPINVEST

MÓDULO 9

CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

9.1. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

Instituído por meio da lei nº 8.078/1990, o CDC foi implantado visando garantir a boa fé nas relações de consumo e proteger o consumidor, que é a parte mais frágil das relações de consumo.

Com a implementação deste código, houve uma inovação no estabelecimento das relações contratuais, propiciando novas formas de contrato, com isso, o consumidor passou a dispor de instrumentos capazes de protegê-lo na relação com o fornecedor de produtos e serviços.

9.2. POLÍTICA NACIONAL DAS RELAÇÕES DE CONSUMO

Também foi instituída a Política Nacional das Relações de Consumo, com o objetivo de disponibilizar ao consumidor instrumentos capazes de assegurar sua igualdade perante o fornecedor.

Sua intenção foi fazer que a defesa do consumidor passasse a constituir-se em um meio de compatibilizar e harmonizar os interesses envolvidos entre os sujeitos da relação de consumo, sem caracterizar-se como um instrumento de confronto entre produção e consumo.

9.3. DIREITOS BÁSICOS DO CONSUMIDOR

Os direitos básicos de todos nós consumidores é tão importante e devem ser seguidos, existe uma lei para garantir esses direitos.

Lei n.º 8.078/90: dispõe da garantia dos direitos básicos e são basicamente sete direitos que devem ser seguidos.

1. Proteção à vida, saúde e segurança, que constam na Constituição Federal,

relativos às relações de consumo.

2. Liberdade de escolha e condições de contratação: garante que todas as pessoas possam escolher o seu tipo de financiamento, exceto em alguns casos de intermediação por haver pontos mais específicos de contrato.
3. Especificações corretas sobre quantidade, características, composição, qualidade e riscos, garantem que tudo que estamos comprando está correto com o que está na descrição do produto, para assim não haver divergências.
4. Proteção contra publicidade enganosa ou abusiva.
5. Proibição de cláusulas abusivas (desproporcionais).
6. Reparação de danos ocasionados na relação de consumo: se algum serviço ou venda ocasionou dano para um terceiro, o indivíduo que realizou isto será responsável pelo ato.
7. Facilitação a defesa dos direitos (através da Procuradoria e Procon).

De forma compreensível estes sete direitos básicos do CDC (Código de Defesa do Consumidor) garantem a equidade das relações, que significa nada mais e nada menos que a igualdade entre indivíduos, onde todos possuem todos os mesmos direitos.

9.4. SOLIDARIEDADE DOS DANOS NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Nesta aula abordaremos o assunto solidariedade conforme a lei vista anteriormente, a Lei n.º 8.078/90 do CDC que traz no art. 7, parágrafo único a seguinte afirmação:

"Tendo mais de um autor a ofensa, todos responderão solidariamente pela reparação dos danos previstos nas normas de consumo."

Podemos entender melhor essa cláusula do artigo em forma de exemplo.

Imagine que você comprou um carro zero na concessionária, quem pagará em casos de danos? Quem pagará será a concessionária juntamente com a montadora da marca do veículo.

Mas em caso de danificação do imóvel por responsabilidade do encanador contratado pelo administrador do condomínio onde você reside, que pagará os danos?

Nesse caso, o encanador que realizou o procedimento é o administrador do condomínio por ser responsável pelo contato com o profissional.

É por isso que falamos que todos os envolvidos com este círculo de contratação e trabalho, serão responsáveis pelos danos causados independente de onde e qual seja o serviço.

9.5. VÍCIOS NA QUALIDADE E DISPARIDADE DA OFERTA

Avançando um pouco mais sobre os assuntos relacionados aos direitos do consumidor, falaremos agora dos vícios e disparidades que essas possíveis ofertas podem nos proporcionar.

Pois, havendo vícios no produto, que duram ou não, todos fornecedores respondem solidariamente, como já mencionado no módulo anterior.

Aqui analisaremos dois tipos de vícios, em produto e em serviços.

É importante sabermos que para ambos a ignorância do vício, não exibe responsabilidade. Por exemplo, se você vender um carro e alguma peça está estragada e você disser que não é responsável por isso, você está enganado, pois será responsável por esse objeto.

E a garantia legal sobrepõe qualquer cláusula, por exemplo, se você vai comprar um carro e o vendedor diz que dará apenas um mês de garantia, está errado, pois na lei está previsto três meses de garantia pela compra, ou seja, deve-se ir em relação ao que consta na lei, no papel, e não simplesmente em falar verbal de uma pessoa, então é a garantia legal que é válida.

VÍCIOS DO PRODUTO

- Quantidade ou qualidade inadequada.
- Disparidade entre as informações.
- Impróprios para o consumo:
 - I. prazo de validade vencido;
 - II. deteriorado;
 - III. adulterado;

- IV. falsificado;
- V. fraudado;
- VI. nocivo à saúde;
- VII. desacordo com as regulamentações;
- VIII. inadequado para sua finalidade.

Se houver algum destes problemas o fornecedor tem o prazo de 30 dias para realizar o reparo ou deverá substituir pelo mesmo produto em perfeitas condições.

- Restituição do valor pago mais atualização mais reparo dos danos.
- O abatimento proporcional no preço pago pelo consumidor.

VÍCIOS DO SERVIÇO

- Qualidade do serviço.
- Serviço diferente da publicidade.
- Tendo o cliente direito de reexecução do serviço sem custo adicional.
- Restituição do valor pago mais atualização mais reparação dos danos.
- Abatimento proporcional do preço.

DIREITO DE RECLAMAR

Nesta aula vamos falar sobre as reclamações do consumidor em relação a determinado produto, assunto ou serviço que tenha contratado ou comprado e não está em perfeitas condições conforme o que lhe foi proposto.

Mas é necessário saber que existe prazo para esta contestação, caso contrário, em função de perda de prazo legal, ele pode ser prescrito ou entrar em decadência.

Prescrição: perde o direito de reclamar judicialmente, mas pode reclamar com o fornecedor.

Decadência: perde o direito de reclamar judicialmente ou até mesmo com o fornecedor.

Os prazos dependem da característica e do vício, este último se apresenta em duas formas: vícios aparentes e vícios ocultos.

VÍCIOS APARENTES (DE FÁCIL CONSTRUÇÃO)

- De fácil contestação, pois está mais descoberto.
- 30 dias para produtos e serviços não duráveis.
- 90 dias para produtos e serviços duráveis.

9.5. VÍCIOS OCULTOS

- 30 dias para produtos e serviços não duráveis.
- 90 dias para produtos e serviços duráveis.
- Esses prazos são válidos e apenas contados a partir do momento que se tem conhecimento do vício, deve ser reclamado com o fornecedor obtendo provas e não permitindo a prescrição ou decadência.

9.6. DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA

Neste módulo aprenderemos a desconsideração da personalidade jurídica que serve principalmente para evitar o abuso de poder onde acontece a ocultação de patrimônio.

Assim, a personalidade jurídica tem a função de proteger o patrimônio pessoal do empresário, mas pode ser desconsiderada sendo que assim os sócios assumem a responsabilidade em alguns pontos:

- abuso de direito;
- excesso de poder;
- infração legal;

- violação de Estatuto Social.

O CDC determina que:

- as sociedades de grupos societários são subsidiariamente responsáveis pelas obrigações, ou seja, é uma obrigação complementar e se faltar valores, é respondido por estes que faltou a ser pago;
- as sociedades consorciadas são solidariamente responsáveis;
- as coligadas respondem somente por culpa.

Lembramos que pode ser desconsiderada a personalidade jurídica que sejam obstáculos ao ressarcimento do consumidor final. Portanto, podemos concluir mais ainda que o Código do Consumidor tende a defender os mesmos por muitas vezes ser o lado mais fraco da briga.

9.7. PUBLICIDADE DO PRODUTO OFERTADO

A primeira coisa necessária que deve ser lembrada é que a publicidade acarreta na responsabilidade, isto é, se eu fizer uma oferta eu devo cumpri-la. De maneira que essa publicidade seja de forma clara, com informações corretas e com precisão, os prazos de validade correntes e sempre devem respeitar os preços impostos.

É necessário também conhecermos que há a publicidade enganosa e a publicidade abusiva.

9.7. PUBLICIDADE ENGANOSA

- É um meio que visa retirar lucro maior daquilo ofertado.
- Esta publicidade é inteira ou parcialmente falsa, consequentemente, induz o consumidor ao erro, pois compra um produto não compatível com o que lhe é oferecido.
- Apresenta informações de preços, qualidades e quantidades incorretos.

9.7. PUBLICIDADE ABUSIVA

- É um meio que induz e trabalha com os princípios do consumidor, onde pode ser identificada quando é discriminatória com qualquer pessoa.
- Incita a violência.
- Abusa da faixa de conhecimento ao consumidor.

As responsabilidades da correção e reparação dos danos cabe a quem patrocinou a informação. Por exemplo, se uma empresa coloca em uma rede social uma promoção com alguma informação errada, não haverá culpa de algum sistema ou programa, mas sim da instituição que lançou esse conteúdo.

PRÁTICAS ABUSIVAS

O CDC deixa claro que não se pode deixar o consumidor em posição desvantajosa e de livre escolha, até por isso que houve a criação do código, pois tenta balancear a situação que pode surgir.

Podemos verificar esse acontecimento em alguns exemplos a seguir.

1. **Condicionar o fortalecimento de um produto sem justa causa:** se alguém for financiar um imóvel e é obrigatório comprar o seguro que o banco está fornecendo e não algo que a pessoa possa escolher, pois isso é venda casada não sendo previsto pelo CDC. Recusar o atendimento ou demanda do consumidor na exata medida do estoque, se eu quiser comprar todos os produtos de uma prateleira, eu posso, por estar escrito no código, pois não pode ser estipulada quantidade específica de número de compra.
2. **Enviar ou entregar ao consumidor sem solicitação prévia qualquer produto/serviço (exceto amostra grátis):** nenhum produto pode ser contratado sem a aceitação assinada e comprovada do cliente.
3. **Prevalecer-se sobre a ignorância do consumidor devido à:** idade, saúde, condição social. É sempre necessário lembrar que é expressamente proibido a venda de certos produtos e serviços, como empréstimos consignados, dentre outros, pois são proibidos pelo CDC e até mesmo abusar deste tipos de processos.

4. Exigir do consumidor vantagem excessiva.
5. **Executar serviço sem orçamento e autorização prévia:** é essencial a realização de um orçamento para assim haver a liberação do serviço pelo proprietário ou contratante.
6. **Repassar informações depreciativas do consumidor (lista negra):** vale ressaltar que listas negras e depreciativas são um tipo de coisa, já os cadastros de inadimplentes como SPC e SERASA são outra e não são considerados lista negra.
7. Ofertar produto em desacordo com as normas técnicas sabemos que tudo há normas, independente do que for, então tudo deve funcionar de acordo com estas técnicas, caso contrário, será vedado pelo CDC.
8. **Recusar a venda de bens ou prestar serviços a quem se disponha adquirir mediante pagamento:** significa que se uma pessoa chega para comprar determinado produto com o valor correto em mãos, não se pode negar esta compra, se o comprador quiser comprar, ao menos que sejam em situações em casos de intermediação que é um pouco diferente, onde na venda ou prestações de serviços é obrigatório atestar serviço ou vender o produto para o cliente.
9. Elevar os preços sem justa causa em determinada época do ano.
10. **Deixar de estipular prazo para o cumprimento das obrigações:** quando alguém presta um tipo de serviço, mas não tem data e nem época de entrega.
11. **Aplicar reajuste diferente do legalmente aceito:** os realmente aceitos são os que estão de acordo com os índices oficiais de inflação.

9.7. CLÁUSULAS ABUSIVAS

Com base nas práticas abusivas temos as cláusulas abusivas.

De maneira com que literalmente abuse das práticas abusivas existentes nos direitos dos consumidores.

Podemos verificar esses acontecimentos em alguns exemplos a seguir.

Exoneram a responsabilidade do fornecedor produto/serviço: ao contratar um serviço, se faz um termo ou contrato que retira toda a obrigatoriedade do contratante e dispensa a prestar garantias ou qualquer outro motivo.

Cláusula contrárias ao previsto no CDC.

Transferência de responsabilidade para terceiros: no caso de concessionárias culparem somente a fabricante do veículo por determinados erros que possam estar no veículo comprado por algum consumidor.

Estabeleça condições que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada. O que é desvantagem exagerada? É tudo o que está em desacordo com a legislação e princípio jurídico, todas as situações que apontem as obrigações do fornecedor e restrinja os direitos do consumidor. Tudo isso acaba traz um custo excessivamente oneroso para o consumidor.

Determine a resolução de conflito por arbitragem: muito comum em plataformas online, onde nós compramos um produto como Mercado Livre e OLX, que intermediam estas ações.

Permita decisão unilateral do fornecedor após fechamento do negócio: uma vez que o negócio está fechado, ninguém poderá decidir de forma única, mas sim ser levado para a justiça que decidirá como será realizado às modificações.

Desacordo com a legislação em geral: tudo o que se sobrepõe às leis em geral são identificadas como violações, consideradas nulas de pleno direito.

No caso de nosso estudo que é acerca das operações de crédito, o consumidor deve ser informado sobre:

- preço final, o total em moeda corrente nacional;
- montante e taxa efetiva anual de juros;
- acréscimo legais previstos;
- número de prestações e sua periodicidade;
- valor total a pagar com parcelas e juros do financiamento total.

9.8. COBRANÇA DE DÍVIDAS

Este assunto pode ser considerado bem polêmico em relação às cobranças, por isso é bem importante sabermos como proceder sobre esse ponto em particular.

PARA PROCEDER É NECESSÁRIO VERIFICAR: A IDENTIFICAÇÃO DO FORNECEDOR E A COBRANÇA INDEVIDA.

IDENTIFICAÇÃO DO FORNECEDOR

Primeiramente precisamos saber que nenhuma cobrança pode ser realizada sem identificação do fornecedor. Para melhor entendermos vamos pensar que, uma pessoa está devendo um valor para determinada empresa e para cobrar este indivíduo, a empresa contrata um escritório específico de cobrança para realizar esta ação.

Isso é válido e aceito, mas este escritório deverá informar ao devedor o nome da empresa que está cobrando este valor, ou seja, identificar o fornecedor desta atividade.

COBRANÇA INDEVIDA

Em todo o caso que houver uma cobrança onde ela não existe denominamos como uma cobrança indevida, onde o consumidor terá direito a repetição de indébito. Nos casos em que isso ocorre, a pessoa cobrada indevidamente receberá todo o valor que está sendo cobrado por determinada empresa, juntamente com juros e as correções monetárias desta ocorrência.

Podemos entender que de certa forma essa cobrança se torna um abuso para o consumidor, é um erro da empresa cobradora.

O CONSUMIDOR NÃO PODE SER SUBMETIDO A:

- ameaça;
- constrangimento;
- exposto ao ridículo.

Sabemos que estas situações submetidas ao consumidor não devem acontecer em nenhuma situação, seja qual ela for o assunto, por isso é válido ressaltar que você pode fazer uma cobrança em um ambiente qualquer, mas sempre lembrando que não deve por a pessoa em momentos difíceis, que não caibam com a situação e que não deixem a pessoa desconfortável, visto que, devemos agir de forma ética e moral com todos os indivíduos.

9.9. PROTEÇÃO CONTRATUAL

Cada processo de contratação possui uma proteção contratual, são aspectos importantes para a sua realização.

É necessário saber que o contrato só tem validade se o consumidor tem acesso prévio ao conteúdo, por isso é fundamental que antes de assinar um contrato é obrigação do consumidor ler os termos e condições.

Também é extremamente importante lembrar que o consumidor é a parte mais fraca da relação, desta maneira a interpretação judicial será favorável a ele.

Assim, é garantido ao consumidor arrependimento no prazo de sete dias a partir da assinatura do contrato ou recebimento do produto adquirido de forma online para pedir o dinheiro de volta.

Sendo que as garantias contratuais são adicionais às garantias legais, ou seja, nada e nenhum tipo de contrato sobrepõe as leis existentes.

Quanto a existência do termo de garantia, ele possui algumas finalidades para se estabelecer como:

- forma de garantia;
- prazos;
- endereços e telefones para contato.

9.10. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

O Estado em seus âmbitos de união, estados e município fiscalizam diversos pontos necessários para uma boa qualidade de vida como:

- produção;
- industrialização;
- comercialização;
- consumo.

Essas fiscalizações possuem alguns objetivos bem claros em relação aos consumidores:

- preservação da vida;
- segurança;
- informação;
- bem-estar.

Com referência e base a estes fundamentos temos a construção das normas e regras, como a ABNT, utilizada para diversos processos.

É tão importante a obediência das normas, que caso contrário, pode acarretar em sanções, ou melhor dizendo, em penas administrativas impostas pelo Estado, sem prejuízo à responsabilidade civil e penal segundo a legislação.

Pode -se entender que é uma punição extra do Estado, além da legislação vigente.

Essas sanções podem ser:

- multa;
- apreensão de produto, como produtos pirateados;
- proibição de fabricação, pode acontecer com produtos que podem causar riscos aos consumidores com sua utilização;
- suspensão de atividades;
- revogação de licença, a suspensão de atividades e a revogação estão muito ligados à área dos alimentos;
- interdição;
- imposição de contrapropaganda, em casos de propaganda enganosa, o Estado abre uma procuração para que a empresa crie uma peça revelando a verdade, como se fosse uma errata desta propaganda.

Todas estas medidas possuem efetividade no âmbito de atribuição municipal (município), estadual (estado) e federal (país) que podem interpor e tanto modificarem quanto cancelarem determinados acontecimentos e situações que podem ocorrer por conta do não cumprimento de normas e regras, por isso ocorrem as sanções administrativas.

9.11. INFRAÇÕES PENAIS

Para iniciar esta aula é importante saber inicialmente que os crimes contra o CDC acarretam nas penalidades abaixo, sem prejuízo ao Código Penal, quanto ainda possuir suas penalidades ao mesmo, em casos de situações agravantes:

- omitir sinais ostensivos sobre a periculosidade ou nocividade – produtos que podem causar danos à vida do consumidor;
- deixar de comunicar a nocividade ou periculosidade;
- executar serviço de alta periculosidade contrariando recomendação de autoridade competente – por exemplo, se uma obra não foi aprovada por um arquiteto ou engenheiro, e é realizada mesmo assim, é uma execução contrariando as recomendações;
- fazer falsa afirmação ou omitir informação relevante (desempenho, segurança e durabilidade) – como em dizer que um carro novo vendido tenha ABS e não possua;
- promover publicidade sabendo que é enganosa ou falsa;
- induzir o consumidor a se comportar de forma prejudicial ou perigosa;
- utilizar componentes usados na reparação ao consumidor – em casos como o telefone celular estiver com defeito e nós, consumidores, procurarmos uma assistência técnica e ela informar que tem apenas peças usadas, não será um crime, pois foi informado. Mas em casos do telefone ir para a fábrica e eles colocam a peça usada sem nosso consentimento, assim é considerado crime;
- ameaça, coação ou constrangimento no processo de cobrança;
- impedir ou dificultar o acesso do consumidor sobre informações de banco de dados – se a empresa incluir o consumidor no SPC, SERASA ou BoaVista, a empresa é obrigada a fornecer os dados e informações às pessoas, pois é crime ocultar e deixar os consumidores lesados.

Todos esses crimes aqui apresentados possuem como pena a detenção de três meses a dois anos e multa. É importante lembrar quem concorre ao crime, isto é, quem paga essas penas, pois apesar de ser na maioria das vezes uma empresa

culpada, sempre terá que uma pessoa para responder por isso na medida da culpabilidade que pode ser o administrador, o diretor ou até mesmo o gerente, mas sempre o indivíduo responsável por tal ato realizado de forma errada.

É válido também analisarmos que existem alguns episódios que agravam essas penas como:

- cometido em grave crise ou estado de calamidade;
- grave dano individual ou coletivo, um exemplo são as pirâmides financeiras, onde afetam muitas pessoas;
- dissimula a natureza ilícita do procedimento;
- servidor público em posição superior (operário, trabalhador rural, menor de 18 anos ou maior de 60 anos);
- envolvam alimentos, medicamento ou produtos essenciais.

É sempre importante lembrar e anotar que o fundamento de realizar as ações de maneira correta é com o objetivo de guardar a vida, a saúde e a segurança do consumidor.

9.12. SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO CLIENTE (SAC)

O SAC é regulado pelo Decreto Federal 6.523/08 para:

- informações;
- dúvidas;
- reclamações;
- suspensão, alterações e cancelamentos de serviços.

Vale lembrar que toda e qualquer ligação ao SAC é gratuita para qualquer cidadão.

DEVE CONSTAR

- opção para falar com atendente;
- opção para cancelamento dos serviços;
- não finalizar a ligação antes da resolução do problema do cliente;
- não condicionar atendimento a fornecimento de dados prévios – é proibido solicitar os dados do cliente antes de iniciar o contato total e saber o problema do consumidor;
- tempo máximo de espera;
- acesso a pessoas com deficiência auditiva e de fala;
- fácil acesso ao número do SAC.

DEVE OBEDECER OS PRINCÍPIOS

- dignidade;
 - boa-fé;
 - transparência;
 - eficiência;
 - eficácia;
 - celeridade;
 - cordialidade.
1. transferência no máximo de 60 segundos;
 2. as ligações de reclamação não podem ser transferidas;
 3. as gravações devem ser armazenadas por 40 dias e, conseqüentemente, devem ser enviadas ao consumidor em 72 horas.

O Sistema de Atendimento ao Cliente também possui como aspectos importantes a obrigação de gerar um protocolo a cada atendimento ao consumidor.

Parece bem clichê quando o(a) atendente diz para nós continuarmos na linha até o final porque a ligação está sendo gravada por motivos de segurança, mas é com o número do protocolo e essa gravação que dará garantia ao consumidor em casos de problemas.

9.13. SIMULADO

Chegamos na melhor parte! Depois de você ter estudado toda a teoria é hora de colocar em prática tudo o que você aprendeu em nosso simulado!

Responder essas questões ajudarão você e testará seus conhecimentos, mas, lembre-se: não deve ser confundido com expectativa de cair essas questões em sua prova.

Então, vamos lá?!

1. #13636 Por cobrança indevida o consumidor pode:

- a) não pode exigir nada contra o cobrador.
- b) exigir o dobro do valor da cobrança acrescido correção monetária e juros legais.
- c) exigir o mesmo valor da cobrança acrescido correção monetária e juros legais.
- d) Por cobrança indevida o consumidor pode processar

2. #13614 Sempre que solicitado, o devedor tem o direito de ser informado pelo credor a respeito do:

- a) saldo devedor, prazo remanescente, taxa de juros, somatório dos valores já pagos e valor mensal projetado das prestações ainda não pagas.
- b) saldo devedor, prazo remanescente, taxa de juros, somatório dos valores já pagos.
- c) saldo devedor.
- d) saldo devedor, prazo remanescente e taxa de juros.

3. #20465 É um direito do titular solicitar eliminação de seus dados, exceto:

- a) quando necessário para proteção à vida do titular ou terceiro.
- b) quando anonimizado.
- c) após aprovação da ANPD.

d) por prazo temporário.

4. #13574 O SAC deve possuir:

- a) um telefone para clientes PF e outro para clientes PJ.
- b) um número de telefone único.
- c) um número de telefone especial para cancelamentos.
- d) um telefone para cada tipo de serviço que prestar.

5. #2964 Sobre a defesa do consumidor de produtos e serviços em Instituição Financeira, são requeridos(as):

I. solicitação ou autorização expressa do cliente ou usuário para encaminhamento de instrumento de pagamento ao seu domicílio; II. fornecimento tempestivo ao cliente ou usuário de contratos, recibos, extratos comprovantes e outros documentos relativos a operações e a serviços; III. disponibilizar aos clientes e usuários acessos aos canais de atendimento tradicionais, inclusive guichês de caixa, mesmo se tratando de convênios ou cláusulas contratuais que prevejam canais de atendimento específicos. Estão corretas as afirmativas:

- a) II e III.
- b) I e III.
- c) I, II e III.
- d) I e II.

6. #2963 Considere as seguintes afirmativas: I. condução apenas de ocorrências que não foram solucionadas no atendimento habitual; II. elaborar relatório de suas atividades e encaminhá-lo ao Conselho de Administração ao final de cada ano; III. manter os relatórios de atividades arquivados e à disposição do Bacen pelo prazo mínimo de cinco anos. São atribuições da ouvidoria em instituições financeiras apenas aquelas descritas em:

- a) I e II.

- b) I, II e III.
- c) II e III.
- d) I e III.

7. #2962 Considere as seguintes afirmativas relacionadas à atividade de ouvidoria em instituições financeiras.

I. Deverão dar ampla divulgação sobre a existência da ouvidoria, inclusive por meio dos canais de comunicação utilizados para difundir seus produtos e serviços, bem como de informações completas acerca da sua finalidade e forma de utilização. II. Devem garantir o acesso gratuito dos clientes e usuários de produtos e serviços ao atendimento da ouvidoria, por meio de canais ágeis e eficazes. III. Os bancos comerciais sob controle direto de bolsas de mercadorias e de futuros que operem exclusivamente no desempenho de funções de liquidante e custodiante central das operações cursadas devem seguir as mesmas exigências com relação à ouvidoria que os demais bancos. Está correto o que se afirma apenas em:

- a) I e III.
- b) I, II e III.
- c) I e II.
- d) II e III.

8. #2958 Cooperativa de Crédito Habitacional divulga em material publicitário seu acesso ao financiamento imobiliário no âmbito do SFH, com financiamento de 80% do imóvel em parcelas iguais e sucessivas. Consta ainda o telefone do SAC e da Ouvidoria, ambos com chamadas gratuitas para os demandantes. As ocorrências para Ouvidoria serão redirecionadas a uma Cooperativa Central, localizada em outra unidade da Federação e da qual não é afiliada. A atuação da cooperativa:

- a) nenhuma das anteriores.
- b) foi correta em todos os sentidos.
- c) Foi correto, exceto pelo fato de oferecer a possibilidade de financiamento de 80% do imóvel em parcelas fixas no SFH.

- d) foi irregular, pois esse tipo de instituição não pode oferecer financiamentos no âmbito do SFH.

9. #2957 As instituições financeiras deverão dar amplo conhecimento sobre a existência da Ouvidoria, obrigatoriamente mediante a divulgação:

- a) do número de acesso telefônico gratuito no material de propaganda e nos contratos formalizados com os clientes.
- b) do endereço eletrônico e do número de acesso telefônico gratuito no material de propaganda.
- c) do endereço eletrônico no material de propaganda e nos contratos formalizados com os clientes.
- d) do endereço eletrônico no material de propaganda, mas não obrigatoriamente nos contratos formalizados com os clientes.

10. #2955 Uma instituição financeira é multada por desrespeito ao Código de Defesa do Consumidor, pois ficou comprovado vício do serviço prestado por intermédio de seu preposto. Nesse caso, é correto afirmar que essa instituição:

- a) pode ter direito de regresso contra prepostos envolvidos no caso.
- b) não pode ser considerada culpada, pois quem prestou o serviço perante o cliente foi o preposto.
- c) não tem direito de regresso contra prepostos envolvidos nesse caso.
- d) tem total e exclusiva responsabilidade, mesmo que comprovado que o preposto foi o único responsável pelo vício do serviço.

9.14. GABARITO

1 - Resposta: B. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4718020/iniciar>>

2 - Respostas: A. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4718024/iniciar>>

3 - Resposta: A. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4718026/iniciar>>

4 - Resposta: B. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4718028/iniciar>>

5 - Resposta: D. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4718031/iniciar>>

6 - Resposta: D. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4718034/iniciar>>

7 - Resposta: C. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4718039/iniciar>>

8 - Resposta: B. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4718041/iniciar>>

9 - Resposta: A. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4718045/iniciar>>

10 - Resposta: D. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4718049/iniciar>>



TOPINVEST

MÓDULO 10

OUVIDORIA

OUVIDORIA - INSTITUIÇÕES E OBJETIVOS

Em todos os acontecimentos que podem ocorrer com o consumidor, ele parte ao SAC para tentar resolvê-los, mas em casos de não solução é a ouvidoria que será a nova proposta de forma de solucionar estas situações, pois ela irá recorrer a estes empecilhos.

A ouvidoria atuará como atendimento de segunda instância para medir conflitos.

Da mesma forma que o SAC, a ouvidoria deve possuir o seu número de contato telefônico gratuito que deve estar:

- divulgado e visível nas sedes físicas e correspondentes, como bancos e lotéricas;
- registrado nos extratos, contratos, comprovantes e publicidades;
- inscrito e atualizado no sistema de informações do BACEN.

É importante sabermos que o conglomerado financeiro pode instituir uma ouvidoria única, por exemplo, cada instituição financeira possui um tipo de ouvidoria e as cooperativas podem firmar parceria com a central, oferecendo serviço único para os consumidores, isso quer dizer que cada cooperativa regional, como o Sicoob ou Sicoob, pode fazer uma parceria com uma central única para o contato com os clientes.

10.1. ATRIBUIÇÕES DA OUVIDORIA

- Receber, registrar, instruir e analisar as reclamações recebidas e não resolvidas nos demais canais de atendimento disponíveis no país.
- Informar os procedimentos adotados para a resolução da reclamação, no primeiro contato com o consumidor o atendimento deverá já ter uma ideia de resolução do problema.
- Prover resposta final dentro do prazo de 16 dias.

- Propor a diretoria da instituição o aprimoramento dos processos, em casos que todas as partes devem resolver e descobrir uma possível forma de solução.

10.2. SIMULADO

Chegamos na melhor parte! Depois de você ter estudado toda a teoria é hora de colocar em prática tudo o que você aprendeu em nosso simulado!

Responder essas questões ajudarão você e testará seus conhecimentos, mas, lembre-se: não deve ser confundido com expectativa de cair essas questões em sua prova.

Então, vamos lá?!

1. #13682 A ouvidoria deve manter à disposição do BACEN todos os documentos relacionados às reclamações recebidas por:

- a) no máximo 5 anos.
- b) no mínimo 3 anos.
- c) no mínimo 5 anos.
- d) no máximo 3 anos.

2. #2976 Um cliente apresentou à instituição financeira uma proposta de financiamento no âmbito do SFH de 90% do valor do imóvel e garantia de alienação fiduciária. Ao ter sua proposta negada, abriu reclamação junto ao SAC da Instituição e, não obtendo êxito, apelou à ouvidoria, que pode fixar um prazo máximo para solução definitiva da ocorrência de até:

- a) 7 dias.
- b) 30 dias.
- c) 10 dias.
- d) 15 dias.

3. #2975 O objetivo de uma ouvidoria é, a partir da manifestação -----, melhorar a qualidade do atendimento ao cliente. As empresas devem garantir o acesso-----dos clientes e usuários de produtos e serviços ao atendimento da ouvidoria. As palavras que melhor preenchem as lacunas são:

- a) da empresa; gratuito.

- b) do órgão de defesa do consumidor; gratuito.
- c) do cliente; gratuito.
- d) da empresa; pago.

4. #2971 Em quais canais de comunicação de um banco devem se disseminar a sua ouvidoria?

- a) Todos.
- b) Internet.
- c) Telefone.
- d) Agência

5. #2970 Sobre ouvidoria e suas características são feitas duas afirmativas:

I. a estrutura da ouvidoria deve ser a mesma para todas as organizações; II. a ouvidoria deve fazer parte do mesmo ramo organizacional que a auditoria interna. Essas afirmativas são respectivamente:

- a) Verdadeira, falsa.
- b) Verdadeira, verdadeira.
- c) Falsa, verdadeira.
- d) Falsa, falsa.

6. #2968 É vedado às instituições financeiras firmarem convênios para compartilhamento e utilização de estrutura de ouvidoria mantida:

- a) pela B3 – Brasil, Bolsa, Balcão.
- b) pela Febraban – Federação Brasileira de Bancos.
- c) por empresa independente de telemarketing com código de ética e autorregulação implantada.
- d) por Confederação de Cooperativas com autorregulação implantada.

7. #2967 Um cliente se dirige a uma agência para efetuar um pagamento de cobrança bancária, quando se depara com um aviso fixado na porta giratória de que, como resultado de recente reestruturação, a agência foi transformada, a partir daquela data, numa unidade de atendimento exclusivamente eletrônica. O cliente sempre efetuou pagamentos do mesmo convênio de cobrança através dos guichês de caixa na referida agência. O funcionário do banco alegou não ter mais autorização para recebimento do boleto e não disponibilizou informações adicionais ao cliente. Deve a instituição financeira: I. assegurar atendimento convencional, inclusive guichês de caixa, pelo prazo mínimo de trinta dias após a reestruturação; II. fixar na dependência, em local visível e em formato legível, informações sobre recusas à realização de pagamentos, inclusive de cobrança; III. manter o atendimento convencional na dependência, inclusive guichês de caixa, ao menos para o recebimento de documentos relativos aos convênios que não prevejam canais de atendimento eletrônicos. Estão corretas as afirmativas:

- a) II e III.
- b) II.
- c) I e III.
- d) I e II.

8. #2966 Considere as seguintes atribuições de uma ouvidoria: I. informar o prazo para resposta final; II. identificar o serviço com um protocolo de atendimento; III. reduzir o valor das tarifas bancárias. São verdadeiras atribuições de uma ouvidoria apenas aquelas descritas em:

- a) I e II.
- b) II e III.
- c) I, II e III.
- d) I e III.

9. #2965 Sobre o atendimento prestado pela ouvidoria, é correto afirmar que:

- a) não pode abranger as demandas não recepcionadas inicialmente pelos canais de atendimento primário.

- b) pode ser identificado por meio de número de protocolo, o qual deve ser fornecido ao demandante, nos casos de reclamações graves, sendo dispensado nos casos de menor complexidade.
- c) deve ser gravado, quando realizado por telefone, e, quando realizado por meio de documento escrito ou por meio eletrônico, arquivada a respectiva documentação.
- d) as demandas encaminhadas pelo Banco Central do Brasil, por órgãos públicos ou por outras entidades públicas ou privadas, não são atendidas pela ouvidoria, mas pelo conselho de administração ou, na sua ausência, pela diretoria da instituição.

10. #13596 O prazo para reclamar de vício aparente em produtos duráveis é de:

- a) 7 dias.
- b) 10 dias.
- c) 30 dias.
- d) 90 dias.

10.3. GABARITO

1 - Resposta: C. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4717831/iniciar>>

2 - Respostas: C. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4717834/iniciar>>

3 - Resposta: C. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4717837/iniciar>>

4 - Resposta: A. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4717846/iniciar>>

5 - Resposta: D. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4717850/iniciar>>

6 - Resposta: C. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4717855/iniciar>>

7 - Resposta: B. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4717867/iniciar>>

8 - Resposta: A. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4717872/iniciar>>

9 - Resposta: C. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4717874/iniciar>>

10 - Resposta: D. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4717877/iniciar>>



MÓDULO 11

ETICA NO ATENDIMENTO AO CLIENTE

ÉTICA NO ATENDIMENTO AO CLIENTE

10.4. ÉTICA NO ATENDIMENTO AO CLIENTE

Esta aula é bem tranquila e cabe a todo o nosso senso comum, até porque em todo o tipo de ação, seja profissional ou pessoal, devemos agir com ética.

E não é diferente com o atendimento ao cliente, onde temos disponíveis o Código de Ética e o Código de Conduta ABECIP.

Esses códigos dispõem sobre os padrões básicos de ética e conduta devendo ser seguro por todos os profissionais certificados e registrados, portanto, a partir do momento que uma pessoa passa em alguma certificação como CA 300, 400 ou 600, é obrigatório seguir estes termos éticos.

Art. 1º Princípios básicos éticos

1. Estrita observância do sistema de leis, normas, regulamento e dispositivos de autorregulação que regem a atividade.
2. Observância dos princípios éticos da probidade e boa-fé dos negócios.
3. Observância de plena defesa do interesse dos clientes, é válido pensar de forma que quem é o nossa prioridade é o cliente, pois devemos satisfazer as vontades e desejos dele.
4. Compromisso com o aprimoramento e do desenvolvimento do mercado de crédito imobiliário.
5. Transparência dos procedimentos envolvidos em suas atividades.
6. Respeito ao sistema de livre concorrência.
7. Responsabilidade social.
8. Manutenção do estrito sigilo sobre as informações confidenciais a que tenha acesso ou lhe sejam confiados.



TOPINVEST

MÓDULO 12

MATEMÁTICA FINANCEIRA

MATEMÁTICA FINANCEIRA

11.1. CONCEITO DE JUROS

Para iniciarmos os estudos relacionados à matemática financeira iremos começar com o básico que conhecemos sobre este assunto, o conceito de "juro".

Juro é o valor do dinheiro no tempo, ou seja, o rendimento que o dinheiro colocado em determinada data terá ao passar do tempo em uma instituição financeira.

E para dominarmos esta parte de rendimentos na matemática financeira, é necessário aprendermos o que é juro simples e juro composto.

JURO SIMPLES

Nesta opção é quando o juro trabalha única e exclusivamente sobre o montante do valor total.

Para sabermos o valor que teremos do rendimento que teremos em um determinado tempo em juro simples calculamos da seguinte maneira:

- hoje uma pessoa possui R\$1.000,00 em sua conta com uma aplicação de 1% ao mês de juro simples, mas qual é o valor que esta pessoa terá daqui um ano com essa quantia investida?

Se é um ano, deveremos pegar o valor do juro, que é 1% e multiplicar por 12, que é o número dos meses que queremos descobrir o valor do rendimento, assim o resultado será de 12% de juro, logo, este cidadão terá R\$1.120,00.

Lembrando que o juro incidirá no valor inicial que foi colocado no investimento.

JURO COMPOSTOS

Este tipo de juro também é sobre o montante e sobre os juros.

Como o próprio nome diz, o juro composto aumenta conforme o valor que irá aumentar todo o mês sobre o juro.

Para entendermos melhor vamos ao exemplo:

- Se continuarmos com a mesma pessoa que investiu os R\$1.000,00 hoje e possui seu juro de 1% ao mês, neste caso ele irá ter o rendimento do primeiro mês de R\$10,00, de acordo com o seu valor de juro, e no mês seguinte esse juro trabalhará sobre o valor do rendimento no mês e assim por diante.

Isto é, com o rendimento do juro do primeiro mês a pessoa obteve R\$1.010,00 assim o juro do mês seguinte se multiplicará por esse valor de rendimento, e não pelo valor inicial de investimento, mas sim por todo o valor que será rendido em cada mês em todos os meses.

E de certa forma, este tipo de juro rende bem mais do que o modo de juro simples.

CAPITALIZAÇÃO SIMPLES

Às vezes, pode parecer que chamar algo de "simples" é exagero.

Mas a capitalização simples é realmente simples.

E o que a torna tão fácil de entender é que nela o juro não incorpora capital para efeito de novos juros periódicos.

Se tivermos uma taxa de juros de 2% ao mês e quisermos encontrar qual é a taxa proporcional a um ano, basta multiplicar a taxa pelo prazo desejado, que nesse caso é 12.

No regime de capitalização simples, podemos calcular o montante de uma aplicação com a mesma simplicidade que o nome desse regime nos concede.

- VF = Valor futuro ou montante.
- VP = Valor presente ou capital inicial.

Vamos colocar isso na prática.

Quanto teríamos em um regime de capitalização simples se aplicarmos R\$1.000,00 a uma taxa de 1% a.m, por um período de 12 meses?

- $VP = R\$ 1.000,00$
- Taxa = 1%
- Prazo = 12
- $VF = 1.120,00$

Fique ligado: sempre que vamos fazer cálculos com números expressos em percentual (%), é preciso convertê-los para o formato decimal. Para fazer isso, basta dividir o número por 100. Que, no caso de 1%, ficaria 0,01 (1/100).

Agora que aprendemos fazer o cálculo de juros simples, vem a pergunta: quanto teríamos ao aplicar R\$ 1.000,00 a uma taxa de 24% ao ano, no período de seis meses?

Agora você tem uma taxa expressa ao ano e precisa saber o resultado do semestre. Tão simples como o nome dessa capitalização é a fórmula para calcular.

Em resumo: no regime de capitalização simples basta multiplicar a taxa pelo prazo e o valor presente para chegarmos ao valor futuro.

O mais importante é colocar taxa e prazo na mesma unidade de tempo.

Se temos uma taxa ao ano e uma operação ao mês, temos que converter a taxa em mês.

Neste regime não existe a capitalização dos juros, e assim os juros de um período não geram juros nos períodos seguintes.

Principalmente em economias com elevadas taxas de inflação, como historicamente é o caso do Brasil, tal regime de capitalização não é utilizado com frequência.

Em seu lugar, o regime de capitalização composta tende a ser preferido.

Nele o montante inicial cresce de maneira geométrica ao longo do tempo e o valor de principal acrescido de juros em um dado período serve como base de cálculo para os juros do período subsequente.

11.1. CAPITALIZAÇÃO COMPOSTA

Aqui temos que abusar um pouco mais de nossas habilidades matemáticas.

No regime de capitalização composta, os juros incorporam o capital para efeito de capitalização, é o famoso "juro sobre juros".

A fórmula matemática para encontrar um montante no regime de capitalização composta é muito simples.

Para deixar tudo mais fácil de se comparar, vamos analisar com os mesmos dados que utilizamos no exemplo de capitalização simples.

Quanto teríamos em um regime de capitalização composta, se aplicarmos R\$ 1.000,00 a uma taxa de 1% a.m. por um período de 12 meses?

Feito isso, agora vamos também entender o segundo exemplo, em que tínhamos um capital inicial de R\$ 1.000,00 com uma taxa de 24% a.a, com período de seis meses e período de capitalização composta.

A grande vantagem desta equação é que um gênio, um dia, inventou uma máquina incrível chamada HP-12C que faz esta conta para a gente com alguns cliques.

Abaixo eu listo o passo a passo que você deve seguir para chegar neste resultado na HP-12C.

- PV chs = R\$ 1.000,00
- $i = 24$
- $n = 6/12$
- $FV = 1.113,55$

A HP-12C será sua companheira nas melhores horas.

11.2. TAXA DE JUROS PROPORCIONAL E TAXA DE JUROS EQUIVALENTE

Cada regime de capitalização que mencionamos um pouco mais acima possui suas peculiaridades matemáticas para cálculo, certo?

Vamos usar essas peculiaridades para entender e calcular taxas equivalentes e proporcionais. Não se assuste com os cálculos, porque a matemática é bem tranquila.

Não sei se você notou, mas no regime de capitalização simples a taxa cresce e diminui na mesma proporção do tempo.

Isto é, se tenho a taxa ao mês e quero encontrar a taxa expressa ao ano, basta multiplicar pela quantidade de meses que desejo, no caso, 12.

Justamente por termos as taxas crescendo de forma proporcional é que vamos chamá-las de "taxas proporcionais", nesse regime.

Já no regime de capitalização composta, as taxas não se movem de maneira proporcional. 1% ao mês não é proporcional a 12,68% ao ano, por isso chamamos de "taxa equivalente".

Em outras palavras, para o regime de capitalização composta teremos sempre taxas equivalentes, pois apesar de não serem proporcionais, se equivalem no tempo.

Imagine que tenhamos uma taxa expressa de 1% ao mês. Quanto será essa taxa expressa ao ano?

No regime de capitalização simples, nós chamamos essa taxa de "proporcional".

Perceba que, enquanto no regime de capitalização simples nós encontramos a taxa proporcional de 1% ao mês no período de 12 meses, isto é, um ano igual a 12% ao ano, no regime de capitalização composta o resultado é 12,683% ao ano.

Agora vem uma pergunta: qual dos dois regimes de capitalização é o melhor?

Para encontrar a resposta é necessário saber se vamos capitalizar ou descapitalizar a taxa. Confuso?

Veja, se temos a taxa expressa ao mês e queremos descobrir em um período maior, por exemplo, ao ano, estamos capitalizando a taxa.

Se temos uma taxa expressa ao ano e queremos saber a respeito de um período menor, por exemplo, um mês, estamos descapitalizando. Faz sentido para você?

Vamos colocar na prática.

1. Capitalização

- 1% ao mês é equivalente a 12,68% ao ano (vide conta anterior).
- 1% ao mês é proporcional a 12% ao ano (vide conta anterior).

2. Descapitalização

- 12% ao ano é equivalente a 0,95% ao mês.
- 12% ao ano é proporcional a 1% ao mês.

Resumindo: quando estamos capitalizando, usar o regime de capitalização composta é melhor. Quando estamos descapitalizando, usar o regime de capitalização simples é melhor.

11.3. TAXA DE JURO NOMINAL E TAXA DE JURO REAL

Imagine que você tem em suas mãos hoje a quantia exata para comprar um computador.

Porém, ao invés de fazer essa compra, você resolve investir esse dinheiro em um investimento que te paga 20% a.a., para daqui um ano você comprar o tão sonhado computador.

Um excelente negócio, não?

Agora imagine que esse computador sofra um reajuste de 30% em um ano.

Imaginou?

Pois é, nesse exemplo, por mais que você tenha ganho 20% em um ano, você perdeu poder de compra, pois o preço do computador subiu 30%.

Caso queira comprá-lo, terá que desembolsar um pouco mais de grana.

Esse exemplo representa o ganho nominal e o ganho real de uma aplicação.

Ganho nominal é quanto um investidor recebe ao fazer uma aplicação e ganho real é quanto o investidor realmente ganha com essa aplicação.

Confuso?

Ganho nominal é quanto o investidor recebe em um investimento.

Já o ganho real é quando descontamos do valor recebido a taxa de inflação no período.

Vamos analisar isso na prática.

Imagine que um investimento rendeu 15% em um ano e que a inflação medida pelo IPCA tenha sido de 5% ao ano. Nesse caso, para sabermos o ganho real, basta descontar da taxa nominal 15% no IPCA 5% e chegamos na taxa real.

Para achar a taxa real de um investimento, é necessário abusar um pouco mais do conceito de matemática financeira, dessa forma, chegamos à conclusão que, embora a taxa nominal do investimento tenha sido 15% ao ano, a taxa real simulada

no exemplo acima é de 9,52%.

Isso significa que esse investidor teve um aumento do poder de compra de 9,52% e não 10%, como parecia inicialmente.

Taxa nominal: o retorno que o investidor recebe por seus investimentos durante um período.

Taxa real: é o aumento do poder de compra que um investimento traz a seu detentor; é a taxa nominal descontada a inflação.

É interessante notar alguns pontos adicionais sobre a taxa de juros real e sua relação com a taxa de juros nominal.

1. Se a taxa de inflação for maior que a taxa de juros nominal durante o período de um investimento, a taxa de juros real ficará abaixo de zero.

Ou seja, o rendimento real em um investimento pode ser negativo, o que significa que o poder de compra do investidor pode se reduzir entre o momento da aplicação dos recursos e o momento do recebimento do montante principal acrescido dos juros.

2. Se a taxa de inflação for negativa (deflação), a taxa de juros real será superior à taxa de juros nominal.

Isso significa que o poder de compra do investidor pode crescer a um ritmo maior do que aquele indicado pela taxa de juros nominal oferecida em determinada aplicação financeira.

Em tese, a Política Monetária deveria ajustar as taxas de juros nominais de uma economia conforme se percebe maior ou menor risco de inflação, o que deveria manter a taxa de juros real relativamente estável ao longo do tempo.

Entretanto, esse fenômeno não é necessariamente verificado na prática, e a taxa de juros real pode apresentar flutuações significativas ao longo dos anos.

JUROS PREFIXADOS X JUROS PÓS-FIXADOS

Toda aplicação realizada por um cidadão é em função de requerer um rendimento sobre um juro que um investimento possui. Assim, tais aplicações são reconhecidas, pois são colocadas como renda fixa, cuja remuneração está vinculada ao pagamento das taxas de juro.

Portanto, essas taxas são aquelas cuja a remuneração está vinculada a uma taxa de retorno prometida que pode ser juro prefixado ou pós-fixado.

Juro prefixado: ocorre quando a taxa é pactuada no momento em que uma pessoa fecha o contrato, seja ele de empréstimo ou de uma aplicação financeira.

Juro pós-fixado: ocorre em casos onde a pessoa conhece o retorno do investimento no final da aplicação.

Vale ressaltar que se a taxa de juro está alta, acontece o favorecimento das aplicações com juro pós-fixado, pois acompanham os movimentos em altas.

Diferente das taxas de juro prefixado que tendem a sofrer com esta ação, porque a taxa sobe e as aplicações já acertadas na taxa anterior, que pode ser menor que a taxa que passa a vigorar atualizada no dia.

11.4. SISTEMAS DE AMORTIZAÇÃO

Para finalizar este módulo sobre os conceitos que abrangem a matemática financeira, iremos falar sobre o sistema de amortização que é a forma como é pago o financiamento.

Dentro do financiamento temos:

- capital;
- juros;
- parcela – que se compõe com juros, que remuneram a instituição financeira e a amortização de pagamento da dívida.

A maneira como é feita a amortização são de três formas, representadas a seguir segundo a sua comum utilização:

- Tabela SAC;
- Tabela PRICE;
- Tabela SACRE.

Cada uma destas tabelas possui seus requisitos, suas diferenças e suas maneiras de interpor dentro de um contrato.

Os modos de cálculo também serão vistos na aula de matemática financeira com o auxílio da HP, porém é muito pouco usado.

11.5. FUNDAMENTOS DA HP

Agora chegamos ao tópico principal da aula de matemática financeira, o qual já estávamos falando desde o início, a utilização da calculadora financeira, a nossa querida HP.

É essencial que você saiba os fundamentos e o uso de uma calculadora financeira para a resolução de problemas relacionados aos conceitos aqui apresentados, para posteriormente você conseguir realizar os exames pretendidos.

Para começarmos é necessário conhecermos as principais teclas da calculadora.

No cálculo do valor futuro (FV), o valor que será calculado aparecerá com um sinal negativo (-) em boa parte das calculadoras, pois a ideia deste valor negativo é que o valor inicial é um investimento, que é o valor presente (PV) e o valor final é uma retirada, que é o valor futuro (FV).

Desta forma, enquanto há uma entrada de valor, há também uma saída de caixa. Para introduzir números com sinal negativo, utilize a tecla "CHS". Esta tecla também é utilizada para retirar o valor negativo e passar a positivo.

Lembre-se que toda vez que você iniciar qualquer problema de matemática financeira zere todos os variáveis, em função que ela armazena valores passados, o que pode prejudicar as resoluções atuais que se pretende realizar.

Para isso, basta clicar na tecla "f", destacada em amarelo, e no botão "CLX", que irão limpar a memória.

Em relação às casas decimais a serem utilizadas na HP, geralmente, nos exercícios é solicitado os cálculos com até a segunda casa decimal após a vírgula. Para que sua calculadora fique configurada para isso, basta clicar na tecla "f", e digitar o número "2", logo, ela fará os arredondamentos necessários automaticamente para duas casas decimais.

Caso você deseja que apareça mais casas além de duas, deverá ser digitado o valor do número respectivo.

IMPORTANTE: Ao estudarmos os cálculos de matemática financeira, devemos lembrar que em sua apresentação as informações dos cálculos são apresentadas de forma contínua e nós tiramos esses elementos da seguinte forma: i igual a 10 e

n igual a 20, mas é necessário saber que na calculadora financeira sempre é colocado o número respectivo primeiro e depois a identificação da informação, por exemplo, $10 = i$ e $20 = n$.

Desta maneira, é fundamental termos cuidados ao executar o problema, pois as mudanças de teclas, modificam as suas funções.

Por isso, nossa dica principal é que você já comece seus exercícios tirando as informações conforme é incluso na calculadora, para que assim já haja melhores memorizações.

Conhecido as formas essenciais da calculadora HP partimos agora para os exemplos relacionados a cada conceito de matemática financeira.

Quando trabalhamos com a matemática financeira e suas especificações que utilizam a calculadora financeira, mais conhecida como HP, temos em mente que existem diversas formas de calcular e identificar determinados resultados de certos termos utilizados dentro deste assunto, veremos os principais a partir de agora com seus respectivos exemplos:

11.6. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO

Já sabemos que uma pessoa física ou jurídica ao realizar um tipo de financiamento ou empréstimo para adquirir um bem, seja qual for, sempre é previsto e esperado que esse capital investido acresça juros.

E as maneiras mais comuns de pagamentos de uma despesa é o sistema de amortização, que se modifica de acordo com a sua maneira de pagamento de cada prestação, que podem ser constantes, variáveis ou até mesmo únicas, e compostas de duas partes: juros e amortização.

Para conseguirmos resolver problemas com a calculadora científica denominamos a amortização (A) é o juro (J) que compõem a prestação (PMT).

Não importando a tabela de financiamento, a prestação (PMT) será sempre constituída pela soma de amortização (A) com os juros (J) devidos em cada período.

Os principais sistemas de amortização que existem são:

- Tabela Price;
- Sistema de Amortização Constante (Tabela SAC);

- Sistema de Amortização Crescente (Tabela SACRE).

11.7. TABELA PRICE

A tabela Price também é chamada de Sistema de Amortização Francês, ou ainda de Sistema de Prestação Constante.

Por esse último nome, podemos deduzir que neste sistema de amortização, as parcelas são fixas.

Sabe quando você toma um empréstimo no banco e paga em 24 parcelas fixas?

Então, este é o sistema Price. Esse regime é o mais utilizado (embora não único) em operações de crédito no segmento de varejo.

Neste modelo as amortizações são crescentes e os juros, por incidirem sobre o saldo devedor são decrescentes, ou seja, o valor da amortização cresce e o valor dos juros diminui ao longo do tempo, de forma que a soma destes será sempre o mesmo número.

Você notou como fica uma tabela de liquidação de um dado empréstimo, vamos entender, matematicamente, como chegar nesses valores.

- PMT = Valor da Parcela
- PV = O valor presente do fluxo de caixa
- i = taxa da operação
- n = prazo da operação
- FPV = Fator do Valor presente

Agora, de posse do FPV podemos encontrar o PMT usando a fórmula $PV = PMT \times FPV(i, n)$.

Chegamos a conclusão de como achar o valor das parcelas, certo? Como chegamos então ao valor da amortização e dos juros?

Agora tenho uma pergunta bem importante: por que complicar se a gente pode usar a HP-12C para nos informar estes dados com alguns poucos cliques?

Agora que conhecemos o regime de prestação constante (Price) e o regime de amortização constante, como seria se tivéssemos um misto desses dois?

É isso que vamos ver no sistema de amortização crescente.

11.8. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CONSTANTE (SAC)

Como o nome sugere, estamos falando de um modelo de cálculo que apresenta a amortização constante (igual) ao longo do tempo.

O valor da amortização é facilmente obtido mediante a divisão simples do capital pelo número de prestações.

Os juros, por incidirem sobre o saldo devedor, cujo montante decresce após o pagamento de cada amortização, assumem valores decrescentes nos períodos.

Então, se os juros e as amortizações são decrescentes, podemos concluir que o valor da parcela reduz ao longo do tempo, certo?

Certíssimo.

Vamos para um exemplo: imagine um empréstimo de R\$ 100.000,00, com prazo de cinco anos, que será pago em dez parcelas semestrais com taxa de juros de 30% ao ano.

Conforme falamos no início deste tópico, o sistema SAC apresenta uma amortização constante e, como vimos na tabela acima, o valor da amortização, neste caso, é R\$ 10.000,00.

Já no cálculo dos juros usamos conceitos simples que já estudamos anteriormente, neste caso, capitalizando através do regime de capitalização com juros compostos.

Assim, aplicamos esta taxa ao saldo devedor imediatamente anterior a parcela que vamos pagar.

Ou seja, a primeira parcela será calculada com os juros sobre o saldo inicial.

Se entendemos a lógica do sistema SAC, vamos entender como encontrar o valor da parcela sem montar essa planilha lindona.

- PMT = valor da parcela que estamos buscando
- PV = valor presente do fluxo de caixa
- n = o prazo da operação
- t = a parcela que estamos buscando

- i = a taxa efetiva da operação.

Se conferir na tabela vai uma sutil diferença em função do arredondamento da máquina.

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CRESCENTE (SACRE)

Se você entendeu bem o sistema SAC, vai ficar bem fácil entender como funciona o sistema SACRE.

Como o próprio nome sugere, neste sistema, a amortização vai crescendo ao longo do tempo. Ao contrário do sistema SAC, neste regime os juros vão reduzindo ao longo do tempo.

O que temos aqui: uma amortização que cresce e juros e prestações que diminuem ao longo do tempo.

Esse sistema é muito utilizado para financiamento imobiliário. Isso porque, em função de termos um contrato de longo prazo, é feito o cálculo sobre o saldo devedor a cada ano de vigência do contrato.

Essa atualização é importante para proteção, tanto do mutuário (quem pega dinheiro emprestado) quanto do banco.

A proteção se dá por conta de eventual mudança brusca no mercado financeiro.

Este sistema é, como eu disse no início do tópico, um misto do sistema de amortização constante e o sistema de prestação constante (Tabela Price).

Para encontrar o valor das prestações neste sistema, precisamos encontrar a média aritmética dos dois.

Agora, tenho uma boa e uma má notícia para você.

A má notícia é que não conseguimos calcular parcelas na HP-12C no sistema Sacre sem programação.

Ou seja, para calcularmos na HP-12C precisamos programar a calculadora para isso.

A boa notícia é que, como em sua prova não será requerido habilidade de programação com essa calculadora, não será exigido cálculo neste sistema de amortização.

VALOR PRESENTE (VP)

Valor presente é o valor que você (em tese) me emprestou. Em outras palavras, é o valor do fluxo de pagamento na data atual.

VALOR FUTURO (VF)

Usando nosso fluxo de pagamento anterior como exemplo, o valor futuro é a soma do recebimento das parcelas mensais. Em outras palavras, é o quanto seus R\$ 1.000,00 valerão no futuro.

FLUXO DE PAGAMENTOS

Se eu te pedir R\$1.000,00 emprestados para pagar em 12 parcelas de R\$100,00, você me emprestaria? Eu não sei sua resposta

Agora aperte a tecla "SAP" dos investimentos e lembre que sempre que um investidor investe em um título de renda fixa, ele está, na prática, emprestando dinheiro ao emissor do título. Se é um empréstimo, ele terá, assim como o nosso, um fluxo de pagamentos.

11.9. SIMULADO

Chegamos na melhor parte! Depois de você ter estudado toda a teoria é hora de colocar em prática tudo o que você aprendeu em nosso simulado!

Responder essas questões ajudarão você e testará seus conhecimentos, mas, lembre-se: não deve ser confundido com expectativa de cair essas questões em sua prova.

Então, vamos lá?!

1. #13718 Considere os dados da compra de um produto feito pela Natasha. Preço à vista - R\$ 600,00

Número de parcelas - 10 parcelas iguais

Taxa de juros - 0,5% ao mês

Primeiro pagamento depois de 30 dias

Qual é o valor da prestação que será pago?

- a) R\$ 71,03.
- b) R\$ 61,66.
- c) R\$ 42,44.
- d) R\$ 56,54.

2. #13715 Gabriel tomou um empréstimo para a compra de uma moto nos seguintes termos:

Montante - R\$ 15.000,00

Juros - 2%a.m.

Liquidado em parcela única de - R\$ 18.650,61

Em quanto tempo esse contrato foi liquidado?

- a) 15 meses.
- b) 12 meses.
- c) 6 meses.

d) 11 meses.

3. #13710 Análise o investimento feito por um cliente do banco Topinvest. Capital inicial: R\$ 12.000,00

Juros: 3% a.m.

Prazo: 8 meses

Qual o montante acumulado?

- a) R\$ 14.545,45.
- b) R\$ 15.567,34.
- c) R\$ 15.201,24.
- d) R\$ 13.656,75.

4. #13681 Analise o seguinte empréstimo tomado por Gabriel. Valor tomado: R\$ 20.000,00 Taxa de juros: 1%a.m.

Quando ele poderá ser liquidado com um único pagamento de R\$22,536,50?

- a) 18 meses.
- b) 12 meses.
- c) Nunca.
- d) 6 meses.

5. 13677 Analise a seguinte dívida tomada por um devedor de uma instituição financeira: Valor tomado: R\$ 6.000,00 Taxa de juros: 3,5% a.m.

Prazo: 5 meses

Qual é o juros pago?

- a) R\$ 1.653,35.
- b) R\$ 1.456,54.
- c) R\$ 1.184,04.

d) R\$ 1.126,12.

6. #13662 Determine a taxa efetiva anual correspondente a 10% ao semestre com capitalização semestral:

- a) 20%.
- b) 20,5%.
- c) 10%.
- d) 21%.

7. #13654 Analise o seguinte financiamento que utiliza Tabela Price: Número de parcelas restantes: 20 Valor da próxima parcela a vencer: R\$ 4.602,01 Taxa de juros: 0,5% ao mês Qual o valor presente do financiamento?

- a) R\$ 85.043,42.
- b) R\$ 84.045,03.
- c) R\$ 87.380,29.
- d) R\$ 92.040,20.

8. #13630 Determine a taxa efetiva anual correspondente a taxa de 9% ao semestre com capitalização semestral:

- a) 19,40% a.a.
- b) 18,81% a.a.
- c) 18% a.a.
- d) 9% a.a.

9. #13595 Analise a seguinte operação: Valor tomado - R\$ 20.000,00 Prazo - 6 meses Juros - 2%a.m. Qual o valor que será pago a título de juros?

- a) R\$ 2563,45.

- b) R\$ 1356,90.
- c) R\$ 3688,00.
- d) R\$ 2523,25.

10. #13588 Qual a taxa efetiva anual da taxa nominal de 6% ao semestre capitalizada mensalmente?

- a) 1%a.m.
- b) 12%a.a.
- c) 13,01%a.a.
- d) 12,68%a.a.

11.10. GABARITO

1 - Resposta: .B Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4718233/iniciar>>

2 - Respostas: .D Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4718236/iniciar>>

3 - Resposta: .C Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4718239/iniciar>>

4 - Resposta: .B Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4718240/iniciar>>

5 - Resposta: .D Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4718245/iniciar>>

6 - Resposta: .D Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4718250/iniciar>>

7 - Resposta: .D Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4718253/iniciar>>

8 - Resposta: .C Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4718256/iniciar>>

9 - Resposta: .B . Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4718259/iniciar>>

10 - Resposta: .D . Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4718261/iniciar>>



TOPINVEST

MÓDULO 13

PÓS-CONTRATAÇÃO

PÓS-CONTRATAÇÃO

Vamos agora conversar e estudar acerca da pós-contratação.

O que se pode encontrar dentro desse processo é obviamente tudo o que vem depois da assinatura do contrato e vai ser um longo e duradouro relacionamento até a quitação da dívida.

Isso quer dizer que quando uma pessoa assina um contrato de financiamento imobiliário, a pós-contratação pode demorar meros 35 anos de prazo máximo de financiamento habitacional, o qual já vimos anteriormente.

Mas você sabe o que é feito nesse processo que vem após o contrato firmado? Basicamente esta operação consiste em:

- **cobrança das prestações** – são as emissões de boletos, débitos das contas de clientes, assim como a verificação de pagamentos em dia;
- **prestação de informações, extratos, cópias, demonstrativos, etc** – isso significa que é obrigado a fornecer ao cliente estes documentos em caso de solicitação do mesmo;
- **administração das parcelas e dos seguros** – sempre deverá ser conferida e atualizada a contratação do seguro, como a morte, invalidez permanente é obrigatório para financiamentos no âmbito do SFH, e morte e invalidez permanente é para o SFI;
- **amortização e abatimentos relacionados ao FGTS ou não** – o fundamental aqui é quando temos uma certa quantia de dinheiro e amortizamos ou pagamos todo o financiamento, ou ainda utilizar o FGTS para realizar o abatimento da dívida ou temporário das prestações do financiamento.

12.1. AMORTIZAÇÃO E/OU LIQUIDAÇÃO DO SALDO DEVEDOR

Para dar continuidade no âmbito da pós-contratação, agora vamos falar sobre a amortização **e/ou** liquidação. Repare que colocamos o "e/ou" em negrito justa-

mente para que você saiba que elas não possuem nada de parecido na teoria ou na prática, logo é uma ou a outra que estaremos falando.

Então, vamos conhecê-las mais de perto?

Liquidação: é a quitação total da dívida, ou seja, quando uma loja de varejo faz uma grande liquidação seu objetivo é vender todo o seu estoque de determinado produto, para liquidar, que quer dizer, acabar com um específico objeto.

Amortização: é a redução da prestação ou do saldo devedor, essa situação é bem diferente, pois as lojas não irão realizar a amortização de seu produto, mas sim quando um cliente vai até uma instituição financeira e diz que quer quitar, pagar todo o valor restante do financiamento.

Porém é válido sabermos que quando esse cliente quer realizar a amortização que pode ser em dinheiro ou com o FGTS, esse processo é uma amortização temporária da prestação, ou permanente, isto é, a redução da prestação, e ainda a redução do saldo devedor.

Também é importante lembrar que os contratos preveem que o mutuário (devedor) pode realizar amortização ou liquidação antecipada a qualquer momento.

É claro que este pagamento é realizado com bom senso, pois não é possível realizar isso em muitas etapas divididas e nem com uma quantia de dinheiro baixa, por exemplo, de R\$10,00.

Sabendo que existem essas diferenças, é necessário que você compreenda que quando o cliente pagar todo o financiamento:

1. a instituição financeira tem o prazo de 30 dias para fornecer o termo de quitação da dívida, após isso o cliente pode ir ao cartório de registro de imóveis e solicitar a alienação fiduciária, a hipoteca, ou qualquer documento que seja de modalidade de garantia, sob pena de multa de 0,50% ao mês sobre o valor total do contrato;
2. em caso de amortização de financiamento via Tabela Price, a parcela será recalculada, encontrando assim um novo PMT, que é tranquilo calcular igual do mesmo modo que aprendemos no módulo de matemática financeira.

AMORTIZAÇÃO E/OU LIQUIDAÇÃO COM UTILIZAÇÃO DO FGTS

Já aprendemos que a amortização e a liquidação são coisas completamente diferentes, e podem ser utilizadas com o FGTS, que é bem distinto em relação a parce-

las. Mas não se preocupe, pois veremos isso na seguinte aula.

Uma das coisas mais importantes que devemos saber é que a amortização e a liquidação com FGTS não são a mesma coisa de quando essa operação é realizada em dinheiro.

Para fazermos a amortização utilizando o FGTS é necessário seguirmos alguns pré-requisitos. Sendo que o FGTS pode ser utilizado para a liquidação ou amortização de um financiamento, desde que:

- apenas seja utilizado por titular ou cotitular do financiamento;
- atenda ao requisito mínimo de três anos de conta do FGTS;
- para amortizar as prestações estejam em dia;
- para a liquidação admite-se parcelas em atraso, porém serão liquidadas conforme as devidas correções, elas terão multas e juros;
- sejam respeitadas todas as demais regras de utilização do FGTS, essas normas estão registradas no MMP (Manual da Moradia Própria).

Além disso ainda temos que prestar a atenção em:

- requisitos de mutuário;
- documentos do mutuário;
- requisitos do financiamento;
- interstício mínimo.

Contudo, essas quatro regras são utilizadas também para amortização das parcelas, que veremos a seguir para entender melhor as suas aplicações.

PAGAMENTO DE PARTE DAS PRESTAÇÕES COM O USO DO FGTS

Como vimos anteriormente, podemos utilizar o FGTS para amortização ou liquidação do financiamento. Porém agora vamos conhecer mais uma modalidade, quando podemos utilizar o FGTS para pagar parte das prestações da dívida.

Esse processo visa exclusivamente a redução temporária das prestações.

Para que você entender melhor, imagine quando uma pessoa está meio apertada em função de não ter muito dinheiro no momento, está apenas com o seguro desemprego, e está cada vez mais difícil de pagar as dívidas, o que ela pode fazer?

Uma das opções é realizar uma amortização temporária das prestações, isso porque ele pode usar o próprio FGTS para reduzir o valor das parcelas até 12 prestações. Ou seja, o saque da conta do fundo de garantia para o pagamento parcial de determinadas parcelas.

E como as outras utilizações do FGTS, para o uso de financiamento habitacional, também há algumas regrinhas a serem seguidas para a sua contemplação e que já a estudamos anteriormente, mas é sempre bom lembrá-las:

- requisitos do mutuário;
- documentos do mutuário;
- requisitos do financiamento.

Essas normas são tão importantes de serem seguidas dentro do âmbito do FGTS, que veremos a sua presença em diversos assuntos de referência.

Por isso é sempre necessário lembrá-las.

E antes de avançarmos mais ainda nesse assunto é relevante sabermos que se o pagamento estiver inadimplente o mutuário (devedor), poderá utilizar esta forma de pagamento, com até três prestações em atraso, sendo que já vai para a liquidação extrajudicial e conseqüentemente vai para leilão.

Assim, a pessoa pode utilizar o FGTS com três meses de atraso, tendo doze prestações, ele poderá pegar mais nove, senão consideradas as parcelas atrasadas na redução.

Logo, se possui três atrasadas e pode no máximo doze, doze menos três é igual nove prestações a vencer e três vencidas.

Por fim e não menos importante, precisamos falar sobre os limites de utilização, que são:

- máximo de 12 prestações;
- até 80% do valor das prestações – caso a prestação do cliente é de R\$1.000,00 ele poderá usar 80% deste valor e durante 12 meses a parcela dele será de R\$200,00, sendo muito útil para pessoas com necessidades de crise ou desempregadas, assim evitando atrasar as prestações e a perda do imóvel;

- limitado ao saldo vinculado na conta do FGTS – caso uma pessoa possui apenas R\$1.000,00 é claro que não será liberado um valor a mais da conta do FGTS, pois nele não possui cheque especial.

12.2. REQUISITOS E DOCUMENTOS DO MUTUÁRIO

Acredito que você já saiba, mas vale sempre lembrar que toda vez que falarmos do mutuário é o devedor da dívida.

Basicamente, os requisitos e documentos do mutuário são os mesmos que ele precisa para fazer a utilização do FGTS para a compra do imóvel, mas é sempre preciso lembrar.

Então as instituições financeiras possuem a obrigação de comprovar os recursos de utilização do FGTS, pois vale ressaltar que para usar o FGTS, não é preciso necessariamente ter comprado ou financiado pela Caixa Econômica Federal, mas como também pode ser com qualquer outra instituição financeira habilitada a puxar o recurso do FGTS para financiamento de habitações no âmbito do SFH.

12.3. DOCUMENTOS DO TRABALHADOR

1. Documento oficial com foto.
2. Declaração de IR ou de não propriedade de imóvel impeditivo.
3. Declaração do trabalhador constatado com:
4. conta do FGTS superior a três anos;
5. exercício laboral na cidade;
6. não titular de outro imóvel no SFH;
7. isenção de IR.

12.4. DOCUMENTOS DO IMÓVEL

1. Escritura pública ou contrato com força de escritura. Lembrando que o contrato de financiamento do banco é um contrato com força de escritura pública.

2. Matrícula do imóvel com registro de aquisição do trabalhador: isso porque só irá poder utilizar o FGTS o financiado ou o coparticipante.

12.4. DOCUMENTOS DO FGTS

1. Movimentação de conta vinculada do FGTS, sendo o extrato retirado junto à Caixa Econômica Federal ou emitido pelo seu próprio contador.
2. Demais conformidades do MMP.

12.5. REQUISITOS DO FINANCIAMENTO E INTERSTÍCIO MÍNIMO

Vamos para a nossa última aula de todo o nosso estudo desta apostila. E aqui é que vamos falar sobre os requisitos do financiamento e interstício em relação ao uso do FGTS para financiamento habitacional.

Esses requisitos sempre irão diferir em questão do tempo, sendo eles:

- Antes de 01/05/1993
 - I Permitia-se mais de um financiamento em municípios diferentes.
 - II No mesmo município o mutuário tinha o prazo de até 180 dias para realizar a alienação, logo a venda do imóvel, caso contrário o financiamento se torna irregular.
- De 02/05/1993 até 24/06/1998
 - I Permite mais um financiamento em localidade distintas, desde que o mutuário realizasse a alienação do financiamento em até 180 dias, caso contrário, o financiamento torna-se irregular.
- Após 25/05/1998
 - I Permite mais de um financiamento, sendo comprovada a alienação, a venda, de imóvel impeditivo.
 - II Interstício mínimo.
 - III Prazo mínimo de dois anos após sua última utilização.
Isso evita saques frequentes e abusivos.

12.6. SIMULADO

Chegamos na melhor parte! Depois de você ter estudado toda a teoria é hora de colocar em prática tudo o que você aprendeu em nosso simulado!

Responder essas questões ajudarão você e testará seus conhecimentos, mas, lembre-se: não deve ser confundido com expectativa de cair essas questões em sua prova.

Então, vamos lá?!

1. #13702 Em financiamentos imobiliários o FGTS pode ser utilizado para: Preço à vista - R\$ 600,00

- a) apenas amortização.
- b) amortização, liquidação e pagamento de parte do valor da prestação.
- c) apenas liquidação.
- d) apenas pagamento de parte do valor da prestação.

2. #13675 Interstício mínimo para utilização de valores da conta FGTS para amortização ou liquidação extraordinária:

- a) 6 meses.
- b) 2 anos.
- c) 1 ano.
- d) 4 anos.

3. #2455 A quantidade máxima de prestações a serem considerada para utilização de saldo de conta vinculada do FGTS para pagamento de parte do valor de prestações corresponde a:

- a) 24.
- b) 3.
- c) 12.

d) 10.

4. #2452 A liquidação antecipada da dívida pode ocorrer:

- a) em qualquer data, sendo que o valor do saldo devedor a ser quitado deverá estar atualizado até a data da próxima prestação a vencer.
- b) somente na data de vencimento das prestações mensais e o valor do saldo devedor a ser quitado é aquele atualizado na data da prestação.
- c) em qualquer data, sendo que o valor a ser quitado deverá estar atualizado até a data em que for feito o efetivo pagamento do saldo devedor pelo mutuário.
- d) em qualquer data, sendo que o valor do saldo devedor a ser quitado deverá estar atualizado até a data da última prestação vencida.

5. #2451 O saldo mínimo na conta do FGTS de um cliente que deseja utilizar os recursos do fundo para abater o valor máximo de sua prestação de R\$ 2.000,00, se ainda faltam 10 anos para quitar as dívidas, deve ser de:

- a) R\$ 24.000,00.
- b) R\$ 19.200,00.
- c) R\$ 1.600,00.
- d) R\$ 2.000,00.

6. #2449 Sobre o cálculo do saldo devedor para liquidação antecipada de financiamento imobiliário em operações ao indexador da caderneta de poupança:

- a) o indexador e os juros incidirão pelo critério “Pró Rata Die”, independentemente do período do mês em que ocorrer a liquidação.
- b) o indexador mensal e os juros mensais incidirão integralmente quando a liquidação ocorrer em período superior a quinze dias transcorridos desde a data base do financiamento.

- c) o indexador mensal incidirá integralmente quando a liquidação ocorrer em período superior a quinze dias transcorridos desde a data base do financiamento, enquanto os juros incidirão pelo critério “Pró Rata Die”.
- d) os juros mensais incidirão integralmente quando a liquidação ocorrer em período superior a quinze dias transcorridos desde a data base do financiamento, enquanto o indexador incidirá pelo critério “Pró Rata Die”.

7. #2444 O correndo um sinistro de danos físicos do imóvel reconhecido pela seguradora, e havendo necessidade de desocupação do imóvel, a seguradora assume o pagamento das prestações mensais do financiamento. Caso o mutuário estiver utilizando o FGTS para pagamento de parte das prestações, deverá:

- a) a seguradora pagará mensalmente o valor integral das prestações e o saldo do FGTS, não utilizado, correspondente às prestações com vencimento igual ou posterior à data do sinistro, será mantido sob controle da instituição e o pagamento de parte das prestações será retomado após a recuperação do imóvel.
- b) a utilização deve ser cancelada e as parcelas referentes às prestações com vencimento igual ou posterior à data do sinistro restituídas à conta vinculada do trabalhador.
- c) a utilização permanece ativa, respondendo a seguradora apenas pela diferença entre o valor total e o valor do percentual em utilização.
- d) a utilização em curso será convertida em amortização extraordinária, utilizando o saldo do FGTS, não utilizado, correspondente às prestações com vencimento igual ou posterior à data do sinistro, para o abatimento do saldo devedor do financiamento e redução do valor mensal das prestações.

8. #2439 O interstício mínimo para utilização de saldo em conta vinculada de FGTS para amortização de financiamento imobiliário é de:

- a) 3 anos.
- b) 12 meses.
- c) 2 anos.

d) 5 anos.

9. #2436 Sobre a utilização do FGTS na modalidade Utilização na Moradia Própria (MMP), é atributo dispensável ao imóvel:

- a) localizar-se no mesmo município onde o trabalhador exerça sua ocupação laboral principal, nos municípios limítrofes a ele ou integrantes da mesma região metropolitana.
- b) localizar-se no mesmo município onde o trabalhador comprove a sua residência há mais de um ano, nos municípios limítrofes a ele ou integrantes da mesma região metropolitana.
- c) ser exclusivamente residencial urbano e destinar-se à moradia do trabalhador.
- d) localizar-se no município de naturalidade do trabalhador, nos municípios limítrofes a ele ou integrantes da mesma região metropolitana.

10. #2433 O valor da tarifa mensal de administração de contrato, autorizada pelo CMN – Conselho Monetário Nacional [Resolução n.º 3.932/2010], é:

- a) no máximo, R\$ 25,00, e não sofre atualização mensal, pois este é valor máximo autorizado pelo CMN.
- b) no máximo, R\$ 30,00, e não sofre atualização mensal, pois este é valor máximo autorizado pelo CMN.
- c) no máximo, R\$ 25,00, devendo ser atualizado mensalmente pelo mesmo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança.
- d) definida pelo agente financeiro, devendo ser atualizado mensalmente pelo mesmo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança, devendo integrar o cálculo do custo efetivo máximo quanto o valor superar a R\$ 25,00.

12.7. GABARITO

1 - Resposta: B. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4718644/iniciar>>

2 - Respostas: B. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4718642/iniciar>>

3 - Resposta: C. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/pesquisar?query=2455>>

4 - Resposta: C. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4718640/iniciar>>

5 - Resposta: B. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4718637/iniciar>>

6 - Resposta: A. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4718635/iniciar>>

7 - Resposta: B. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4718634/iniciar>>

8 - Resposta: C. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4718631/iniciar>>

9 - Resposta: D. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4718626/iniciar>>

10 - Resposta: A. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4718601/iniciar>>



MÓDULO 14

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

13.1. DIRETRIZES GERAIS DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL CONCEITUAÇÃO

O Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) foi instituído pela Lei Federal n.º 11.124 de 16 de junho de 2005 e tem como objetivo principal implementar políticas e programas que promovam o acesso à moradia digna para a população de baixa renda, que compõe a quase totalidade do déficit habitacional do país.

Além disso, esse sistema centraliza todos os programas e projetos destinados à habitação de interesse social, sendo integrado pelos seguintes órgãos e entidades:

- Ministério do Desenvolvimento Regional;
- Conselho Gestor do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social;
- Caixa Econômica Federal;
- Conselho Nacional de Desenvolvimento Regional;
- conselhos;
- órgãos e instituições da administração pública direta e indireta dos Estados;
- Distrito Federal e Municípios relacionados às questões urbanas e habitacionais;
- entidades privadas que desempenham atividades na área habitacional;
- agentes financeiros autorizados pelo Conselho Monetário Nacional.

13.2. O FNHIS

A Lei n.º 11.124 também instituiu o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), que desde 2006 centraliza os recursos orçamentários dos programas

de Urbanização de Assentamentos Precários e de Habitação de Interesse Social, inseridos no SNHIS.

O Fundo é composto por recursos do Orçamento Geral da União, do Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social (FAS), dotações, recursos de empréstimos externos e internos, contribuições e doações de pessoas físicas ou jurídicas, entidades e organismos de cooperação nacionais ou internacionais e receitas de operações realizadas com recursos do FNHIS.

Esses recursos têm aplicação definida pela Lei, por exemplo, a aquisição, construção, conclusão, melhoria, reforma, locação social e arrendamento de unidades habitacionais, a produção de lotes urbanizados para fins habitacionais, a regularização fundiária e urbanística de áreas de interesse social, ou a implantação de saneamento básico, infraestrutura e equipamentos urbanos, complementares aos programas de habitação de interesse social.

13.3. HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

A Habitação de Interesse Social, em termos gerais, é aquela voltada à população de baixa renda que não possui acesso à moradia formal e nem condições para contratar os serviços de profissionais ligados à construção civil.

Habitação acessível é aquela adequada em qualidade e localização, que não custa tanto a ponto de impedir seus moradores de arcar com outros custos básicos de vida ou ameaçar seu gozo de direitos humanos básicos.

OBJETIVO

Os programas de **Habitação de Interesse Social** visam viabilizar à população de baixa renda o acesso à moradia adequada e regular, bem como o acesso aos serviços públicos, reduzindo a desigualdade social e promovendo a ocupação urbana planejada.

No Brasil, desde 2005, existe uma Lei que dispõe sobre Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), visando democratizar o acesso à terra urbanizada, habitação digna e sustentável através de políticas e programas de investimentos e subsídios, além de articular, compatibilizar, acompanhar e apoiar a atuação das instituições e órgãos que desempenham funções no setor da habitação.

Um dos resultados dessa lei é o programa Casa Verde e Amarela (antigo Minha

Casa Minha Vida), criado em 2009, talvez o mais conhecido no contexto da HIS no Brasil. As principais críticas ao programa são o seu foco na quantidade de habitações, o que não reflete na sua qualidade de espaços, materiais e ou técnicas construtivas. A falta de participação popular no processo de concepção do projeto, falta de incentivos que promovam reconhecimento, identidade e vizinhança; desarticulação com o contexto urbano.

13.3. ACESSIBILIDADE

A inclusão da acessibilidade nos projetos de HIS é considerada recente na política de habitação brasileira.

O objetivo da acessibilidade é proporcionar a todos um ganho de autonomia e mobilidade, principalmente àquelas pessoas que têm sua mobilidade reduzida ou dificuldade de comunicação, para poderem usufruir dos espaços e das relações com mais segurança, confiança e comodidade.

Um dos pontos a serem observados são as unidades habitacionais acessíveis para pessoas com deficiência.

A partir dessa iniciativa, faz-se necessária a avaliação do projeto arquitetônico. A análise das condições de acessibilidade e a percepção da melhoria da qualidade de vida, a partir da mudança para o novo loteamento, são questões relevantes, a serem avaliadas cientificamente.

13.3. CIDADANIA

O conceito clássico de cidadania pode ser visto como um status social vinculado a um padrão de vida suficiente para levar uma vida digna, relaciona-se com a formação do estado de bem-estar social.

Os assentamentos urbanos precários, tais como as favelas e os loteamentos irregulares ou clandestinos, são objeto de políticas públicas de diversas ordens.

Por um lado, representam a dimensão espacial da pobreza urbana e são áreas prioritárias para políticas sociais, especialmente aquelas relacionadas à habitação.

Por outro lado, permanecem no imaginário coletivo como áreas “ilegais”, portadoras de um estatuto diferenciado perante a lei e frequentemente associadas à criminalidade.

A habitação de interesse social é a principal política pública relacionada aos assentamentos precários, mas esta deve ser compreendida dentro do conceito mais amplo de cidadania.

Com efeito, a moradia digna consiste em boas condições de habitação e de serviços urbanos básicos, mas compreende também o acesso a escolas, postos de saúde, equipamentos culturais e de lazer, ou ao conjunto de direitos sociais.

13.4. A QUEM SE DESTINA A HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL?

A habitação de interesse social é um tipo de habitação destinada à população cujo nível de renda dificulta ou impede o acesso à moradia através dos mecanismos normais do mercado imobiliário.

Ou seja, é aquela voltada à população de baixa renda que não possui acesso à moradia formal e nem condições para contratar os serviços de profissionais ligados à construção civil.

Empreendimentos habitacionais de interesse social são geralmente de iniciativa pública e têm, como objetivo, reduzir o déficit da oferta de imóveis residenciais de baixo custo dotados de infraestrutura (redes de abastecimento d'água, esgotamento sanitário e energia elétrica) e acessibilidade.

Alguns empreendimentos também visam à realocação de moradias irregulares ou construídas em áreas de risco.

Programas de habitação social existem em vários países, desenvolvidos ou não, e os imóveis podem ser alugados ou comprados mediante financiamentos subsidiados pelo governo. Geralmente, são realizados em grandes conjuntos de prédios de apartamentos, casas ou lotes urbanizados.

13.4. CONCEITO DE HIPOSSUFICIÊNCIA SOCIAL

Este termo é muito usado com o significado de carência financeira, ou seja, quando não existem recursos suficientes para o próprio sustento.

Sinônimos de hipossuficiência:

- carência
- fragilidade;

- dependência;
- pobreza;
- ausência.

Exemplo: uma pessoa que não possui recursos para se sustentar e arcar com suas responsabilidades financeiras é chamada de **hipossuficiente**.

DIFERENÇAS ENTRE VULNERABILIDADE E HIPOSSUFICIÊNCIA

A vulnerabilidade nada mais é que o equilíbrio das forças. A aplicação do princípio constitucional da razoabilidade e proporcionalidade.

Não existem direitos absolutos, por isso não se pode exigir que qualquer pessoa conheça exatamente o bem que está consumindo, afinal, quem tem todas as informações é o fornecedor. Por esses motivos, o consumidor é reconhecido como a parte frágil da relação.

Em resumo: a vulnerabilidade reconhece que o consumidor é frágil e fraco. A hipossuficiência é o que envolve o desconhecimento sobre o produto, fator econômico e outros quesitos mais complexos.

13.5. PROGRAMAS E CONDIÇÕES DE SELEÇÃO/AQUISIÇÃO POR GRUPOS OU FAIXAS DE RENDA BRUTA FAMILIAR

A gestão dos programas de Habitação do Interesse Social é do Ministério das Cidades, que recomenda, através de suas diretrizes, a criação de conselho, com caráter deliberativo, nos estados, municípios e distritos, além de um fundo vinculado a ele. A iniciativa serve para propiciar apoio institucional e financeiro ao exercício da política local de habitação e desenvolvimento urbano.

DESTINAÇÃO

Podem pleitear participação no programa os estados, o Distrito Federal, os municípios e as entidades das respectivas administrações, diretas e indiretas, que demandem os recursos federais e que tenham feito adesão ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS).

CONSTRUÇÃO

Os programas de construção auxiliam famílias com renda mensal de até R\$1.050,00 a ter acesso à habitação digna, regular e dotada de serviços públicos, em localidades urbanas ou rurais, mitigando as desigualdades sociais e contribuindo para a ocupação urbana planejada.

13.6. FAMÍLIAS REMOVIDAS POR IMPLANTAÇÃO DE MELHORIAS URBANAS

Os despejos e remoções causadas por obras de infraestrutura e urbanização em geral, tem como consequência o desalojamento e a transferência de pessoas, famílias e comunidades. Algumas remoções podem ser consideradas necessárias. Por exemplo, no caso de pessoas vivendo em áreas sujeitas a desabamentos e inundações iminentes. Outras remoções são com objetivo de ampliações de áreas comerciais, ou até mesmo referente a projetos do governo, como o Casa Verde e Amarela.

Toda remoção deve:

- ser autorizada por lei;
- ser efetuada em segundo o direito internacional dos direitos humanos;
- ser realizada apenas para promover o interesse público geral;
- ser razoável e proporcional;
- ser regulada para garantir indenização justa e reinserção social.

Observação: as remoções e os despejos forçados são considerados ilegais quando realizados com uso de força física ou violência. Mas também as remoções “pacíficas” podem ser consideradas ilegítimas quando realizadas sem justificativa legal ou sem os procedimentos adequados.

13.7. FAMÍLIAS REMOVIDAS POR CALAMIDADE PÚBLICA

Conforme mencionado na aula anterior, algumas remoções são por questões de famílias que residem em áreas sujeitas a desabamentos e inundações iminentes,

o que em alguns casos pode ocasionar em calamidade pública – situações reconhecidamente anormais, decorrentes de desastres naturais ou provocados, que causam danos graves à comunidade, inclusive ameaçando a vida dessa população.

O Serviço de Proteção em Calamidades Públicas e Emergências é uma proteção especial do SUAS (Sistema Único de Assistência Social) para enfrentamento dessas situações, reconhecidas pelo Ministério do Desenvolvimento Regional.

O serviço está previsto na Resolução CNAS n.º 109, de 11 de novembro de 2009, que aprova a Tipificação Nacional de Serviços Socioassistenciais sendo regulamentado pela Portaria MDS n.º 90, de 3 de setembro de 2013. O objetivo é assegurar provisões de ambiente físico, recursos materiais, recursos humanos e trabalho social. Todas essas provisões devem ser empregadas na manutenção de abrigos temporários como estratégia de resposta a esses eventos.

Em alguns casos a remoção é temporária, normalmente quando é situação de emergência, em outros casos pode ser considerado como calamidade pública (casos mais graves), nesse caso há uma dependência maior da ajuda do governo, exemplo disso seria o governo fazer empréstimos, parcelar dívidas, etc.

13.8. LEGISLAÇÃO BÁSICA

LEI N.º 11.124, DE 16 DE JUNHO DE 2005

Fica instituído o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), com o objetivo de:

1. viabilizar para a população de menor renda o acesso à terra urbanizada e à habitação digna e sustentável;
2. implementar políticas e programas de investimentos e subsídios, promovendo e viabilizando o acesso à habitação voltada à população de menor renda;
3. articular, compatibilizar, acompanhar e apoiar a atuação das instituições, órgãos que desempenham funções no setor da habitação.

O SNHIS CENTRALIZARÁ TODOS OS PROGRAMAS E PROJETOS DESTINADOS À HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, OBSERVADA A LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA.

A estruturação, organização a atuação do SNHIS devem observar:

1. os seguintes princípios:

- a) Compatibilidade e integração das políticas habitacionais federal, estadual, do Distrito Federal e municipal, bem como das demais políticas setoriais de desenvolvimento urbano, ambientais e de inclusão social;
- b) Moradia digna como direito e vetor de inclusão social;
- c) Democratização, descentralização, controle social e transparência dos procedimentos decisórios;
- d) A coibir a especulação imobiliária e permitir o acesso à terra urbana e ao pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade;

2. as seguintes diretrizes:

- a) Prioridade para planos, programas e projetos habitacionais para a população de menor renda, articulados no âmbito federal, estadual, do Distrito Federal e municipal;
- b) Utilização prioritária de incentivo ao aproveitamento de áreas dotadas de infraestrutura não utilizadas ou subutilizadas, inseridas na malha urbana;
- c) Utilização prioritária de terrenos de propriedade do Poder Público para a implantação de projetos habitacionais de interesse social;
- d) Sustentabilidade econômica, financeira e social dos programas e projetos implementados;
- e) Incentivo à implementação dos diversos institutos jurídicos que regulamentam o acesso à moradia;
- f) Incentivo à pesquisa, incorporação de desenvolvimento tecnológico e de formas alternativas de produção habitacional;
- g) Adoção de mecanismos de acompanhamento e avaliação e de indicadores de impacto social das políticas, planos e programas;
- h) Estabelecer mecanismos de quotas para idosos, deficientes e famílias chefiadas por mulheres dentre o grupo identificado como o de menor renda da alínea "a" deste inciso.

AS APLICAÇÕES DOS RECURSOS DO FNHIS SERÃO DESTINADAS A AÇÕES VINCULADAS AOS PROGRAMAS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL QUE CONTEMPLAM:

1. aquisição, construção, conclusão, melhoria, reforma, locação social e arrendamento de unidades habitacionais em áreas urbanas e rurais;
2. produção de lotes urbanizados para fins habitacionais;
3. urbanização, produção de equipamentos comunitários, regularização fundiária e urbanística de áreas caracterizadas de interesse social;
4. implantação de saneamento básico, infraestrutura e equipamentos urbanos, complementares aos programas habitacionais de interesse social;
5. aquisição de materiais para construção, ampliação e reforma de moradias;
6. recuperação ou produção de imóveis em áreas encortiçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social;
7. outros programas e intervenções na forma aprovada pelo Conselho Gestor do FNHIS.

Será admitida a aquisição de terrenos vinculada à implantação de projetos habitacionais.

OS RECURSOS DO FNHIS SERÃO APLICADOS DE FORMA DESCENTRALIZADA POR INTERMÉDIO DOS ESTADOS, DISTRITO FEDERAL E MUNICÍPIOS, QUE DEVERÃO:

1. constituir fundo, com dotação orçamentária própria, destinado a implementar Política de Habitação de Interesse Social e receber os recursos do FNHIS;
2. constituir conselho que contemple a participação de entidades públicas e privadas, bem como de segmentos da sociedade ligados à área de habitação, garantido o princípio democrático de escolha de seus representantes e a proporção de 1/4 (um quarto) das vagas aos representantes dos movimentos populares;
3. apresentar Plano Habitacional de Interesse Social, considerando as especificidades do local e da demanda;
4. firmar termo de adesão ao SNHIS;

5. elaborar relatórios de gestão;
6. observar os parâmetros e diretrizes para concessão de subsídios no âmbito do SNHIS.

AO CONSELHO GESTOR DO FNHIS COMPETE:

1. estabelecer diretrizes e critérios de alocação dos recursos do FNHIS, a Política e o Plano Nacional de Habitação estabelecidos pelo Ministério das Cidades e as diretrizes do Conselho das Cidades;
2. aprovar orçamentos e planos de aplicação e metas anuais e plurianuais dos recursos do FNHIS;
3. deliberar sobre as contas do FNHIS;
4. dirimir (suprimir) dúvidas quanto à aplicação das normas regulamentares, aplicáveis ao FNHIS, nas matérias de sua competência;
5. fixar os valores de remuneração do agente operador;
6. aprovar seu regimento interno.

DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

À Caixa Econômica Federal, na qualidade de agente operador do FNHIS, compete: atuar como instituição depositária dos recursos do FNHIS; definir e implementar os procedimentos operacionais necessários à aplicação dos recursos do FNHIS, com base nas normas e diretrizes elaboradas pelo Conselho Gestor e pelo Ministério das Cidades; controlar a execução físico-financeira dos recursos do FNHIS; prestar contas das operações realizadas com recursos do FNHIS com base nas atribuições que lhe sejam especificamente conferidas, submetendo-as ao Ministério das Cidades.

DOS CONSELHOS ESTADUAIS, DO DISTRITO FEDERAL E MUNICIPAIS

Os Estados que aderirem ao SNHIS deverão atuar como articuladores das ações do setor habitacional no âmbito do seu território, promovendo a integração dos

planos habitacionais dos Municípios aos planos de desenvolvimento regional, coordenando atuações integradas que exijam intervenções intermunicipais, em especial nas áreas complementares à habitação, dando apoio aos Municípios para a implantação dos seus programas habitacionais e das suas políticas de subsídios.

Observadas as normas emanadas do Conselho Gestor do FNHIS, os concelhos estaduais, do Distrito Federal e municipais fixarão critérios para a priorização de linhas de ação, alocação de recursos e atendimento dos beneficiários dos programas habitacionais.

Os concelhos estaduais, do Distrito Federal e municipais promoverão ampla publicidade das formas e critérios de acesso aos programas, das modalidades de acesso à moradia, das metas anuais de atendimento habitacional, dos recursos previstos e aplicados, identificados pelas fontes de origem, das áreas objeto de intervenção, dos números e valores dos benefícios e dos financiamentos concedidos, de modo a permitir o acompanhamento e fiscalização pela sociedade das ações do SNHIS.

Os conselhos deverão também dar publicidade às regras e critérios para o acesso a moradias no âmbito do SNHIS, em especial às condições de concessão de subsídios.

Os concelhos estaduais, do Distrito Federal e municipais devem promover audiências públicas e conferências, representativas dos segmentos sociais existentes, para debater e avaliar critérios de alocação de recursos e programas habitacionais no âmbito do SNHIS. As demais entidades e órgãos integrantes do SNHIS contribuirão para o alcance dos objetivos do referido Sistema no âmbito de suas respectivas competências institucionais.

13.9. CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988

DOS DIREITOS SOCIAIS

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados.

Todo brasileiro em situação de vulnerabilidade social terá direito a uma renda básica familiar, garantida pelo poder público em programa permanente de transferência de renda, cujas normas e requisitos de acesso serão determinados em lei, observada a legislação fiscal e orçamentária.

Art. 7º São direitos dos trabalhadores urbanos e rurais, além de outros que visem à melhoria de sua condição social:

4. salário mínimo, fixado em lei, nacionalmente unificado, capaz de atender às suas necessidades vitais básicas e às de sua família com moradia, alimentação, educação, saúde, lazer, vestuário, higiene, transporte e previdência social, com reajustes periódicos que lhe preservem o poder aquisitivo, sendo vedada sua vinculação para qualquer fim.

Art 21º Compete à União:

- instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos.

Art 23º É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios:

- promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico.

Art. 182º A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

- parcelamento ou edificação compulsórios;

- imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;
- desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Art. 183º Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

- o título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil;
- esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez;
- os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Art. 187º A política agrícola será planejada e executada na forma da lei, com a participação efetiva do setor de produção, envolvendo produtores e trabalhadores rurais, bem como dos setores de comercialização, de armazenamento e de transportes, levando em conta, especialmente a habitação para o trabalhador rural.

13.10. ESTATUTO DA CIDADE – LEI N.º 10.257 DE 10/07/2001

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

- garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;
- simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

- garantia de condições condignas de acessibilidade, utilização e conforto nas dependências internas das edificações urbanas, inclusive nas destinadas à moradia e ao serviço dos trabalhadores domésticos, observados requisitos mínimos de dimensionamento, ventilação, iluminação, ergonomia, privacidade e qualidade dos materiais empregados.

Art. 3º Compete à União, entre outras atribuições de interesse da política urbana:

- promover, por iniciativa própria e em conjunto com os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, programas de construção de moradias e melhoria das condições habitacionais, de saneamento básico, das calçadas, dos passeios públicos, do mobiliário urbano e dos demais espaços de uso público.

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

- institutos jurídicos e políticos, concessão de uso especial para fins de moradia.

Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente.

Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

13.11. POLÍTICAS PÚBLICAS DE HIS

A **Política Nacional da Habitação (PNH)** obedece a princípios e diretrizes que têm como principal meta garantir à população, especialmente a de baixa renda,

o acesso à habitação digna, e considera fundamental para atingir seus objetivos a integração entre a política habitacional e a política nacional de desenvolvimento urbano.

Essa política, instituída pelo Ministério das Cidades em 2004, conta com um conjunto de instrumentos a serem criados, pelos quais se viabilizará a sua implementação. São eles: o Sistema Nacional de Habitação, o Desenvolvimento Institucional, o Sistema de Informação, Avaliação e Monitoramento da Habitação e o Plano Nacional de Habitação.

Um dos principais objetivos da PNH é a mobilização de recursos, que se daria pela estruturação do Sistema Nacional de Habitação de forma a viabilizar a cooperação entre União, Estados, Distrito Federal e Municípios para o enfrentamento do déficit habitacional brasileiro, quantitativo e qualitativo, por meio da articulação de recursos (dos fundos), planos, programas e ações.

Busca-se a ampliação da destinação de recursos não onerosos e perenes por parte da União, Estados, Distrito Federal e Municípios a serem canalizados para o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) e respectivos fundos habitacionais dos demais níveis de governo, de forma a viabilizar subsídios para a habitação de interesse social.

POLÍTICAS PÚBLICAS DE HIS

O processo de formação e de urbanização das cidades brasileiras acentuou as desigualdades sociais, inclusive no que tange ao acesso à moradia que atenda aos mínimos padrões de habitabilidade.

Com isso, o governo percebeu essa situação como relevante para compor seu escopo de atuação. A primeira política pública estruturada para enfrentamento do problema habitacional formalizou-se em 1964 com o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e o Banco Nacional da Habitação (BNH). Todavia, o BNH atuou durante 22 anos e foi extinto em 1986, provocando um “esvaziamento” da intervenção governamental entre 1987 e 1999.

A partir dos anos de 2000, tivemos a retomada de ação do governo na questão, com destaques para eventos importantes como: a inclusão da moradia como direito social na Constituição Brasileira em 2000; a promulgação do Estatuto das Cidades no ano de 2001, que trouxe a afirmação da função social da propriedade; a criação, em 2003, do Ministério das Cidades; o estabelecimento da Política Nacional de Habitação e do Plano Nacional de Habitação em 2004 e 2007, respecti-

vamente.

13.12. PROGRAMAS GOVERNAMENTAIS

Abaixo temos alguns exemplos de programas governamentais de Habitação do Governo.

MINHA CASA MINHA VIDA

Tem como objetivo uma política pública para combater o déficit habitacional em todos os seus componentes e facilitar o acesso da população à moradia digna.

AS CONCESSÕES DE BENEFÍCIOS PELO MINHA CASA MINHA VIDA SÃO FEITAS POR FAIXA DE RENDA

A seguir você encontra o valor do subsídio máximo para cada renda e valor máximo para financiamento de cada imóvel, logo em baixo voce encontrará uma tabela com as novas taxas de juros **subsídios e valor máximo do imóvel**

- **Faixa 1 até R\$ 2.640** o subsídio pode chegar em até 95% do valor do imóvel a ser financiado.O Subsídio pode chegar a R\$ 55 mil .As unidades habitacionais podem chegar até o valor de R\$ 264.000,00
- **Faixa 2 até R\$ 4.400** O Subsídio pode chegar a R\$ 55 mil .As unidades habitacionais podem chegar até o valor de R\$ 264.000,00 s unidades habitacionais podem chegar até o valor de R\$ 350.000,00
- **Faixa 3 até R\$ 8.000** Não possuem direito a subsídio .As unidades habitacionais podem chegar até o valor de R\$ 350.000,00

Observação: no caso dos agricultores familiares e trabalhadores rurais, a renda anual da família deve ser até Na faixa 1 R\$ 31.680,00, Na faixa 2 R\$ 52.800,00, Na Faixa 3 R\$ 96.000,00.

Na tabela a seguir voce encontra as novas taxas de juros do MCMV retiradas do proprio site gov.br Atualizado em 13/09/2023

		Cotistas	Cotistas	Não cotistas	Não cotistas
		Norte e Nordeste	Sul ,Sudeste e Centro-oeste	Norte e Nordeste	Sul ,Sudeste e Centro-oeste
Faixa 1	Ate R\$2.000,00	4%	4,25%	4,50%	4,75%
Faixa 1	De R2.000, 01				
Faixa 1	ate R2.640, 00	4,25%	4,50%	4,75%	5%
Faixa 2	De R2.640, 01				
Faixa 2	ate R3.200, 00	4,75%	5%	5,25%	5,50%
Faixa 2	De R3.200, 01				
Faixa 2	ate R3.800, 00	5,50%	5,50%	6%	6%
Faixa 2	De R3.800, 01				
Faixa 2	ate R4.400	6,50	6,50	7%	7%
Faixa 3	De R4.400, 01				
Faixa 3	ate R8000, 00	7,66%	7,66%	8,16%	8,16%

13.12. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E MELHORIA HABITACIONAL

O Programa de Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional, que integra as ações do Casa Verde e Amarela, foi criado para enfrentar um problema histórico no País.

O objetivo é dar a famílias de baixa renda brasileira o título que garante o direito real sobre o lote das famílias, oferecendo segurança jurídica, a redução dos conflitos fundiários, a ampliação do acesso ao crédito, o estímulo à formalização de empresas e o aumento do patrimônio imobiliário do País.

Visa também reformar e/ou ampliar imóveis, enfrentando problemas como deterioração, falta de estrutura (como banheiro, cobertura ou piso), instalações elétricas ou hidráulicas inadequadas e adensamento excessivo de moradores, entre outras adversidades.

LOCAÇÃO SOCIAL

Outra modalidade idealizada pelo Programa Casa Verde e Amarela é a locação social. A iniciativa visa enfrentar um dos maiores componentes do déficit habitacional: o ônus excessivo com o aluguel, caracterizado quando as famílias comprometem mais de 30% da renda com pagamento de aluguel da moradia.

PRÓ-MORADIA

Esse programa tem como objetivo oferecer acesso à moradia adequada à população em situação de vulnerabilidade social e com rendimento familiar mensal de até três salários mínimos.

Além da admissão de propostas na modalidade “Urbanização de Assentamentos Precários”, que visa à melhoria das condições de habitabilidade em favelas, cortiços, loteamentos irregulares ou conjuntos habitacionais degradados; serão também recepcionadas propostas na modalidade de “Produção de Conjuntos Habitacionais”, que visa à construção ou aquisição de unidades habitacionais dotadas de infraestrutura adequada e devidamente regularizadas.

O programa apoia municípios, estados e Distrito Federal por meio de operações de financiamento com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). O prazo de amortização é de 20 (vinte) anos à taxa nominal de 5% (cinco por cento) ao ano, acrescida de remuneração do Agente Financeiro e taxa de risco de crédito, limitados a 3% (três por cento).

13.12. MODALIDADES POR CONTEXTO SOCIAL GEOGRÁFICO

O déficit habitacional é calculado a partir de quatro componentes que, somados, permitem compreender de maneira mais completa a necessidade de novas habitações em determinada região, de acordo com cada parâmetro analisado.

- Habitações e domicílios precários: as habitações improvisadas, como carros, barcos, barracas e casas construídas sem parede de alvenaria ou madeira, que costumam resultar em insalubridade e proliferação de doenças.
- Coabitação familiar: ocorre quando duas ou mais famílias convivem juntas em um mesmo ambiente no qual não dispõem de liberdade e privacidade, fazendo-se necessário, conseqüentemente, a construção de novas moradias.

- Ônus excessivo do custo do aluguel urbano para famílias que possuem renda de até três salários mínimos e que gastam, no mínimo, 30% de sua renda com aluguel do imóvel onde vivem.
- Quantidade ou adensamento excessivo de moradores por dormitório em imóveis alugados. São considerados, neste parâmetro, os domicílios alugados que possuem mais de três moradores por dormitório.

Juntos, os quatro componentes permitem a análise e avaliação do déficit habitacional de determinada região e, posteriormente, a criação de políticas públicas que tenham como objetivo diminuir este déficit habitacional por meio de construção de moradias – como os programas habitacionais do Governo Federal.

Uma Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (Pnad), divulgados em 2015, apontava para um crescimento anual do déficit habitacional no país. Segundo o levantamento, mais de 3,8 milhões de moradias apresentavam problemas inerentes ao déficit habitacional.

A composição do déficit habitacional, segundo a pesquisa, se modificava de acordo com cada região analisada. O Norte e o Nordeste, por exemplo, sofriam mais com a coabitação familiar e habitações precárias, além do ônus excessivo com aluguel.

Já nas regiões Sul, Sudeste e Centro-Oeste o maior problema no âmbito do déficit habitacional vinha do ônus excessivo do aluguel, seguido pela coabitação familiar.

Os projetos de habitação social tem o investimento disponibilizado conforme as necessidades de cada região.

13.13. HABITAÇÃO RURAL

O PNHR – Programa Nacional de Habitação Rural foi criado pelo Governo Federal no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, através da Lei n.º 11.977/2009 tem como finalidade subsidiar a produção ou reforma de imóveis para agricultores familiares e trabalhadores rurais, por intermédio de operações de repasse de recursos do orçamento geral da União ou de financiamento habitacional com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, desde 14 de abril de 2009.

Poderá ser concedido subvenção econômica, no ato da contratação do financiamento, com o objetivo de:

- facilitar a produção ou reforma do imóvel residencial;

- complementar o valor necessário a assegurar o equilíbrio econômico-financeiro das operações de financiamento realizadas pelos agentes financeiros;
- complementar a remuneração do agente financeiro, nos casos em que o subsídio não esteja vinculado a financiamento.

13.13. TIPOLOGIAS DE CONCESSÃO, COMO FUNCIONAM?

O Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais, para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais) e compreende os seguintes subprogramas:

- O Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU);
- O Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR).

CONSIDERA-SE:

- **grupo familiar** – unidade nuclear composta por um ou mais indivíduos que contribuem para o seu rendimento ou têm suas despesas por ela atendidas e abrange todas as espécies reconhecidas pelo ordenamento jurídico brasileiro, incluindo-se nestas a família unipessoal;
- **imóvel novo** – unidade habitacional com até 180 (cento e oitenta) dias de “habite-se”, ou documento equivalente, expedido pelo órgão público municipal competente ou, nos casos de prazo superior, que não tenha sido habitada ou alienada;
- **oferta pública de recursos** – procedimento realizado pelo Poder Executivo federal destinado a prover recursos às instituições e agentes financeiros do Sistema Financeiro da Habitação - SFH para viabilizar as operações previstas;
- **requalificação de imóveis urbanos** – aquisição de imóveis conjugada com a execução de obras e serviços voltados à recuperação e ocupação para fins habitacionais, admitida ainda a execução de obras e serviços necessários à modificação de uso;
- agricultor familiar;

- **trabalhador rural** – pessoa física que, em propriedade rural, presta serviços de natureza não eventual a empregador rural, sob a dependência deste e mediante salário (NR).

Na atualização dos valores adotados como parâmetros de renda familiar estabelecidos, deverão ser observados os seguintes critérios:

- Quando o teto previsto no dispositivo for de R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais), o valor atualizado não poderá ultrapassar 10 (dez) salários mínimos;
- Quando o teto previsto no dispositivo for de R\$ 2.790,00 (dois mil, setecentos e noventa reais), o valor atualizado não poderá ultrapassar 6 (seis) salários mínimos;
- Quando o teto previsto no dispositivo for de R\$ 1.395,00 (mil, trezentos e noventa e cinco reais), o valor atualizado não poderá ultrapassar 3 (três) salários mínimos.” (NR)

13.14. ARRENDAMENTO RESIDENCIAL

Considera-se arrendamento residencial a operação realizada no âmbito do Programa instituído na lei Federal n.º 10.188, que tenha por objeto o arrendamento com opção de compra de bens imóveis adquiridos para esse fim específico.

O Programa de Arrendamento Residencial (PAR) é promovido pelo Ministério das Cidades, tendo a CAIXA como agente executor e o FAR (Fundo de Arrendamento Residencial) como financiador.

Foi criado para ajudar municípios e estados a atenderem à necessidade de moradia da população, visa atender famílias com renda de até 6 salários mínimos.

O PAR é desenvolvido em duas fases distintas:

1. a primeira delas é a de compra de terreno e contratação de uma empresa privada do ramo da construção, responsável por construir as unidades habitacionais;
2. depois de prontas, as unidades são arrendadas com opção de compra do imóvel ao final do período contratado.

O PAR existe apenas em municípios superiores a 100 mil habitantes e que tenha firmado convênio com o Ministério das Cidades para Programa de Arrendamento Residencial.

13.14. AQUISIÇÃO COM SUBSÍDIO

O acesso à moradia deve ser assegurado aos beneficiários do SNHIS, de forma articulada entre as 3 (três) esferas de Governo (união estados e municípios), garantindo o atendimento prioritário às famílias de menor renda e adotando políticas de subsídios implementadas com recursos do FNHIS.

Os benefícios concedidos no âmbito do SNHIS poderão ser representados por:

- subsídios financeiros, suportados pelo FNHIS, destinados a complementar a capacidade de pagamento das famílias beneficiárias, respeitados os limites financeiros e orçamentários federais, estaduais, do Distrito Federal e municipais;
- equalização, a valor presente, de operações de crédito, realizadas por instituições financeiras autorizadas pelo Conselho Monetário Nacional e fiscalizadas pelo Banco Central do Brasil;
- isenção ou redução de impostos municipais, distritais, estaduais ou federais, incidentes sobre o empreendimento, no processo construtivo, condicionado à prévia autorização legal;
- outros benefícios não caracterizados como subsídios financeiros, destinados a reduzir ou cobrir o custo de construção ou aquisição de moradias, decorrentes ou não de convênios firmados entre o poder público local e a iniciativa privada.

Para concessão dos benefícios, serão observadas as seguintes diretrizes:

- identificação dos beneficiários dos programas realizados no âmbito do SNHIS no cadastro nacional, de modo a controlar a concessão dos benefícios;
- valores de benefícios inversamente proporcionais à capacidade de pagamento das famílias beneficiárias;

- utilização de metodologia aprovada pelo órgão central do SNHIS para o estabelecimento dos parâmetros relativos aos valores dos benefícios, à capacidade de pagamento das famílias e aos valores máximos dos imóveis, que expressem as diferenças regionais;
- concepção do subsídio como benefício pessoal e intransferível, concedido com a finalidade de complementar a capacidade de pagamento do beneficiário para o acesso à moradia, ajustando-a ao valor de venda do imóvel ou ao custo do serviço de moradia, compreendido como retribuição de uso, aluguel, arrendamento ou outra forma de pagamento pelo direito de acesso à habitação;
- impedimento de concessão de benefícios de que trata este artigo a proprietários, promitentes compradores, arrendatários ou cessionários de imóvel residencial;
- especificamente para concessões de empréstimos e, quando houver, lavratura de escritura pública, os contratos celebrados e os registros cartorários deverão constar, preferencialmente, no nome da mulher.

13.15. DOAÇÃO

A Lei n.º 11.124 instituiu o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), que centraliza os recursos orçamentários dos programas de Urbanização de Assentamentos Precários e de Habitação de Interesse Social, inseridos no SNHIS.

O Fundo é composto por recursos do Orçamento Geral da União, do Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social (FAS), dotações, recursos de empréstimos externos e internos, contribuições e doações de pessoas físicas ou jurídicas, entidades e organismos de cooperação nacionais ou internacionais e receitas de operações realizadas com recursos do FNHIS.

Esses recursos têm aplicação definida pela Lei, como, por exemplo, a aquisição, construção, conclusão, melhoria, reforma, locação social e arrendamento de unidades habitacionais, a produção de lotes urbanizados para fins habitacionais, a regularização fundiária e urbanística de áreas de interesse social, ou a implantação de saneamento básico, infraestrutura e equipamentos urbanos, complementares aos programas de habitação de interesse social.

A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às

seguintes normas:

1. quando imóveis, dependerá de autorização legislativa para órgãos da administração direta e entidades autárquicas e fundacionais, e, para todos, inclusive as entidades paraestatais, dependerá de avaliação prévia e de licitação na modalidade de concorrência, dispensada esta nos seguintes casos:
 - doação em pagamento;
 - doação, permitida exclusivamente para outro órgão ou entidade da administração pública, de qualquer esfera de governo;
 - investidura;
 - venda a outro órgão ou entidade da administração pública, de qualquer esfera de governo;
 - alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação ou permissão de uso de bens imóveis residenciais construídos, destinados ou efetivamente utilizados no âmbito de programas habitacionais ou de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgãos ou entidades da administração pública;
 - alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação ou permissão de uso de bens imóveis de uso comercial de âmbito local com área de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e inseridos no âmbito de programas de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgãos ou entidades da administração pública;
2. quando móveis, dependerá de avaliação prévia e de licitação, dispensada esta nos seguintes casos:
 - doação, permitida exclusivamente para fins e uso de interesse social, após avaliação de sua oportunidade e conveniência sócio-econômica, relativamente à escolha de outra forma de alienação;
 - permuta, permitida exclusivamente entre órgãos ou entidades da Administração Pública;
 - venda de ações, que poderão ser negociadas em bolsa, observada a legislação específica;

- venda de títulos, na forma da legislação pertinente;
- venda de bens produzidos ou comercializados por órgãos ou entidades da Administração Pública, em virtude de suas finalidades;
- venda de materiais e equipamentos para outros órgãos ou entidades da Administração Pública, sem utilização previsível por quem deles dispõe.

13.16. FORMA DE PROVIMENTO DE RECURSOS, ESTRUTURAS DE REPASSE E DESEMBOLSO (FUNDING)

Primeiro vamos esclarecer o que é funding.

É a captação de recursos financeiros para o investimento específico pré-acordado de uma empresa. É uma estratégia muito utilizada atualmente em startups e negócios relacionados à tecnologia, principalmente, devido ao incentivo ao desenvolvimento de novas soluções.

CONVÊNIOS E CONTRATOS DE REPASSE

Os convênios são acordos, ajustes ou outros instrumentos que disciplinam a transferência de recursos financeiros da União, tendo de um lado um órgão da Administração Pública Federal (neste caso, o FNAS) e de outro um órgão da Administração Pública Estadual, Distrital ou Municipal.

Os contratos de repasse são instrumentos administrativos que viabilizam a transferência dos recursos financeiros por meio de instituições ou agentes financeiros públicos federais que atuam como mandatários da União.

O contrato de repasse equipara-se à figura do convênio e, portanto, também é regulamentado pelo estabelecido no Decreto n.º 6.170/2007.

Tanto nos convênios quanto nos contratos de repasse, os recursos são mantidos na conta bancária específica do instrumento assinado e somente podem ser usados para pagamento de despesas que constam no Plano de Trabalho – ou para aplicação no mercado financeiro, quando permitido por lei. A liberação de recursos obedece ao cronograma de desembolso previsto no Plano de Trabalho.

PROJETOS E OBJETOS PADRONIZADOS

Para facilitar a definição dos objetos a serem adquiridos e construídos por meio de convênios, o Fundo Nacional de Assistência Social disponibiliza as seguintes padronizações:

- Construção de Centros de Referência em Assistência Social (CRAS);
- Construção de Centros de Referência Especializada em Assistência Social (CREAS);
- Aquisição de Veículo de Transporte Adaptado para Pessoa com Dificuldade de Locomoção;
- Aquisição de kits de equipamentos para o funcionamento dos CRAS;
- Aquisição de kits de equipamentos para o funcionamento dos CREAS

13.16. REPASSE DIRETO OGU/ORÇAMENTOS DE ESTADOS E MUNICÍPIOS

As dotações orçamentárias destinadas aos convênios são alocadas no Orçamento Geral da União (OGU) de duas maneiras:

1. contemplação nominal do estado, do município ou da entidade privada sem fins lucrativos por meio da proposta do Executivo ou de emenda ao Orçamento da União por deputado federal ou senador. Ao ser publicada a Lei Orçamentária, já haverá previsão dos recursos para a consecução do objeto proposto na emenda;
2. não contemplação explícita, mas o programa orçamentário destina recursos para a região onde se localiza o pretendente e prevê sua aplicação por meio de órgão ou entidade estadual, municipal ou não governamental (identifica-se essa previsão pelas seguintes modalidades de destinação: governo estadual; administração municipal; e entidade privada sem fins lucrativos).

O acesso a esses recursos pelo interessado dá-se de duas formas:

1. proposta ou projeto formulados pelo próprio interessado diretamente ao ministério ou à entidade que disponha de recursos aplicáveis ao objeto pretendido.

Após análise da necessidade e da viabilidade do objeto proposto, das informações cadastrais do proponente e da sua regularidade, o ministério ou a entidade poderá aprovar o convênio e liberar os recursos. No caso da execução obrigatória de emendas parlamentares individuais, os proponentes deverão apresentar a proposta e o plano de trabalho por meio do Siconv, no prazo estabelecido pelo governo federal. A programação orçamentária não será executada se o ministério repassador dos recursos verificar impedimento de ordem técnica à celebração dos convênios.

2. o ministério ou a entidade federal detectam as necessidades locais ou desejam implementar programas federais na região.

13.17. COMPANHIAS DE HABITAÇÃO ESTADUAIS E MUNICIPAIS

A constante migração da área rural para a urbana, principalmente com o processo de modernização agrícola e industrialização, fez com que o Governo Federal, por meio da Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, criasse o Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

Foi por meio desta lei que foram criados o Banco Nacional de Habitação (BNH) e deu respaldo jurídico para a criação das Companhias de Habitação como forma de dar assistência na elaboração e execução de planos diretores, projetos e orçamentos para a solução do problema habitacional.

Assim foi efetivamente desencadeado o financiamento para as famílias consideradas de baixa renda que era realizado pelas COHABs (Companhias Habitacionais).

13.17. FUNDOS GOVERNAMENTAIS (DE CARÁTER PRIVADO OU PÚBLICO)

Foi criado pela Lei n.º 11.124, o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), de natureza contábil, com o objetivo de centralizar e gerenciar recursos orçamentários para os programas estruturados no âmbito do SNHIS, destinados a implementar políticas habitacionais direcionadas à população de menor renda.

O FNHIS É CONSTITUÍDO POR:

- Recursos do Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social (FAS);

- outros fundos ou programas que vierem a ser incorporados ao FNHIS;
- votações do Orçamento Geral da União, classificadas na função de habitação;
- recursos provenientes de empréstimos externos e internos para programas de habitação;
- contribuições e doações de pessoas físicas ou jurídicas, entidades e organismos de cooperação nacionais ou internacionais;
- receitas operacionais e patrimoniais de operações realizadas com recursos do FNHIS;
- receitas decorrentes da alienação dos imóveis da União que lhe vierem a ser destinadas; e
- outros recursos que lhe vierem a ser destinados.

O FNHIS SERÁ GERIDO POR UM CONSELHO GESTOR

- O Conselho Gestor é órgão de caráter deliberativo e será composto de forma paritária por órgãos e entidades do Poder Executivo e representantes da sociedade civil.
- A Presidência do Conselho Gestor do FNHIS será exercida pelo Ministério das Cidades.
- O presidente do Conselho Gestor do FNHIS exercerá o voto de qualidade.
- O Poder Executivo disporá em regulamento sobre a composição do Conselho Gestor do FNHIS.
- Competirá ao Ministério das Cidades proporcionar ao Conselho Gestor os meios necessários ao exercício de suas competências.

DAS APLICAÇÕES DOS RECURSOS DO FNHIS

As aplicações dos recursos do FNHIS serão destinadas a ações vinculadas aos programas de habitação de interesse social que contemplem:

- aquisição, construção, conclusão, melhoria, reforma, locação social e arrendamento de unidades habitacionais em áreas urbanas e rurais;
- produção de lotes urbanizados para fins habitacionais;
- urbanização, produção de equipamentos comunitários, regularização fundiária e urbanística de áreas caracterizadas de interesse social;
- implantação de saneamento básico, infra-estrutura e equipamentos urbanos, complementares aos programas habitacionais de interesse social;
- aquisição de materiais para construção, ampliação e reforma de moradias;
- recuperação ou produção de imóveis em áreas encortiçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social;
- outros programas e intervenções na forma aprovada pelo Conselho Gestor do FNHIS.

Será admitida a aquisição de terrenos vinculada à implantação de projetos habitacionais.

Na forma definida pelo Conselho Gestor, será assegurado que os programas de habitação de interesse social beneficiados com recursos do FNHIS envolvam a assistência técnica gratuita nas áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia, respeitadas as disponibilidades orçamentárias e financeiras do FNHIS fixadas em cada exercício financeiro.

OS RECURSOS DO FNHIS SERÃO APLICADOS DE FORMA DESCENTRALIZADA, POR INTERMÉDIO DOS ESTADOS, DISTRITO FEDERAL E MUNICÍPIOS, QUE DEVERÃO:

- constituir fundo, com dotação orçamentária própria, destinado a implementar Política de Habitação de Interesse Social e receber os recursos do FNHIS;
- constituir conselho que contemple a participação de entidades públicas e privadas, bem como de segmentos da sociedade ligados à área de habitação, garantido o princípio democrático de escolha de seus representantes e a proporção de 1/4 (um quarto) das vagas aos representantes dos movimentos populares;
- apresentar Plano Habitacional de Interesse Social, considerando as especificidades do local e da demanda;

- firmar termo de adesão ao SNHIS;
- elaborar relatórios de gestão;

13.17. OS RECURSOS DO FNHIS TAMBÉM PODERÃO, NA FORMA DO REGULAMENTO, SER APLICADOS POR MEIO DE REPASSE A ENTIDADES PRIVADAS SEM FINS LUCRATIVOS, CUJOS OBJETIVOS ESTEJAM EM CONSONÂNCIA COM OS DO FUNDO, OBSERVADOS OS SEGUINTE PARÂMETROS:

- a definição de valor-limite de aplicação por projeto e por entidade;
- o objetivo social da entidade ser compatível com o projeto a ser implementado com os recursos repassados;
- o funcionamento regular da entidade por no mínimo três anos;
- a vedação de repasse a entidade que tenha como dirigentes membros dos Poderes Executivo, Legislativo, Judiciário, do Ministério Público e do Tribunal de Contas da União, bem como seus respectivos cônjuges, companheiros e parentes em linha reta, colateral ou por afinidade até o 2º grau, ou servidor público vinculado ao Conselho Gestor do FNHIS ou ao Ministério das Cidades, bem como seus respectivos cônjuges, companheiros e parentes em linha reta, colateral ou por afinidade até o 2º grau;
- o repasse de recursos do Fundo será precedido por chamada pública às entidades sem fins lucrativos, para seleção de projetos ou entidades que tornem mais eficaz o objeto da aplicação;
- a utilização de normas contábeis aplicáveis para os registros a serem realizados na escrita contábil em relação aos recursos repassados pelo FNHIS;
- a aquisição de produtos e a contratação de serviços com recursos da União transferidos a entidades deverão observar os princípios da impessoalidade, moralidade e economicidade, sendo necessária, no mínimo, a realização de cotação prévia de preços no mercado antes da celebração do contrato;
- o atendimento às demais normas aplicáveis às transferências de recursos pela União a entidades privadas.

13.18. PARCERIAS PÚBLICO PRIVADAS (PPPS)

A parceria público-privada é uma maneira de prover obras e serviços públicos com o auxílio do empresariado. Enquanto as companhias ficam responsáveis por elaborar, construir e financiar o projeto, o governo atua como comprador, no todo ou em parte, do serviço oferecido.

São contratos que determinam um vínculo entre o poder público e a iniciativa privada. Seu objetivo é implementar, total ou parcialmente, serviços, obras e atividades de interesse da população. Para isso, é o parceiro do governo quem fica responsável por investir, financiar e explorar o serviço.

DOS CONTRATOS DE PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA

- O prazo de vigência do contrato, compatível com a amortização dos investimentos realizados, não inferior a 5 (cinco), nem superior a 35 (trinta e cinco) anos, incluindo eventual prorrogação.
- As penalidades aplicáveis à Administração Pública e ao parceiro privado em caso de inadimplemento contratual, fixadas sempre de forma proporcional à gravidade da falta cometida, e às obrigações assumidas.
- A repartição de riscos entre as partes, inclusive os referentes a caso fortuito, força maior, fato do príncipe e álea econômica extraordinária.
- As formas de remuneração e de atualização dos valores contratuais.
- Os mecanismos para a preservação da atualidade da prestação dos serviços.
- Os fatos que caracterizem a inadimplência pecuniária do parceiro público, os modos e o prazo de regularização e, quando houver, a forma de acionamento da garantia.
- Os critérios objetivos de avaliação do desempenho do parceiro privado.
- A prestação, pelo parceiro privado, de garantias de execução suficientes e compatíveis com os ônus e riscos envolvidos.
- O compartilhamento com a Administração Pública de ganhos econômicos efetivos do parceiro privado decorrentes da redução do risco de crédito dos financiamentos utilizados pelo parceiro privado.

- A realização de vistoria dos bens reversíveis, podendo o parceiro público reter os pagamentos ao parceiro privado, no valor necessário para reparar as irregularidades eventualmente detectadas.
- O cronograma e os marcos para o repasse ao parceiro privado das parcelas do aporte de recursos, na fase de investimentos do projeto e/ou após a disponibilização dos serviços.

DAS GARANTIAS

- As obrigações pecuniárias contraídas pela Administração Pública em contrato de parceria público-privada poderão ser garantidas mediante:
 - vinculação de receitas;
 - instituição ou utilização de fundos especiais previstos em lei;
 - contratação de seguro-garantia com as companhias seguradoras que não sejam controladas pelo Poder Público;
 - garantia prestada por organismos internacionais ou instituições financeiras;
 - garantias prestadas por fundo garantidor ou empresa estatal criada para essa finalidade;
 - outros mecanismos admitidos em lei.

13.19. PRINCIPAIS ATORES E ATRIBUIÇÕES

Principais atores do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS):

- ministério das Cidades, órgão central do SNHIS;
- ministério do Desenvolvimento Regional;
- conselho Gestor do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social;
- Caixa Econômica Federal;
- Conselho Nacional de Desenvolvimento Regional;

- conselhos;
- órgãos e instituições da Administração Pública direta e indireta dos Estados, Distrito Federal e Municípios, relacionados às questões urbanas e habitacionais, entidades privadas que desempenham atividades na área habitacional e agentes financeiros autorizados pelo Conselho Monetário Nacional.

ATRIBUIÇÕES DO MINISTÉRIO DAS CIDADES AO MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL COMPETE:

- coordenar as ações do SNHIS;
- estabelecer, ouvindo o Conselho das Cidades, as diretrizes, prioridades, estratégias e instrumentos para a implementação da Política Nacional de Habitação de Interesse Social e os Programas de Habitação de Interesse Social;
- elaborar e definir, ouvindo o Conselho das Cidades, o Plano Nacional de Habitação de Interesse Social, em conformidade com as diretrizes de desenvolvimento urbano e em articulação com os planos estaduais, regionais e municipais de habitação;
- oferecer subsídios técnicos à criação dos Conselhos Estaduais, do Distrito Federal, Regionais e Municipais com atribuições específicas relativas às questões urbanas e habitacionais, integrantes do SNHIS;
- monitorar a implementação da Política Nacional de Habitação de Interesse Social, observadas as diretrizes de atuação do SNHIS;
- autorizar o FNHIS a ressarcir os custos operacionais e correspondentes encargos tributários do agente operador;
- instituir sistema de informações para subsidiar a formulação, implementação, acompanhamento e controle das ações no âmbito do SNHIS, incluindo cadastro nacional de beneficiários das políticas de subsídios, e zelar pela sua manutenção, podendo, para tal, realizar convênio ou contrato;
- elaborar a proposta orçamentária e controlar a execução do orçamento e dos planos de aplicação anuais e plurianuais dos recursos do FNHIS, em consonância com a legislação federal pertinente;
- acompanhar e avaliar as atividades das entidades e órgãos integrantes do SNHIS, visando a assegurar o cumprimento da legislação, das normas e das diretrizes em vigor;

- expedir atos normativos relativos à alocação dos recursos, na forma aprovada pelo Conselho Gestor do FNHIS;
- acompanhar a aplicação dos recursos do FNHIS;
- submeter à apreciação do Conselho Gestor as contas do FNHIS, sem prejuízo das competências e prerrogativas dos órgãos de controle interno e externo, encaminhando-as ao Tribunal de Contas da União;
- subsidiar o Conselho Gestor com estudos técnicos necessários ao exercício de suas atividades.

CONSELHO GESTOR

- Estabelecer diretrizes e critérios de alocação dos recursos do FNHIS, observado o disposto nesta Lei, a Política e o Plano Nacional de Habitação estabelecidos pelo Ministério das Cidades e as diretrizes do Conselho das Cidades.
- Aprovar orçamentos e planos de aplicação e metas anuais e plurianuais dos recursos do FNHIS;
- Deliberar sobre as contas do FNHIS.
- Dirimir dúvidas quanto à aplicação das normas regulamentares, aplicáveis ao FNHIS, nas matérias de sua competência.
- Fixar os valores de remuneração do agente operador.
- Aprovar seu regimento interno.

CONCELHO CURADOR

Toda fundação deve possuir um Concelho Curador, também conhecido como Concelho Superior. Trata-se do órgão que expressa a vontade dos instituidores, que zela pelas finalidades sociais da instituição, de modo que as mesmas sejam cumpridas. Necessariamente precisa se materializar na forma de colegiado, por três ou mais membros, representantes de órgãos públicos ou privados, cabendo ao estatuto definir exatamente suas atribuições, que geralmente são de ordem fiscalizatória e deliberativa.

O Conselho Curador tem a função de supervisionar o desempenho da gestão, cabendo-lhe manifestar-se sobre a proposta orçamentária, plano de ação e prestação de contas anual da instituição.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

- Atuar como instituição depositária dos recursos do FNHIS.
- Definir e implementar os procedimentos operacionais necessários à aplicação dos recursos do FNHIS, com base nas normas e diretrizes elaboradas pelo Conselho Gestor e pelo Ministério das Cidades.
- Controlar a execução físico-financeira dos recursos do FNHIS.
- Prestar contas das operações realizadas com recursos do FNHIS com base nas atribuições que lhe sejam especificamente conferidas, submetendo-as ao Ministério das Cidades.

13.20. CONCELHOS ESTADUAIS, DO DISTRITO FEDERAL E MUNICIPAIS

- Os Estados que aderirem ao SNHIS deverão atuar como articuladores das ações do setor habitacional no âmbito do seu território, promovendo a integração dos planos habitacionais dos Municípios aos planos de desenvolvimento regional, coordenando atuações integradas que exijam intervenções intermunicipais, em especial nas áreas complementares à habitação, e dando apoio aos Municípios para a implantação dos seus programas habitacionais e das suas políticas de subsídios.
- Observadas as normas emanadas do Conselho Gestor do FNHIS, os concelhos estaduais, do Distrito Federal e municipais fixarão critérios para a priorização de linhas de ação, alocação de recursos e atendimento dos beneficiários dos programas habitacionais.
- Os concelhos estaduais, do Distrito Federal e municipais promoverão ampla publicidade das formas e critérios de acesso aos programas, das modalidades de acesso à moradia, das metas anuais de atendimento habitacional, dos recursos previstos e aplicados, identificados pelas fontes de origem, das áreas objeto de intervenção, dos números e valores dos benefícios e dos financiamentos concedidos, de modo a permitir o acompanhamento e fiscalização pela sociedade das ações do SNHIS.

- Os concelhos deverão também dar publicidade às regras e critérios para o acesso a moradias no âmbito do SNHIS, em especial às condições de concessão de subsídios.
- Os concelhos estaduais, do Distrito Federal e municipais devem promover audiências públicas e conferências, representativas dos segmentos sociais existentes, para debater e avaliar critérios de alocação de recursos e programas habitacionais no âmbito do SNHIS.
- As demais entidades e órgãos integrantes do SNHIS contribuirão para o alcance dos objetivos do referido Sistema no âmbito de suas respectivas competências institucionais.

13.21. AGENTES FINANCEIROS DO GOVERNO

- Banco do Brasil (BB).
- Banco Nacional do Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES).
- Caixa Econômica Federal (CEF).

13.22. ENTIDADES ORGANIZADORAS

São condomínios, sindicatos, cooperativas associações ou pessoas jurídicas de natureza pública ou privada, sem fins lucrativos voltadas à produção habitacional, na condição de entidades organizadoras dos grupos associativos, ficam responsáveis pela:

- formação, organização e análise sócio-econômica prévia dos proponentes do grupo associativo;
- elaboração e estudo prévio de viabilidade dos projetos; acompanhamento da execução e conclusão dos projetos;
- execução ou contratação de trabalho de desenvolvimento comunitário junto aos mutuários, nos casos de financiamentos concedidos com recursos da área de Habitação Popular.

Companhias de Habitação Popular ou órgãos assemelhados, na condição de entidades organizadoras dos grupos associativos, ficam responsáveis pela:

- formação, organização e análise sócio-econômica prévia dos proponentes do grupo associativo;
- elaboração e estudo prévio de viabilidade dos projetos;
- acompanhamento da execução e plena conclusão dos projetos;
- execução de trabalho de desenvolvimento comunitário junto aos mutuários;
- administração dos créditos decorrentes dos financiamentos concedidos aos mutuários, a critério e na forma que vier a ser acordada com o agente operador e agentes financeiros.

13.23. CONSTRUTORAS/INCORPORADORAS

Incorporadora: é aquela que dá o primeiro passo no processo de construção e comercialização de um imóvel. É ela que identifica as oportunidades, adquire o terreno, estrutura o projeto do empreendimento (construtivo e arquitetônico) e realiza estudos de viabilidade.

Finalizada a obra, também é a incorporadora que faz todos os trâmites imobiliários no registro de imóveis e providencia os alvarás e licenças para dar início à comercialização. É, portanto, a empresa que articula e coordena todo o negócio imobiliário. Assim que adquire o terreno, a incorporadora é a empresa que contrata a construtora para executar a obra.

Construtora: é a empresa contratada pela incorporadora para executar a obra de um empreendimento. Quando isso acontece, ela desempenha o trabalho em todas as suas etapas, desde a elaboração do projeto de engenharia até a entrega do imóvel dentro do prazo estipulado em contrato. Portanto, durante todo o processo, ela está encarregada de contratar a mão de obra, fornecer os materiais e equipamentos necessários para a construção do imóvel e realizar os testes de qualidade estrutural que vão garantir que o empreendimento não tenha vícios ou defeitos ocultos, como infiltrações e rachaduras.

Para a execução dos programas como casa verde e amarela, por exemplo, o governo conta com algumas incorporadoras e construtoras para a execução do projeto.

13.24. BENEFICIÁRIOS

O processo de seleção dos beneficiários é responsabilidade dos proponentes/agentes executores e deverá obedecer, no mínimo, aos seguintes critérios de atendimento:

- cidadãos idosos, na forma da Lei n.º 0.741, 1º de outubro de 2003, ou cidadãos portadores de necessidades especiais, na forma do Decreto n.º 5.296, de 2 de dezembro de 2004;
- famílias com menor renda per capita;
- famílias com maior número de dependentes;
- mulheres responsáveis pelo domicílio.

Ajuízo dos proponentes/agentes executores, poderão ser incorporados outros critérios de prioridade, desde que busquem retratar a situação de vulnerabilidade socioeconômica dos beneficiários.

É vedada a seleção de beneficiário final que:

seja titular de contrato de financiamento obtido com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) ou em condições equivalentes ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH), em qualquer parte do país;

seja proprietário, promitente comprador ou titular de direito de aquisição, arrendamento ou uso de imóvel residencial, regular, com padrão mínimo de edificação e habitabilidade, definido pelas posturas municipais, e dotada de infraestrutura mínima (água, esgoto e energia), em qualquer parte do país;

tenha recebido benefícios similares oriundos de recursos orçamentários da União;

tenha renda familiar superior a R\$ 1.050,00 .

13.25. MUTUÁRIOS

Um mutuário é a pessoa que recebe recursos por empréstimo por meio de um contrato mútuo. O empréstimo pode ser feito em dinheiro, que é o mais comum, ou em outros tipos de bens imóveis, desde que seja possível fazer sua reposição.

Exemplo: o programa Minha Casa Minha Vida, ou Casa Verde e Amarela, uma iniciativa do **Governo Federal** que oferece financiamento habitacional a famílias de baixa renda. Neste caso, o mutuário é a pessoa que recebe o subsídio para adquirir a casa própria.

Assim que o solicitante é aprovado no programa, a **Caixa Econômica Federal** disponibiliza o valor da compra ou financiamento do imóvel por meio de um contrato mútuo. O mutuário deverá devolver essa quantia ao banco, que é o mutuante, através do pagamento de parcelas para quitar sua dívida.

Se o pagamento não for realizado, o beneficiário poderá acabar perdendo o imóvel. Nesta situação, será necessário procurar o mutuante, ou seja, a Caixa, que cedeu o empréstimo, para verificar a possibilidade de renegociação da dívida. Assim, o valor em atraso será redistribuído entre as parcelas a serem pagas.

13.26. MODALIDADES DE ATUAÇÃO DOS AGENTES FINANCEIROS EM PROGRAMAS E OPERAÇÕES DE HIS AGENTES FINANCEIROS DO GOVERNO

BANCO DO BRASIL (BB)

Opera como agente financeiro do Governo Federal e é o principal executor das políticas de crédito rural e industrial e de banco comercial do governo.

BANCO NACIONAL DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL (BNDES)

É responsável pela política de investimentos a longo prazo do Governo Federal, necessários ao fortalecimento da empresa privada nacional.

Com o objetivo de fortalecer a estrutura de capital das empresas privadas e desenvolvimento do mercado de capitais, o BNDES conta com linhas de apoio para financiamentos de longo prazo a custos competitivos, para o desenvolvimento de projetos de investimentos e para a comercialização de máquinas e equipamentos novos, fabricados no país, bem como para o incremento das exportações brasileiras.

Os financiamentos são feitos com recursos próprios, empréstimos e doações de entidades nacionais e estrangeiras e de organismos internacionais, como o BID. Também recebe recursos do PIS e PASEP.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF)

É a instituição financeira responsável pela operacionalização das políticas do Governo Federal para habitação popular e saneamento básico.

Além das atividades comuns de um banco comercial, a CEF também atende aos trabalhadores formais - por meio do pagamento do FGTS, PIS e seguro-desemprego, e aos beneficiários de programas sociais e apostadores das Loterias.

As ações da Caixa priorizam setores como habitação, saneamento básico, infraestrutura e prestação de serviços.

13.27. OFERTA PÚBLICA DE RECURSOS PARA OPERACIONALIZAÇÃO DE SUBVENÇÕES ECONÔMICAS DE PROGRAMAS HABITACIONAIS

A Secretaria do Tesouro Nacional e Secretaria Nacional de Habitação vai operar o programa por intermédio de oferta pública de recursos às instituições financeiras autorizadas. A oferta pública de recursos (leilão) tem por objetivo selecionar as instituições financeiras que ofereçam menores custos de operação.

O repasse dos recursos é realizado diretamente às instituições financeiras habilitadas a operar o programa, que ficam responsáveis pela sua adequada aplicação.

INSTITUIÇÕES/AGENTES FINANCEIROS

Receber as propostas de participação no programa, formuladas pelos estados, DF e municípios. Analisar a viabilidade técnica, jurídica e financeira dos projetos apresentados. Contratar as propostas de empreendimento habitacional, firmando contratos de operação de crédito individual com cada uma das famílias beneficiadas pelo programa.

ESTADOS, DISTRITO FEDERAL, MUNICÍPIOS OU ENTIDADES DAS RESPECTIVAS ADMINISTRAÇÕES DIRETA OU INDIRETA

Organizar os grupos de cidadãos a serem beneficiados pelo programa e apresentar, às instituições financeiras habilitadas, proposta de empreendimento habitacional. A aportar contrapartida, em complemento aos recursos repassados pelo OGU (Orçamento Geral da União).

BENEFICIÁRIOS

Apresentar documentação que permita seu cadastramento e seleção pelos órgãos municipais ou estaduais competentes. Contratar operação de crédito habitacional junto às instituições financeiras habilitadas, respondendo pelas obrigações dela decorrentes.

13.28. REPRESENTAÇÃO DE FUNDOS GOVERNAMENTAIS PARA CONTRATAÇÃO, IMPLANTAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DE EMPREENDIMENTOS DE HIS NA QUALIDADE DE AGENTES EXECUTORES DE POLÍTICAS HABITACIONAIS, INCLUSIVE SELEÇÃO DE BENEFICIÁRIOS

O FNHIS, de natureza contábil, possui por objetivo centralizar e gerenciar recursos orçamentários destinados à execução dos programas habitacionais de interesse social. O FNHIS é constituído por:

- Recursos do Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social (FAS);
- Outros fundos ou programas que vierem a ser incorporados ao FNHIS;
- Dotações do Orçamento Geral da União, classificadas na função de habitação;
- Recursos provenientes de empréstimos externos e internos para programas de habitação;
- Contribuições e doações de pessoas físicas ou jurídicas, entidades e organismos de cooperação nacionais ou internacionais;
- Receitas operacionais e patrimoniais de operações realizadas com recursos do FNHIS;
- Outros recursos que lhe vierem a ser destinados.

De forma a garantir a implantação descentralizada da Política Nacional de Habitação, os recursos do FNHIS serão repassados, a título de transferência obrigatória, da União para os governos locais – estados, Distrito Federal e municípios.

13.29. SIMULADO

Chegamos na melhor parte! Depois de você ter estudado toda a teoria é hora de colocar em prática tudo o que você aprendeu em nosso simulado!

Responder essas questões ajudarão você e testará seus conhecimentos, mas, lembre-se: não deve ser confundido com expectativa de cair essas questões em sua prova.

Então, vamos lá?!

1. #21222 A Constituição Federal de 1988 no art. 21º trata sobre as competências da União, dentre elas:

- a) instituir diretrizes para o desenvolvimento rural, incluindo preservação e reflorestamento.
- b) instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, incluindo habitação, saneamento básico e transportes urbanos.
- c) instituir diretrizes para o desenvolvimento rural, incluindo habitação, exceto saneamento básico e transportes.
- d) instituir diretrizes para o desenvolvimento rural, incluindo arrendamento mercantil, saneamento básico e transportes urbanos.

2. #21221 A Constituição Federal de 1988 no art. 6º diz sobre direitos sociais, sendo eles:

- a) direitos sociais, educação, saúde, alimentação, trabalho, moradia, transporte, lazer, segurança, previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados.
- b) direitos sociais à educação, à saúde, à alimentação, o trabalho com exceção a moradia, o transporte, o lazer.
- c) direitos à educação, saúde, alimentação, trabalho, moradia e segurança, apenas.
- d) direitos a educação, a saúde e a alimentação.

3. #21220 Compete à Caixa Econômica Federal, na qualidade de agente operador do FNHIS:

I – atuar como instituição depositária dos recursos do FNHIS;

II – definir e implementar os procedimentos operacionais necessários à aplicação dos recursos do FNHIS de forma autônoma e independente;

III – controlar a execução físico-financeira dos recursos do FNHIS; eIV – Prestar contas das operações realizadas com recursos do FNHIS com base nas atribuições que lhe sejam especificamente conferidas, submetendo-as ao Ministério das Cidades.

As afirmativas estão corretas em:

- a) III e IV.
- b) II, III e IV.
- c) I e II.
- d) I, III e IV.

4. #21219 As aplicações dos recursos do FNHIS serão destinadas para: Preço à vista - R\$ 600,00

- a) fixar os valores de remuneração do agente operador.
- b) ações vinculadas aos programas de habitação de interesse social que contemplem requisitos específicos.
- c) democratização, descentralização, controle social e transparência dos procedimentos decisórios.
- d) implementar políticas e programas de investimentos e subsídios.

5. #21218 O objetivo principal do SNHIS é:

- a) a inclusão da acessibilidade nos projetos de HIS.
- b) auxiliam famílias com renda mensal de até R\$1.050,00 a ter acesso à habitação digna.
- c) regularização Fundiária e Melhoria Habitacional criado para enfrentar o problema histórico do país.

- d) centralizar todos os programas e projetos destinados à habitação de interesse social, observada a legislação específica.

6. #21214 O Conceito de hipossuficiência social tratado no HIS remete a:

- a) inadimplência.
- b) redução da desigualdade social.
- c) carência financeira.
- d) estabilidade financeira.

7. #21213 A quem se destina a Habitação de Interesse Social:

- a) população cujo nível de renda dificulta, mas não impede o acesso à moradia através do mercado imobiliário.
- b) população cujo nível de renda não impede o acesso à moradia através mercado imobiliário padrão.
- c) população cujo nível de renda dificulta ou impede o acesso à moradia através dos mecanismos normais do mercado imobiliário.
- d) população cujo nível de renda dificulta que permite o acesso à moradia através dos mecanismos normais do mercado imobiliário.

8. #21212 Além de regular o acesso à moradia, os programas de Habitação de Interesse Social têm como objetivo:

- a) o acesso aos serviços privados, intensificando a desigualdade social e promovendo a ocupação urbana planejada ou não.
- b) o acesso aos serviços públicos, reduzindo a desigualdade social e promovendo a ocupação urbana planejada.
- c) o acesso aos serviços públicos e privados, contendo a desigualdade social e promovendo a ocupação urbana.
- d) o acesso aos serviços privados, fixando desigualdade social e promovendo a ocupação urbana planejada.

9. #21211 O Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social é composto por recursos provenientes de:

- a) Orçamento Geral da União, recursos de empréstimos internos, contribuições e doações de pessoas jurídicas, FGTS e receitas de operações realizadas com recursos do FNHIS.
- b) do Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social, dotações, recursos de empréstimos externos e internos, contribuições e doações de pessoas físicas, sendo vedado a pessoas jurídicas.
- c) Orçamento Geral da União, do Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social, dotações, recursos de empréstimos externos e internos, contribuições e doações de pessoas físicas ou jurídicas, entidades e organismos de cooperação nacionais ou internacionais e receitas de operações realizadas com recursos do FNHIS.
- d) Orçamento Geral da União e do Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social apenas.

10. #21210 O Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) foi instituído pela Lei Federal n.º 11.124 de 16 de junho de 2005 e tem como objetivo:

- a) implementar políticas e programas que promovam o acesso à moradia digna às pessoas com deficiência.
- b) implementar políticas e programas que promovam o acesso à moradia digna para toda a população independente da renda.
- c) implementar políticas e programas que promovam o acesso à moradia digna para a população de renda média e baixa.
- d) implementar políticas e programas que promovam o acesso à moradia digna para a população de baixa rend.

13.30. GABARITO

1 - Resposta: B. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4718802/iniciar>>

2 - Respostas: A. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4718804/iniciar>>

3 - Resposta: D. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4718807/iniciar>>

4 - Resposta: B. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4718810/iniciar>>

5 - Resposta: D. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4718811/iniciar>>

6 - Resposta: A. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4718813/iniciar>>

7 - Resposta: C. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4718816/iniciar>>

8 - Resposta: B. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4718817/iniciar>>

9 - Resposta: C. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4718820/iniciar>>

10 - Resposta: D. Justificativa:

<<https://simulados.topinvest.com.br/simulados/4718822/iniciar>>



GLOSSÁRIO

Este glossário possui os principais termos que você deve conhecer para poder se preparar para a prova e sua vida profissional.

Ações: frações ideais do capital social de empresas. Títulos que representam para o acionista direito de participação na sociedade e, de maneira indireta, direito sobre os ativos e sobre os resultados financeiros da empresa.

Ações ordinárias: ações que conferem a seus detentores os direitos patrimoniais garantidos em lei; especificamente, são ações que conferem a seus detentores o direito a voto nas assembleias de acionistas das empresas.

Ações preferenciais: ações que conferem a seus detentores a prioridade no recebimento de dividendos distribuídos pela companhia e no reembolso do capital.

Administração Fiduciária: é o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do Fundo, desempenhada por pessoa jurídica autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários.

Agência de classificação de risco: entidade responsável por analisar o risco de crédito de emissores e de emissões de títulos de renda fixa e por emitir opinião por meio de uma nota de crédito (rating).

Agente autônomo de investimento (AAI): é a pessoa natural que atua na prospecção e captação de clientes, recepção e registro de ordens e transmissão dessas ordens para os sistemas de negociação ou de registro cabíveis e na prestação de informações sobre os produtos oferecidos e sobre os serviços prestados pela instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários pela qual tenha sido contratado.

Agentes econômicos deficitários: indivíduos ou entidades cujas despesas superam suas receitas.

Agentes econômicos superavitários: indivíduos ou entidades cujas receitas superam suas despesas.

Agente fiduciário: é quem representa a comunhão dos debenturistas perante a companhia emissora, com deveres específicos de defender os direitos e interesses dos debenturistas, entre outros citados na lei.

ANBIMA: Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

Aplicação: compra de um ativo financeiro na expectativa de que, no tempo, produza

retorno financeiro.

Apreamento: consiste em precificar os ativos pertencentes à carteira dos Veículos de Investimento, pelos respectivos preços negociados no mercado em casos

de ativos líquidos ou, quando este preço não é observável, por uma estimativa adequada de preço que o ativo teria em uma eventual negociação feita no mercado.

Atividade de Compliance: conjunto de medidas direcionadas a verificar e garantir que os diversos setores de uma companhia observam regras e padrões impostos pelas normas legais e regulatórias.

Audiência pública: reunião pública para comunicação e discussão de determinados

assuntos entre diversos setores da sociedade e as autoridades públicas.

Autorregulação: estabelecimento ou verificação de regras feitas pelas pessoas ou entidades que serão alvo de regulação.

B3 S.A.: Brasil, Bolsa, Balcão (atual Denominação Social da antiga BM&FBovespa S.A. -- Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros após fusão com a Cetip S.A.). É uma empresa de infraestrutura do mercado financeiro brasileiro.

BACEN: Banco Central do Brasil.

Banco de Dados da ANBIMA: é o conjunto de informações cadastrais enviadas para a ANBIMA pelas instituições participantes que são armazenadas de forma estruturada.

Benchmark: termo em inglês para processo de comparação de produtos, serviços e práticas empresariais. Índice de referência.

Beneficiário: pessoa física (ou pessoas físicas) indicada livremente pelo participante para receber os valores de benefício ou resgate, na hipótese de seu falecimento, de acordo com a estrutura do plano de previdência ou seguro e na forma prevista pela legislação e pelo desejo do participante.

Benefício: pagamento que os beneficiários recebem em função da ocorrência do evento gerador durante o período de cobertura, ou seja, é o período do recebimento da renda propriamente dita, em que o participante de um plano de previdência optará pelo recebimento de uma renda temporária ou vitalícia.

Beneficiário final: a pessoa natural em nome da qual uma transação é conduzida ou a pessoa natural que, em última instância, de forma direta ou indireta, possui, controla ou influencia significativamente a entidade em nome da qual a transação é conduzida.

Bonificação: distribuição, por parte da companhia, de ações aos seus acionistas por conta da capitalização das reservas de lucro.

Cadastros de crédito: bancos de dados que armazenam informações sobre o histórico de crédito de pessoas e empresas, a fim de possibilitar que determinada decisão sobre conceder ou não um crédito seja mais bem fundamentada.

Caderneta de poupança: modalidade de investimento de baixo risco que credita rendimentos mensalmente, na data equivalente à data de aplicação (data-base). Seus rendimentos são isentos de imposto de renda para pessoa física e os depósitos possuem garantia do FGC.

Canais Digitais: canais digitais ou eletrônicos utilizados na distribuição de produtos de investimento, que servem como instrumentos remotos sem contato presencial entre o investidor ou potencial investidor e a instituição participante.

Capital de terceiros: recursos levantados pela companhia junto a terceiros na forma de dívida, para fins de financiamento de suas atividades.

Capital próprio: patrimônio líquido da empresa, ou seja, o dinheiro aplicado pelos acionistas e quaisquer lucros retidos pela companhia ao longo do tempo.

Capitalização composta: regime de capitalização de juros em que o montante inicial é acrescido de juros a cada período, para fins de cálculo dos juros dos períodos subsequentes.

Capitalização simples: regime de capitalização de juros em que o montante inicial serve como base de cálculo para os juros de todos os períodos.

Carência: prazo preestabelecido durante o qual o participante de um plano de previdência, ou investidor, não tem acesso aos seus recursos.

Carta de recomendação: proposta elaborada pela área de Supervisão da AN-BIMA para uma instituição participante visando à correção ou compensação de uma infração de pequeno potencial ofensivo.

Certificado de Depósito Bancário (CDB): título de renda fixa que representa depósito a prazo realizado por investidores em uma instituição financeira.

Clube de investimento: comunhão de recursos de pessoas físicas; é criado com o objetivo de investir no mercado de títulos e valores mobiliários. Deve ter no mínimo 3 e no máximo 50 cotistas e ao menos 67% do seu patrimônio líquido devem estar investidos em instrumentos de renda variável como ações.

COAF: Conselho de Controle de Atividades Financeiras, órgão ligado ao Banco Central que tem como missão produzir inteligência financeira e promover a proteção dos setores econômicos contra a lavagem de dinheiro e o financiamento ao terrorismo.

Colocação privada: venda de valores mobiliários emitidos por uma companhia para um grupo selecionado de investidores, sem que haja distribuição pública.

Come-cotas: recolhimento semestral do Imposto de Renda (IR) incidente sobre os rendimentos obtidos nas aplicações em determinados fundos de investimento.

Comitê de Política Monetária (COPOM): comitê criado no âmbito do Banco Central do Brasil e incumbido de implementar a política monetária, definir a meta para a Taxa Selic (e seu eventual viés) bem como analisar o Relatório de Inflação. É formado pelo presidente e pelos diretores do Banco Central.

Commodities: palavra em inglês para mercadoria. No mercado financeiro e de capitais, geralmente refere-se a matérias-primas e produtos agrícolas, como minério de ferro, petróleo, carvão, sal, açúcar, café, soja, alumínio, cobre, arroz, trigo, ouro, prata, paládio e platina.

Competências: poderes específicos dados a determinado agente para que cumpra as atribuições a ele designadas.

Compliance: função de cumprimento das políticas, procedimentos, controles internos e regras estabelecidas pela regulação vigente.

Cota: menor fração de um fundo de investimento.

Cotista: investidor de fundos de investimento.

Crédito Privado: títulos de renda fixa de emissores (empresas) privados.

Custos de transação: conceito econômico utilizado para representar o dispêndio de recursos necessários para participar de uma determinada transação, envolvendo, mas não se limitando ao custo de planejar, redigir, adaptar e monitorar o cumprimento de contratos, por exemplo.

CRI: Certificados de Recebíveis Imobiliários.

CTVM: sociedades corretoras de títulos e valores mobiliários, que desempenham papel de intermediação de negócios entre os investidores e o mercado. São instituições autorizadas a operar em bolsa de valores, recebendo as ordens dos clientes e colocando as ofertas correspondentes no ambiente da bolsa.

CVM: Comissão de Valores Mobiliários.

Debêntures: títulos de renda fixa emitidos por sociedades por ações de capital aberto ou fechado; representam um direito de crédito do investidor sobre a companhia emissora. São consideradas "simples" quando não oferecem ao investidor a opção de conversão em ações (ver debêntures conversíveis).

Debêntures conversíveis: conferem aos debenturistas a opção de convertê-las em ações da mesma empresa emissora das debêntures, a um preço pré-especificado, em datas determinadas ou durante um período de tempo.

Debêntures incentivadas: títulos de renda fixa emitidos por companhias ou por sociedade de propósito específico para financiar investimentos, especialmente em áreas prioritárias para o Governo Federal; oferecem isenção de imposto de renda sobre seus rendimentos para investidores pessoas físicas e não residentes, desde que preencham os requisitos legais para receberem tal incentivo tributário.

Debêntures permutáveis: conferem aos debenturistas a opção de convertê-las em ações de outra empresa que não a empresa emissora das debêntures, a um preço pré-especificado, em datas determinadas ou durante um período de tempo.

Deflação: redução geral no nível de preços de uma economia. Corresponde a uma taxa de inflação negativa.

Desdobramento: concessão de uma ou mais novas ações para cada ação existente; também conhecido como split.

Dever de diligência: obrigação imposta a alguns agentes que operam em nome e benefício de terceiros de atuar com a prudência e o zelo que se esperariam de alguém na administração de seus próprios negócios.

DI: Depósito Interfinanceiro.

Direito creditório: direito a determinado crédito e títulos representativos deste direito.

Distribuidor: instituição financeira que tem como atividade principal ou acessória a intermediação de operações nos mercados regulamentados de títulos e valores mobiliários.

Diversificação: técnica de alocação de capital em diferentes ativos, setores ou mercados, com o objetivo de reduzir a exposição do investidor ao risco particular de cada um dos ativos.

Dívida externa: somatório dos débitos de um país, resultantes de empréstimos e financiamentos contraídos no exterior pelo próprio governo, por empresas estatais ou privadas.

Dividendos: remuneração paga aos acionistas de uma companhia como distribuição parcial ou integral dos lucros obtidos em um exercício.

DTVM: sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários. Desempenham papel similar às CTVM e são a elas equiparadas para todos os fins práticos. Ver

CTVM.

Economia de escala: eficiência econômica obtida por meio da intensificação de determinada atividade.

Entidades Abertas de Previdência Complementar (EAPC): é a entidade ou sociedade seguradora autorizada a instituir planos de previdência complementar aberta. Estes podem ser individuais, quando contratados por qualquer pessoa, ou coletivos, quando garantem benefícios a indivíduos vinculados, direta ou indiretamente, a uma pessoa jurídica contratante.

Entidades Fechadas de Previdência Complementar (EFPC): são conhecidas como fundos de pensão. São instituições sem fins lucrativos que mantêm planos de previdência coletivos, organizadas pelas empresas para seus empregados, com o objetivo de garantir pagamento de benefícios a seus participantes. Podem também ser organizadas por associações, sindicatos ou entidades de classes.

Escritura de emissão: principal documento legal de uma emissão de debêntures, do qual constam todas as características dos títulos, incluindo prazo até o vencimento, taxa de remuneração, uso dos recursos e obrigações da companhia emissora.

Fatores de risco: fatos ou condições que tornam a concretização de um problema mais provável.

Fundo Garantidor de Crédito (FGC): entidade civil privada, sem fins lucrativos, criada em 1995 com o objetivo de administrar mecanismos de proteção aos credores de instituições financeiras. Oferece garantia para créditos de até R\$ 250.000,00 por pessoa física ou jurídica, por conglomerado financeiro, limitado a R\$ 1 milhão, a cada período de 4 anos, para garantias pagas para cada CPF ou CNPJ.

FIDC: Fundo de Investimento em Direitos Creditórios.

FII: Fundos de Investimento Imobiliários.

Fonte da riqueza: maneira pela qual o patrimônio de um investidor foi ou é obtido.

Fundo aberto: fundos que permitem a entrada (aplicação) e saída (resgate) de cotistas.

Fundo Exclusivo: fundo destinado exclusivamente a um único investidor profissional, nos termos da Regulação em vigor;

Fundo de Investimento Especialmente Constituído (FIE): fundos cujos únicos cotistas são, direta ou indiretamente, sociedades seguradoras e entidades aber-

tas de previdência complementar, cuja carteira seja composta em conformidade com as diretrizes estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional (CMN) na regulamentação que disciplina a aplicação dos recursos das reservas, das provisões e dos fundos das sociedades seguradoras, das sociedades de capitalização e das entidades abertas de previdência complementar.

Fundo fechado: fundo em que a entrada (aplicação) e a saída (resgate) de cotistas não é permitida e que as cotas são resgatadas ao término do seu prazo de duração.

Fundo Reservado: fundo destinado a um grupo determinado de investidores que tenham entre si vínculo familiar, societário ou que pertençam a um mesmo conglomerado ou grupo econômico, ou que, por escrito, determinem essa condição;

Ganho de capital: representado pela diferença positiva entre o preço de venda e o preço de compra de um ativo.

Gestão de Riscos: atividade de identificar, mensurar, avaliar, monitorar, reportar, controlar e mitigar os riscos atribuídos à atividade específica de uma determinada organização.

Grupamento: é o inverso da operação de desdobramento e consiste na transformação de duas ou mais ações existentes em uma única ação nova; também conhecido como inplit.

Hedge: operação que visa reduzir ou eliminar os riscos de oscilações inesperadas nos preços de ativos.

Heterorregulação: atividade regulatória desenvolvida por um agente externo ao ambiente regulado.

IBGE: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

Ibovespa: Índice da Bolsa de Valores de São Paulo. É o principal indicador de desempenho das empresas listadas na bolsa e composto pelas maiores e mais negociadas ações da B3 S.A.

IBX: Índice Brasil. Índice que avalia o retorno de uma carteira composta pelas ações mais negociadas na B3 S.A., selecionadas pelo critério de liquidez e ponderadas pelo valor de mercado do free-float.

Índice de referência: indicador que serve como base de comparação para a avaliação do desempenho relativo de um instrumento financeiro ou de uma carteira de ativos.

Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M): índice de preços calculado pelo

Instituto Brasileiro de Economia (Ibre) da Fundação Getúlio Vargas (FGV). É uma média ponderada de outros três

Índices da FGV: o Índice de Preços ao Produtor Amplo (IPA, com peso de 60%), o Índice de Preços ao Consumidor (IPC, com peso de 30%) e o Índice Nacional de Custo da Construção (INCC, com peso de 10%).

Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA): índice de preços divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Busca medir a variação de preços de forma bastante ampla, contemplando os gastos de famílias cujo rendimento mensal seja de 1 a 40 salários mínimos e residentes em áreas urbanas.

Inflação: conceito econômico que designa o aumento continuado e generalizado dos preços de bens e serviços.

Instituição Participante: as instituições que são associadas à ANBIMA ou que tenham aderido, voluntariamente, a qualquer um dos seus códigos de autorregulação.

Instrução CVM: ato normativo regulatório emitido pela CVM.

Intermediação financeira: a atividade de captar recursos dos agentes superavitários, mediante algum tipo de contrapartida, e disponibilizá-los para agentes deficitários, mediante a cobrança de juros.

Investidores: agentes econômicos superavitários que buscam remuneração para seu capital por meio de aplicações em produtos financeiros.

Investimento: aplicação de capital em meios de produção ou nos mercados financeiro e de capitais.

IOF: Imposto sobre Operações Financeiras.

IOSCO: International Organization of Securities Commissions (Organização Internacional das Comissões de Valores Mobiliários).

IPO: sigla do inglês Initial Public Offering. É a Oferta Pública Inicial de Ações, processo por meio do qual os investidores têm acesso a novas ações emitidas no mercado primário.

IR: Imposto de Renda, conforme regulado pela Secretaria da Receita Federal.

Juros sobre capital próprio: remuneração paga aos acionistas como distribuição de lucros retidos em exercícios anteriores.

Letra de Crédito do Agronegócio (LCA): título de dívida emitido por instituição

financeira e lastreado em créditos do agronegócio de propriedade da instituição emissora.

Letra de Crédito Imobiliário (LCI): título de dívida emitido por instituição financeira e lastreado em créditos imobiliários de propriedade da instituição emissora.

Letra do Tesouro Nacional (LTN): título público federal que oferece ao investidor um retorno predefinido (caso seja mantido até o seu vencimento) no momento da compra; não há pagamentos de juros periódicos e não há atualização do valor nominal por índice de preços

Letra Financeira do Tesouro (LFT): título público federal cuja rentabilidade é pós-fixada e dada pela Taxa Selic acumulada no período de investimento, acrescida de ágio ou deságio registrado no momento da compra do título; não há pagamento de juros periódicos ao investidor e não há atualização do valor nominal do título por índice de preços.

Liquidez: grau de facilidade com que um ativo pode ser comprado ou vendido no mercado a um preço adequado ou justo.

Marcação a mercado (MaM): atualização do preço de um ativo utilizando o preço verificado no mercado em determinado dia.

Medida da riqueza: tamanho do patrimônio acumulado por um investidor.

Mercado primário: mercado onde ocorrem os lançamentos de novas ações e títulos de renda fixa, para a primeira aquisição por parte de investidores. É nesse mercado que as empresas emissoras de valores mobiliários captam recursos para se financiar.

Mercado secundário: mercado onde os ativos financeiros já existentes são negociados e transferidos entre investidores.

Meta para a Taxa Selic: taxa de juros definida pelo Comitê de Política Monetária como objetivo para a taxa básica da economia.

Nota de crédito: opinião resumida a respeito de um emissor ou de uma emissão de títulos de renda fixa, publicada por uma agência de classificação de risco. Também conhecida como rating.

Nota do Tesouro Nacional Série B (NTN-B): título público federal cuja rentabilidade é composta por uma taxa de juros pré definida no momento da compra do título, acrescida da variação do IPCA; há pagamento de juros semestrais a uma taxa de cupom fixa de 6% a.a.

Nota do Tesouro Nacional Série B Principal (NTN-B Principal): título público

federal cuja rentabilidade é composta por uma taxa de juros pré definida no momento da compra do título, acrescida da variação do IPCA; não há pagamento de juros semestrais.

Nota do Tesouro Nacional Série F (NTN-F): título público federal que oferece ao investidor uma rentabilidade fixa (caso o título seja mantido até o seu vencimento), definida no momento da compra; há pagamento de juros semestrais a uma taxa de cupom fixa de 10% a.a., sem atualização do valor nominal do título por índice de preços.

Objetivo de retorno: taxa de retorno requerida e desejada pelo investidor.

Objetivo de risco: tolerância do investidor ao risco, composta pela capacidade e pela disposição para assumir riscos.

Oferta pública: modalidade de oferta regida pela Instrução CVM 400/03, que permite a ampla distribuição de valores mobiliários para o público investidor, desde que satisfeitas todas as exigências especificadas na norma.

Oferta pública com esforços restritos: modalidade de oferta regida pela Instrução CVM 476/09, que permite a distribuição de valores mobiliários para o público investidor de maneira restrita e com a liberação de algumas exigências impostas no caso de uma oferta ampla.

Oferta pública primária: oferta em que as ações são ofertadas pela primeira vez. Os recursos captados são canalizados para a companhia emissora das ações.

Oferta pública secundária: oferta em que as ações são ofertadas por atuais acionistas da companhia. Os recursos captados são canalizados para os acionistas que vendem suas ações, e não para a companhia emissora das ações.

Operação compromissada: aplicação financeira por meio da qual o investidor adquire um título de renda fixa vendido por uma instituição financeira, que assume o compromisso de recompra do título em um prazo determinado.

Ordem a mercado: em uma oferta de ações, ordem por meio da qual o investidor indica à instituição intermediária que deseja adquirir ações a qualquer que seja o preço final de lançamento.

Ordem limitada: em uma oferta de ações, ordem por meio da qual o investidor comunica à instituição intermediária o preço máximo que deseja pagar por cada ação a ser adquirida.

Participante: pessoa física que contrata ou, no caso de contratação sob a forma coletiva, adere a um plano de previdência complementar aberta.

Perfil de personalidade: descrição das características pessoais e padrões de comportamento do investidor que podem influenciar suas decisões a respeito das diferentes alternativas de investimento.

Perfil situacional: documento que resume as características do investidor e descreve suas preferências, suas circunstâncias pessoais e financeiras, seus desejos e seus objetivos de vida.

Período de carência: é o período em que não serão aceitas solicitações de resgate ou de portabilidade por parte do participante de um plano de previdência.

Período de pagamento do benefício: período em que o assistido (ou os assistidos) fará jus ao pagamento do benefício, sob a forma de renda, podendo ser vitalício ou temporário.

Período de reserva: em uma oferta pública de ações, é o período determinado para que os potenciais investidores registrem junto às instituições intermediárias da oferta o seu interesse em adquirir as ações a serem distribuídas.

Pessoas politicamente expostas: os agentes públicos que desempenham ou tenham desempenhado, nos últimos cinco anos, no Brasil ou em países, territórios e dependências estrangeiras, cargos, empregos ou funções públicas relevantes, assim como seus representantes, familiares e estreitos colaboradores.

Plano de continuidade de negócios: é o conjunto de planos e sistemas de prevenção e recuperação elaborados para lidar com ameaças operacionais aos negócios da empresa, garantindo a continuidade dos negócios mesmo em uma situação operacional adversa.

Plano de negócios: documento escrito que detalha como uma empresa pretende atingir seus objetivos.

Plano Gerador de Benefício Livre (PGBL): produto de previdência complementar, de contratação opcional que tem como objetivo complementar a aposentadoria oficial. Sem garantia de rendimento mínimo, o participante recebe integralmente o resultado financeiro obtido pelo plano. Oferece benefício fiscal em determinadas circunstâncias, pois permite ao participante deduzir o valor das contribuições anuais da base de cálculo do imposto de renda na Declaração Anual de Ajuste do IR.

Poder de compra: valor de uma moeda em termos da quantidade de bens e serviços que uma unidade monetária pode adquirir. O poder de compra da moeda reduz-se quando há inflação de preços.

Política de investimento: documento que estabelece as diretrizes estratégicas que devem ser observadas na gestão dos recursos do investidor.

Política monetária: política econômica por meio da qual a autoridade monetária de um país exerce controle sobre a oferta de moeda e busca manter a estabilidade dos preços.

Portabilidade: é o direito que o participante tem de transferir os recursos financeiros acumulados na sua provisão de um plano de previdência complementar para outro plano de benefício previdenciário operado por outra entidade de previdência complementar.

Práticas não equitativas: conduta vedada e combatida pela CVM consistente na prática de atos que resultem em colocar uma parte em posição de desequilíbrio ou desigualdade indevida em relação aos demais participantes da operação.

Prazo de diferimento: período compreendido entre a data da contratação do plano de previdência complementar pelo participante e a data escolhida por ele para o início da concessão do benefício, podendo coincidir com o prazo de pagamento das contribuições.

Prazo médio ponderado: medida de tempo médio para recebimento de um fluxo de

pagamentos, incluindo os valores de principal e de juros. Os prazos para recebimento de cada fluxo são ponderados pelo valor presente do respectivo pagamento.

Processo de suitability: processo adotado para verificar a adequação de determinados produtos, serviços ou operações realizadas nos mercados financeiro e de capitais ao perfil de um investidor.

Produto Interno Bruto (PIB): soma de todos os bens e serviços finais, em termos monetários e a valor de mercado, produzidos em determinada região durante um certo período (normalmente um ano).

Produtos automáticos: produtos financeiros de aplicação e resgate automático, destinados, exclusivamente, aos correntistas da instituição.

Prospecto de distribuição: documento informativo a respeito de uma emissão de debêntures, distribuído aos potenciais investidores e que contém as características relevantes da oferta, bem como informações detalhadas sobre a companhia emissora, o uso pretendido dos recursos captados, os custos da emissão e os fatores de risco envolvidos no investimento nos títulos, entre outras.

Proventos: remunerações recebidas por detentores de ações; incluem dividendos, juros sobre capital próprio e bonificações.

Rating: classificação de risco de crédito emitida por agência de classificação de risco (como Moody's Investor Services, S&P e Fitch Ratings).

Relação fiduciária: a relação de confiança e lealdade que se estabelece entre investidores e instituições financeiras intermediárias.

Renda: série de pagamentos periódicos a que tem direito o assistido (ou assistidos), de acordo com a estrutura do plano de previdência complementar.

Renda fixa: classe de ativos que inclui títulos públicos federais, títulos de emissão de instituições financeiras (ver CDB, LCI e LCA), títulos emitidos por empresas (ver debêntures) e outros papéis que oferecem taxa de juros pré-especificada, seja ela prefixada ou pós-fixada. Os títulos representam uma promessa de pagamento (uma dívida) de uma parte para outra.

Renda variável: classe de ativos que inclui ações preferenciais e ações ordinárias (ver ações) e tipicamente composta por instrumentos que oferecem a seus detentores uma participação no capital social de companhias.

Rentabilidade: retorno obtido em um investimento.

Rentabilidade absoluta: retorno total obtido em um investimento e expresso na forma de percentual sobre o valor investido.

Rentabilidade bruta: retorno total obtido em um investimento.

Rentabilidade líquida: é o retorno obtido em um investimento, descontados os impostos e as taxas aplicáveis.

Rentabilidade relativa: é o retorno obtido em um investimento, descontado o retorno obtido por um benchmark (índice de referência).

Risco: chance de se verificar uma perda em uma aplicação financeira. Em investimentos é a possibilidade de alguma variável imprevista impactar negativamente uma aplicação. Essa interferência pode levar à perda de parte, todo o valor investido originalmente ou até mesmo um valor superior a ele, caso haja alavancagem.

Risco cambial: risco originado pela oscilação das taxas de câmbio, isto é, do preço de uma moeda em relação a outra.

Risco de crédito: risco de o investidor registrar uma perda em seu investimento por conta do aumento do spread de crédito requerido por investidores nesse in-

vestimento ou pelo efetivo descumprimento, por parte do emissor de um título de renda fixa, das obrigações referentes ao pagamento de juros e de principal neste título.

Risco de default ou risco de inadimplência: risco de o investidor não reaver, de maneira integral ou parcial, o seu investimento original em um título de dívida.

Risco de downgrade: possibilidade de perda em um título de renda fixa causada por redução, por parte de uma agência de classificação de risco, na nota de crédito do emissor ou do próprio título.

Risco geopolítico: possibilidade de perdas em um investimento por conta de alterações adversas no cenário político em um país ou uma região.

Risco legal: risco de perdas em um investimento devido ao não cumprimento da legislação local do país onde o investimento acontece ou devido a problemas jurídicos na elaboração de contratos.

Risco de liquidez: risco de ocorrência de perdas para o investidor por conta da negociação de um ativo por um preço distante do seu preço justo.

Risco não sistemático: é o risco específico de cada empresa, que pode ser reduzido por meio de diversificação da carteira de investimentos.

Risco de mercado: risco de se verificar perdas causadas pelos movimentos dos preços dos ativos no mercado.

Risco do mercado de ações: possibilidade de perda advinda das flutuações observadas nos preços dos ativos negociados no mercado acionário.

Risco de spread: possibilidade de perda advinda de flutuação no preço de um papel de renda fixa, causada pela variação no spread de crédito requerido pelo mercado.

Risco regulatório: possibilidade de perda em um investimento por conta do não cumprimento de regras e instruções das autoridades locais no que se refere à negociação de instrumentos financeiros em determinado país.

Risco sistemático ou risco não diversificável: risco advindo de fatores gerais e comuns ao mercado; chance de se verificar perdas em um ativo ou carteira de ativos por conta de eventos ou elementos que afetam a economia ou o mercado como um todo, também conhecido como risco de mercado.

Risco de taxa de juros: possibilidade de perda advinda da flutuação dos preços de títulos de renda fixa causada por alterações nas taxas de juros.

Risco total: em um ativo ou carteira de ativos, é a soma dos riscos sistemático e não sistemático.

Risco tributário: possibilidade de que, sobre os rendimentos obtidos em uma aplicação financeira, venham a incidir impostos e taxas não previstos originalmente. Risco de mudanças nas regras tributárias.

Selic: Sistema Especial de Liquidação e de Custódia do Banco Central do Brasil. É um sistema informatizado que se destina à custódia de títulos escriturais de emissão do Tesouro Nacional, bem como ao registro e à liquidação de operações com esses títulos.

Selo ANBIMA: marca visual composta da logomarca da ANBIMA seguida de uma série de dizeres padronizados utilizada para demonstração do compromisso das instituições participantes com o cumprimento e a observância das regras de autorregulação da ANBIMA.

Sistema de Pagamentos Brasileiro (SPB): conjunto de entidades, sistemas e mecanismos relacionados com o processamento e a liquidação de operações de transferência de fundos, de operações com moeda estrangeira ou com ativos financeiros e valores mobiliários.

Sistema Financeiro Nacional (SFN): conjunto de instituições -- aí incluídos órgãos normativos, supervisores e operadores -- e instrumentos que viabilizam o fluxo financeiro entre os poupadores e os tomadores na economia.

Sobredemanda: em uma oferta de ações, é o excesso de demanda verificado quando o volume financeiro desejado pelos investidores é superior ao volume financeiro disponível em ações a serem distribuídas.

Spread de crédito: diferencial entre o retorno requerido em um título de renda fixa de emissor privado e o retorno oferecido por um título público federal de mesmo prazo, em uma mesma moeda.

Subscrição: operação em que ocorre aumento do capital social (capitalização) de uma companhia por meio da venda de ações; uma oferta inicial de ações por meio de subscrição pública é conhecida como IPO (ver IPO).

Superintendência de Seguros Privados (Susep): órgão responsável pelo controle e pela fiscalização dos mercados de seguro, previdência privada aberta, capitalização e resseguro.

Taxa de administração: taxa percentual cobrada dos fundos para a prestação dos serviços de administração, gestão profissional dos recursos e pagamento dos

prestadores de serviço.

Taxa de câmbio spot: taxa para compra e venda imediata de dólares, conhecida no Brasil como "dólar pronto". Taxa pela qual os participantes do mercado de câmbio estão dispostos a comprar e a vender a moeda estrangeira em determinado momento da sessão de negociação.

Taxa de câmbio: preço de uma moeda em termos de outra moeda. É a razão de conversão entre duas moedas distintas.

Taxa de carregamento: percentual incidente sobre as contribuições pagas pelo participante, para fazer face às despesas administrativas, às de corretagem e às de comercialização de um plano de previdência complementar.

Taxa de corretagem: valor cobrado pela corretora por meio da qual o investidor realiza a compra e a venda de ativos; é o valor pago pelo investidor pelo serviço prestado pela corretora na intermediação entre a ordem do cliente e a execução da oferta junto à bolsa ou no mercado de balcão.

Taxa de custódia: taxa cobrada por corretoras e bancos pelo serviço de manutenção dos ativos em uma conta de custódia própria.

Taxa de juro: definida como a razão percentual entre os juros, cobrável ou pagável, no fim de um período e o dinheiro devido no início do período.

Taxa de juros equivalente: em regime de capitalização composta, duas taxas de juros são consideradas equivalentes quando geram valores iguais ao ser aplicadas sobre um mesmo montante e por um mesmo período de tempo.

Taxa de juros nominal: taxa de juros contratada em uma operação financeira ou determinada pelo mercado. Não é ajustada para remover o efeito da inflação.

Taxa de juros proporcional: em regime de capitalização simples, duas taxas de juros são consideradas proporcionais quando geram valores iguais ao ser aplicadas sobre um mesmo montante e por um mesmo período de tempo.

Taxa de juros real: taxa de juros que remove o efeito da inflação. É calculada descontando a taxa de inflação da taxa de juros nominal obtida em um investimento e considerando o mesmo período de tempo.

Taxa DI: nome comumente dado à Taxa DI-Cetip Over (Extra-Grupo), calculada pela B3 S.A. e divulgada em percentual ao ano, base 252 dias. Essa taxa reflete as taxas de juros cobradas entre instituições do mercado interbancário nas operações de emissão de Depósitos Interfinanceiros (DI) prefixados, com prazo de um dia útil, registradas e liquidadas pelos sistemas da B3.

Tesouro IPCA+: nomenclatura utilizada no Tesouro Direto para a Nota do Tesouro Nacional Série B Principal (NTN-B Principal).

Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais: nomenclatura utilizada no Tesouro Direto para a Nota do Tesouro Nacional Série B (NTN-B).

Tesouro Prefixado: nomenclatura utilizada no Tesouro Direto para a Letra do Tesouro Nacional (LTN).

Tesouro Prefixado com Juros Semestrais: nomenclatura utilizada no Tesouro Direto para a Nota do Tesouro Nacional Série F (NTN-F).

Taxa PTAX: média das cotações do dólar no mercado em determinado dia, calculada pelo Banco Central do Brasil por meio de uma metodologia própria, com base em quatro janelas de consulta ao longo de cada dia.

Taxa Referencial (TR): taxa calculada pelo Banco Central do Brasil com base na média das taxas de juros das LTN (Letras do Tesouro Nacional). Utilizada no cálculo do rendimento das cadernetas de poupança e dos juros dos empréstimos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

Taxa Selic Over: taxa média das operações de financiamento de um dia (compromissadas), lastreadas em títulos públicos federais, realizadas no Selic, ponderadas pelo volume das operações.

Termo de compromisso: documento escrito proposto por um ente regulado a fim de corrigir ou compensar alguma infração regulatória.

Tesouro Direto: programa de negociação de títulos públicos para pessoas físicas.

Tesouro Nacional: caixa do governo, o conjunto de suas disponibilidades e, ao mesmo tempo, designa também o órgão público responsável pelo gerenciamento da dívida pública do país.

Tesouro Selic: nomenclatura utilizada no Tesouro Direto para a Letra Financeira do Tesouro (LFT).

Títulos privados: títulos emitidos por empresas e instituições financeiras para a captação de recursos para financiar suas atividades.

Títulos públicos: títulos emitidos pelo Tesouro Nacional como forma utilizada para a captação de recursos para financiar atividades do Governo Federal.

Títulos públicos federais: títulos de renda fixa emitidos pelo Tesouro Nacional, compostos por letras e notas de características distintas, para fins de financiamento do setor público.

Vida Gerador de Benefícios Livres (VGBL): modalidade de seguro de pessoas que combina os tradicionais seguros de vida com características dos planos de previdência complementar. É um plano de seguro de pessoas com cobertura por sobrevivência, cuja principal característica é a ausência de rentabilidade mínima garantida durante a fase de acumulação dos recursos ou período de diferimento (podendo inclusive apresentar rentabilidade negativa). A rentabilidade da provisão é idêntica à rentabilidade do fundo em que os recursos estão aplicados.

Volatilidade: grau de variação dos preços de um ativo em determinado período, medido pelo conceito estatístico de desvio-padrão dos retornos logarítmicos. Mede o quanto oscilam os retornos de um ativo.