



Neste artigo, você verá:



- [Os Pilares do Financiamento Imobiliário no Brasil](#)
- [Decifrando os Termos-Chave do Crédito Imobiliário](#)
- [As Regras: Limites, Garantias e Condições](#)
 - [Limites de Financiamento \(Cota de Crédito\)](#)
 - [Garantias Exigidas](#)
 - [Análise do Proponente ao Crédito](#)
- [Condições Específicas do SFH](#)
- [Custos Envolvidos: Além dos Juros](#)

Os Pilares do Financiamento Imobiliário no Brasil

O crédito imobiliário brasileiro é sustentado por três sistemas distintos, cada um com finalidades e características próprias. Compreender a função de cada um é o primeiro passo para identificar a linha de crédito mais adequada para cada perfil e objetivo.

Sistema	Sigla	Propósito Fundamental	Quem Pode Operar	Fonte Principal de Recursos
Sistema Financeiro da Habitação	SFH	Função Social: Facilitar e promover a aquisição e construção da casa própria, com foco especial nas classes de menor renda da população. Possui regras mais estritas e limites definidos por lei.	Bancos múltiplos, caixas econômicas, sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo, cooperativas de crédito, e outras instituições autorizadas, incluindo entidades de previdência complementar.	Depósitos de poupança (recursos do SBPE).



Sistema de Financiamento Imobiliário	SFI	Flexibilidade de Mercado: Promover o financiamento imobiliário em geral, sem as restrições do SFH (como limite de valor do imóvel). As condições (taxas, prazos, etc.) são livremente negociadas entre a instituição financeira e o cliente.	Instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo Banco Central que optam por operar nesta modalidade.	Recursos próprios das instituições, investidores institucionais, emissão de títulos como CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários), etc.
		Motor de Captação e Direcionamento: Não é um sistema de financiamento final como os outros, mas o grande sistema que capta os recursos dos depósitos de poupança e determina como eles devem ser direcionados (majoritariamente para o SFH).	Bancos múltiplos com carteira de crédito imobiliário, caixas econômicas, sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo e cooperativas de crédito.	Depósitos de poupança da população.
Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo	SBPE			

Decifrando os Termos-Chave do Crédito Imobiliário

A resolução utiliza uma terminologia técnica. Abaixo, decodificamos os conceitos mais importantes para uma compreensão clara.

- **Financiamento Imobiliário:** Termo amplo que abrange operações de crédito para:
 - Aquisição de imóveis (residenciais e não residenciais).
 - Construção, produção, reforma e ampliação de imóveis.
 - Aquisição de material de construção para os fins acima.
- **Financiamento Habitacional:** É uma subcategoria do financiamento imobiliário, referindo-se exclusivamente às operações destinadas a **imóveis residenciais**.
- **Crédito Imobiliário:** Conceito mais abrangente de todos, que inclui o **Financiamento Imobiliário** e também o **Empréstimo com Garantia de Imóvel**.
- **Empréstimo com Garantia de Imóvel (Home Equity):** Operação na qual uma pessoa física obtém um empréstimo oferecendo um imóvel residencial que já possui como garantia. O dinheiro pode ser usado para qualquer finalidade, não apenas para questões imobiliárias.



- **Cota de Crédito:** É a porcentagem máxima do valor de um imóvel que o banco pode emprestar. É calculada dividindo-se o valor do empréstimo pelo valor de avaliação do imóvel. Por exemplo, uma cota de 80% para um imóvel de R\$ 500.000,00 significa que o financiamento pode ser de até R\$ 400.000,00.
- **Imóvel Residencial Novo:** A resolução define como um imóvel que:
 - Esteja em fase de construção ou produção; ou
 - Tenha “habite-se” (ou documento equivalente) expedido há no máximo 180 dias e não tenha sido habitado ou vendido.

As Regras: Limites, Garantias e Condições

Para conceder o crédito, as instituições financeiras devem seguir uma série de critérios essenciais estabelecidos na resolução.

Limites de Financiamento (Cota de Crédito)

A cota de crédito varia significativamente dependendo da finalidade do crédito e do sistema de amortização escolhido.

Modalidade da Operação	Sistema de Amortização	Cota Máxima de Crédito	Explicação Prática
Aquisição de Imóvel Residencial	Qualquer (ex: Tabela Price)	80%	Para um imóvel de R\$ 1 milhão o financiamento é de até R\$ 800 mil.
Aquisição de Imóvel Residencial	SAC ou SACRE	90%	Para o mesmo imóvel, o financiamento pode chegar a R\$ 900 mil, exigindo uma entrada menor.
Construção de Imóvel Residencial	Qualquer	80%	O limite padrão se aplica.
Empréstimo com Garantia de Imóvel (Home Equity)	Qualquer	60%	Se você possui um imóvel de R\$ 1 milhão, pode pegar um empréstimo de até R\$ 600 mil.

Atenção: A partir de **1º de julho de 2025**, novas regras da Resolução CMN nº 5.197 entrarão em vigor, alterando vários destes pontos e a forma como são calculados, especialmente em casos de compartilhamento de garantias.



Garantias Exigidas

O crédito imobiliário é uma operação de longo prazo e alto valor, exigindo garantias robustas.

Tipo de Garantia	Descrição Detalhada
Alienação Fiduciária	É a garantia preferida do mercado. O devedor transfere a propriedade resolúvel do imóvel ao credor (banco). O devedor mantém a posse e o uso, mas o imóvel fica em nome do banco até a quitação total da dívida, quando a propriedade plena retorna ao devedor.
Hipoteca	O imóvel é dado como garantia, mas a propriedade permanece com o devedor desde o início. O processo de execução em caso de inadimplência é geralmente mais lento que na alienação fiduciária.
Cessão/Caução de Direitos Creditórios	O devedor cede ao banco o direito de receber valores futuros como garantia. Exemplo: uma construtora que cede os recebíveis das vendas de unidades de um empreendimento para garantir o financiamento da obra.

Análise do Proponente ao Crédito

Os bancos devem realizar uma análise criteriosa da capacidade de pagamento do cliente, considerando:

- **Comprometimento de Renda:** Avaliação de quanto da renda mensal do proponente será destinado ao pagamento da parcela do financiamento, considerando também outras dívidas já existentes.
- **Consulta a Sistemas de Crédito:** A análise deve utilizar informações da própria instituição e de bancos de dados como o **Sistema de Informações de Crédito (SCR)** do Banco Central para verificar o histórico e o endividamento total do cliente.
- **Análise Documental:** A comprovação de renda e despesas deve ser robusta, permitindo identificar a real capacidade financeira e eventos não recorrentes (como bônus anuais).

Condições Específicas do SFH

Por sua vocação social, o SFH possui regras mais restritivas que visam proteger o mutuário e garantir o uso adequado dos recursos da poupança.



Condição Específica do SFH	Regra / Limite	Observações Importantes
Limite Máximo do Valor de Avaliação do Imóvel	R\$ 1.500.000,00	Imóveis avaliados acima deste valor não podem ser financiados pelas regras do SFH e devem migrar para as condições do SFI.
Custo Efetivo Máximo para o Mutuário	12% ao ano	Este custo inclui não apenas os juros, mas também comissões e outros encargos financeiros, com exceção de seguros obrigatórios e tarifas.

Custos Envolvidos: Além dos Juros

O custo de um financiamento imobiliário vai além da taxa de juros.

- **Tarifa de Avaliação do Imóvel:** As instituições podem cobrar uma tarifa para avaliar o imóvel dado em garantia. No entanto, a cobrança é condicionada a:
 1. **Concordância prévia** e formal do cliente.
 2. **Informação clara** sobre o valor máximo que poderá ser cobrado.
 3. **Entrega do laudo** ou de um extrato do laudo de avaliação ao cliente.
 4. A cobrança não pode incluir despesas indiretas do banco, como custos com marketing ou sistemas internos.
- **Despesas Acessórias:** A resolução permite que o valor de despesas como o **ITBI (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis)** e custos cartorários sejam, em alguns casos, incluídos no montante financiado, facilitando a operação para o comprador.
- **Seguros Obrigatórios:** A contratação de seguros é compulsória, principalmente no SFH. As apólices mais comuns são:
 - **MIP (Morte e Invalidez Permanente):** Garante a quitação do saldo devedor em caso de falecimento ou invalidez do mutuário.
 - **DFI (Danos Físicos ao Imóvel):** Cobre prejuízos causados por eventos como incêndio, explosão e desmoronamento.