

APRESENTAÇÃO DO PROGRAMA



IMOBILIÁRIA ESPECIALIZADA NO PROGRAMA HABITE SEGURO





1. APRESENTAÇÃO

Itajaí (SC), 09 de fevereiro de 2022.

É com grande satisfação que apresentamos, de forma geral, ao público-alvo do **Programa Habite Seguro** do Governo Federal **destinado aos agentes das forças públicas de segurança** (federal, estadual e municipal), informações, benefícios e dicas para os(as) interessados(as) em adquirir seu imóvel próprio.

Nesse material apresentaremos as regras necessárias para a obtenção do imóvel próprio (casa ou apartamento) pelos(as) elegíveis ao programa, tais como renda necessária, valor máximo do financiamento, idade, documentação entre outras questões importantes.

Nós da imobiliária **Ética Imóveis** somos a única imobiliária de Itajaí especializada no **Programa Habite Seguro** com a finalidade de prestarmos um serviço de alto nível com precisão das informações, agilidade e atendimento personalizado ao público do programa, bem como estamos aptos a juntarmos e tramitarmos toda a documentação necessária para obtenção do financiamento dos proponentes, junto aos nossos **Correspondentes Caixa** parceiros.

Estamos à vossa disposição para tudo que precisar. Nos preparamos para isso.

Conte com a gente!

Atenciosamente;

Luiz Robério F. Dias – Corretor de Imóveis e Arquiteto
Evandra S. Dias – Corretora de Imóveis e Administradora
Sócios-Proprietários

2. A ORIGEM DO PROGRAMA HABITE SEGURO

O **Programa Habite Seguro** foi criado pelo Governo Federal a partir da Medida Provisória Nº 1.070 de 13 de setembro de 2021 que “*Institui o Programa Nacional de Apoio à Aquisição de Habitação para Profissionais da Segurança Pública - **Programa Habite Seguro***” ([veja aqui](#)), regulamentado pelo Decreto Nº 10.793 de 13 de setembro de 2021 que “*regulamenta o Programa Nacional de Apoio à Aquisição de Habitação para Profissionais da Segurança Pública - **Programa Habite Seguro**, e altera o Decreto nº 10.333, de 29 de abril de 2020, que aprova o Regulamento do Fundo de Desenvolvimento Social*” ([veja aqui](#)) bem como é normatizado pela Portaria Ministerial Nº 472 de 26 de outubro de 2021 que “*dispõe sobre as normas complementares relativas ao Programa Nacional de Apoio à Aquisição de Habitação para Profissionais da Segurança Pública - **Programa Habite Seguro**, e dá outras providências*”. ([veja aqui](#)).

Objetivamente, o **Programa Habite Seguro**, implementado pelo Ministério da Justiça e Segurança Pública, visa proporcionar aos profissionais de segurança pública previstos nos normativos do programa, **condições diferenciadas de crédito imobiliário para facilitar a aquisição da casa própria.**





3. PÚBLICO-ALVO DO PROGRAMA HABITE SEGURO

De acordo com os normativos supracitados, são **elegíveis** (aqueles que atendem a todas as regras) ao **Programa Habite Seguro**:

- a) Policiais integrantes da polícia federal, polícia rodoviária federal, polícias civis, polícias penais e polícias militares, **ativos e inativos da reserva remunerada e reformados, e aposentados (pensionistas não se enquadram)**;
- b) Bombeiros integrantes dos corpos de bombeiros militares (não inclui os Bombeiros Civis), **ativos e inativos, da reserva remunerada e reformados (pensionistas não se enquadram)**;
- c) Agentes penitenciários, peritos e papiloscopistas integrantes dos institutos oficiais de criminalística, medicina legal e identificação, **ativos, inativos e aposentados (pensionistas não se enquadram)**; e
- d) Integrantes das guardas municipais, **atendido o disposto na Lei nº 13.022, de 08 de agosto de 2014** ([clique aqui para ver a Lei](#)).

4. REQUISITOS

Para o(a) profissional da segurança público poder ser considerado **elegível** ao **Programa Habite Seguro**, obrigatoriamente deverá atender aos seguintes requisitos:

- a) Enquadrar-se no público-alvo do Programa (item 3 dessa apresentação);
- b) Ter **no mínimo de 3 anos** de exercício efetivo no cargo público;
- c) Estar apto junto à Instituição financeira (CAIXA) para contratação de financiamento (sem restrições com o CPF junto ao SERASA, SPC ou restrição interna com negócios anteriores com a CAIXA, exemplo: teve dívida com



- cheque especial, cartão de crédito ou financiamento e não as quitou e a “dívida caducou”);
- d) Não fazer parte do regime jurídico de cargos ou funções de natureza temporária (exemplo: prestador do serviço militar obrigatório);
 - e) Não ser ocupante exclusivamente de cargo em comissão (pode até ter cargo comissionado, desde que atenda aos itens “a” e “b” supramencionado);
 - f) Função de confiança ou posto de mesma natureza.



O profissional deverá solicitar ao órgão empregador a DECLARAÇÃO contendo os requisitos acima, conforme modelo disponibilizado no website do MJSP para fins de enquadramento do programa. ([clique aqui para ver o modelo](#)).

5. MODALIDADES DE FINANCIAMENTOS PERMITIDAS

Os(as) elegíveis ao **Programa Habite Seguro** poderão escolher uma das modalidades abaixo como forma de aquisição de seu imóvel **urbano** próprio (não é permitido imóveis com características rurais, tais como sítios, chácaras e fazendas):

- a) **Aquisição de Imóvel Novo:** Casa ou apartamento na planta, em construção ou pronto, porém, nunca habitado;
- b) **Aquisição de Imóvel Usado:** Casa ou apartamento que já tenha sido habitado;
- c) **Aquisição de terreno e construção de imóvel:** Dentro do valor financiável que a CAIXA considerar o(a) elegível, o(a) mesmo poderá comprar um

- d) terreno e construir sua casa (não financia construção em terreno próprio pré-existente);
- e) **Aquisição de imóveis CAIXA – Adjudicado:** Imóveis adjudicados, em linhas gerais, são aquelas tomados por instituições financeiras de mutuários inadimplentes, ou que tenha sido objeto de penhora. Em muitos casos esses imóveis costumam ser ofertados via leilão, licitação fechada, licitação aberta ou venda online e têm valor abaixo do mercado por ainda estarem ocupados, o que será necessário solicitar sua posse via judicial ([clique aqui para saber mais](#)).



Para os imóveis adjudicados:

- Cota de **financiamento de até 100%** do valor de venda, com recursos SBPE, sem necessidade de entrada;
- Até 35 anos para pagar;
- Taxas diferenciadas, a partir de 2,50% a.a. Poupança, e saldo devedor atualizado mensalmente pela TR, na modalidade Poupança CAIXA;
- Carência Poupança CAIXA: até 6 meses para parcela de juros e amortização.



Modalidades não enquadradas no Programa:

- Reforma, ampliação, conclusão ou melhoria de imóvel;
- Aquisição de terra nua, dissociada da construção de imóvel em prazo superior a dois anos, contados da data assinatura do instrumento de contratação do financiamento pelo beneficiário; e
- Aquisição ou construção de imóveis rurais ou comerciais.



Também não há previsão de contratação no **Programa Habite Seguro** através de prospecção de portabilidade.



6. CRITÉRIOS E LIMITES DE SUBVENÇÃO

SUBVENÇÃO: É um valor que o Governo Federal contribuirá no valor da entrada do imóvel do(a) elegível ao Programa.

O Programa **Habite Seguro** tem previsão de subvenção econômica para os(as) elegíveis que se enquadrarem nos seguintes requisitos:

- a) Não ser titular de financiamento ativo de imóvel localizado em qualquer parte do território nacional, exceto contratos destinados à aquisição de material de construção (*não pode ter outro imóvel com financiamento não quitado no nome do(a) elegível*);
- b) Não ser proprietário(a), possuidor(a), promitente comprador(a), usufrutuário(a) ou cessionário(a) de imóvel localizado em qualquer parte do território nacional (*não pode ter imóvel residencial no nome do(a) elegível*);

Além dos critérios relacionados a propriedade de imóvel, são observados os seguintes parâmetros para fins de concessão da subvenção do programa:

- **Valor máximo (teto) do imóvel é de até R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)**

O valor de oferta do imóvel pelo proprietário/construtor, não é necessariamente o valor que será considerado, **mas sim o valor a ser avaliado pela CAIXA**. No caso do imóvel ter avaliação inferior (se assim entendido pela avaliação da CAIXA) ao pedido pelo vendedor/construtor, **valerá o menor valor entre o negociado (ofertado) e o avaliado**. Se o valor avaliado for superior ao negociado (ofertado) mas se ainda dentro do valor máximo do programa, valerá o valor máximo, porém, se ultrapassar o valor teto, valerá o valor teto.

- **Renda individual mensal de até R\$ 7.000,00 (sete mil reais)**

Entende-se por renda o recebimento total do(a) elegível (sem descontos), **não é o soldo.**



- Se o casal (casado ou união estável) que se enquadrarem em um dos casos previstos no item 3 dessa apresentação, poderão somar suas rendas (sem passar do teto de R\$ 7.000,00) para conseguirem o valor máximo possível a ser financiado que é de R\$ 300.000,00. Se ultrapassar, sugerimos então utilizar a maior renda comprovada;
- A CAIXA levará em conta a renda de toda a família na hora de oferecer a possibilidade de subvenção, porém, para enquadramento no programa será avaliada a renda bruta **do(s) (as) profissional(is) de segurança**, mas para o valor total do financiamento poderá ser considerado renda familiar e rendas extras.

- **Subvenção concedida apenas a um beneficiário por grupo familiar**

Se a renda bruta a ser utilizada for objeto da soma de dois proponentes, apenas um deles terá direito à subvenção (não será um para cada);

- **Recebimento de subsídio somente uma vez por beneficiário.**

Se o proponente beneficiário quitar o imóvel que comprar e desejar adquirir um outro pelo **Programa Habite Seguro**, não terá mais direito a nova subvenção.

- **Valor máximo da subvenção.**

O valor máximo da subvenção que poderá ser conseguida pelo(a) elegível, é de **R\$ 12.000,00** (doze mil reais), e não cumulativo.



São dois tipos de subvenção:

- Auxílio para pagamento de parte do valor do imóvel; e
- Auxílio para pagamento de parte do valor da tarifa de contratação;
- Se não for o primeiro imóvel do(a) proponente elegível, o(a) mesmo(a) **não terá direito à subvenção.**

7. CRITÉRIOS E LIMITES DE SUBVENÇÃO

A subvenção é classificada por grupos, considerando a renda mensal bruta individual do(a) profissional solicitante (que não pode ultrapassar os R\$ 7.000,00), conforme a tabela abaixo:

Grupo	Renda mínima R\$	Renda máxima R\$	Subvenção - entrada até R\$	Subvenção - tarifa* até R\$
I	0	3.000	12.000	1.250
II	3.001	4.000	10.000	2.000
III	4.001	5.000	8.000	2.100
IV	5.001	7.000	6.000	2.100

* A Subvenção da tarifa: é concedida no ato da contratação, não subsidiando a tarifa inicial que ocorre durante a avaliação da proposta de crédito imobiliário, exemplo:

Grupo III - Operação FGTS – Imóvel Novo - 150 mil – UF/SP
Tarifa Inicial da operação: 750 reais
Tarifa no ato da contratação: $1.520 - 750 = 770$ reais
Valor da Subvenção da Tarifa: 770 reais

Grupo III - Operação SBPE – Imóvel novo – 300 mil
Tarifa Inicial da operação = 750 reais
Tarifa no ato da contratação: $3.100 - 750 = 2.350$ reais
Valor da Subvenção da Tarifa: 2.100 reais
Diferença paga pelo cliente no ato da contratação: $2.350 - 2100 = 150$ reais



- **Operação FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço):** Para a aquisição do primeiro imóvel;
- **Operação SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo):** Se não for para a compra do primeiro imóvel.

A subvenção é adicional somada aos recursos do financiamento habitacional, subsídios do FGTS, demais recursos provenientes de programas habitacionais estaduais e/ou municipais, se houver, bem como recursos próprios do beneficiário, inclusive uso da conta vinculada FGTS.



8. USO DO FGTS PARA A ENTRADA DO IMÓVEL

Sim, é possível utilizar saldo de FGTS para o pagamento de parte da entrada da compra do imóvel, caso o(a) proponente o tenha e se enquadrar no previsto nas regras de uso do fundo ([veja as condições aqui](#)).

9. QUAL O VALOR QUE O(A) ELEGÍVEL PODERÁ FINANCIAR?

Essa resposta só será possível mediante à uma **simulação de crédito** levando em conta o seguinte:

- a) Renda bruta comprovada;
- b) Idade do(a) proponente (não tem limite de idade, mas quanto mais idade, menor será o prazo para o pagamento do financiamento o que gerará valores maiores das parcelas);
- c) Valor (avaliado) do imóvel.

Isso significa dizer que **não há resposta padrão para o valor que o(a) proponente conseguirá** pois, como visto, mediante as informações pessoais do(a) mesmo(a), **os resultados serão diferentes** (renda bruta comprovada, idade, valor do imóvel, etc..).

10. FINANCIAMENTO PARA CONSTRUÇÃO DE CASAS

A CAIXA não financia, neste programa, a construção de casa **em terreno próprio**, mas financia a compra do terreno e a construção de casa, sendo que o valor do terreno, mão-de-obra, materiais e outros custos inerentes a construção tais como cartório, projetos, taxas e licenças, **devem caber dentro do teto dos R\$ 300.000,00.**



Se esta for a sua modalidade escolhida a **Ética Imóveis** pode cuidar dos projetos, elaboração da Proposta de Construção Individual (PCI), do memorial físico-financeiro da obra, aprovações e da construção para sua comodidade.

11. E QUANDO A RENDA BRUTA DO(A) PROPONENTE FOR SUPERIOR A R\$ 7MIL?

Os(as) proponente(s) que tiverem renda bruta comprovada do(a) superior ao teto dos R\$ 7.000,00 **também poderão participar do Programa Habite Seguro**, sendo:

- a) O valor (de avaliação) do imóvel poderá ser superior a R\$ 300.000,00, a critério do agente financeiro;
- b) Taxas de juros diferenciadas mediante relacionamento com a CAIXA;
- c) Não terão direito à subvenção;
- d) Poderão ter outros benefícios mediante relacionamento com a CAIXA e por análise e decisão gerencial do citado agente financeiro.

12. DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

12.1. PARA A SIMULAÇÃO DO CRÉDITO

Para a simulação inicial de financiamento (a simulação será refeita pelo Correspondente Caixa e ratificada ou não pela gerência da CAIXA), serão necessárias as seguintes informações:

- a) Renda bruta comprovada, individual ou composta por casal;
- b) Data de nascimento (se for um casal, a do mais velho);
- c) Valor do imóvel desejável.



- Dependendo dos dados informados, pode acontecer de que seu perfil não conseguirá chegar ao teto de financiamento, que é de R\$ 300 mil;
- Lembramos que o financiamento máximo será de 80% do valor do imóvel avaliado, o que significa dizer que a **entrada mínima será de 20%** (podendo utilizar recurso próprio, a subvenção e/ou FGTS, caso tenha, para abater na entrada), exceto os imóveis adjudicados que tem a possibilidade de ser financiamento de 100%;
- Nossa equipe procurará fazer com que o valor da sua entrada não seja superior à 20%, independente do valor do imóvel desejado.

12.2. PARA O PROCESSO DE FINANCIAMENTO

Para fins de comprovação e elegibilidade no âmbito do **Programa Habite Seguro**, o(a) elegível deverá apresentar ao agente financeiro, no momento da solicitação do financiamento, os seguintes documentos:

- Documento oficial de identificação do(a) proponente, bem como dos demais participantes do contrato de financiamento;
- Os últimos dois comprovantes de renda do(a) profissional;
- Comprovação de renda dos demais participantes do contrato de financiamento, quando couber;
- Última declaração do Imposto de Renda e recibo de entrega à Receita Federal, de cada um dos participantes, quando couber (caso apresentada a Declaração retificadora fora do prazo, será exigida a apresentação concomitante da Declaração à qual se refere a retificação);
- Certidão de inteiro teor, atualizada, da matrícula do imóvel pretendido para financiamento (nós podemos cuidar disso); e
- Declaração (validade máxima de 90 dias), expedida pelo órgão empregador a que o(a) proponente esteja vinculado, a qual deverá conter, no mínimo, as seguintes informações sobre o(a) profissional de segurança pública pleiteante:

- a) Dados de identificação civil;
- b) Renda bruta, considerando o vencimento total, excluídos os benefícios temporários ou de natureza indenizatória;
- c) Tempo de serviço de, no mínimo, três anos de exercício efetivo no respectivo cargo público;
- d) Endereço e CNPJ da instituição pagadora;
- e) Município de lotação atual;
- f) Informação de que o(a) pleiteante não faz parte exclusivamente do regime jurídico de cargos ou funções de natureza temporária;
- g) Informação de que o(a) pleiteante não é ocupante exclusivamente de cargo em comissão, função de confiança ou posto de mesma natureza, sem vínculo efetivo com a administração pública; e
- h) Declaração relacionada à condição de pessoa com deficiência ou idosa, quando couber.



Outros documentos e informações poderão ser solicitados pelas instituições financeiras com vistas à complementação da análise da proposta de financiamento.

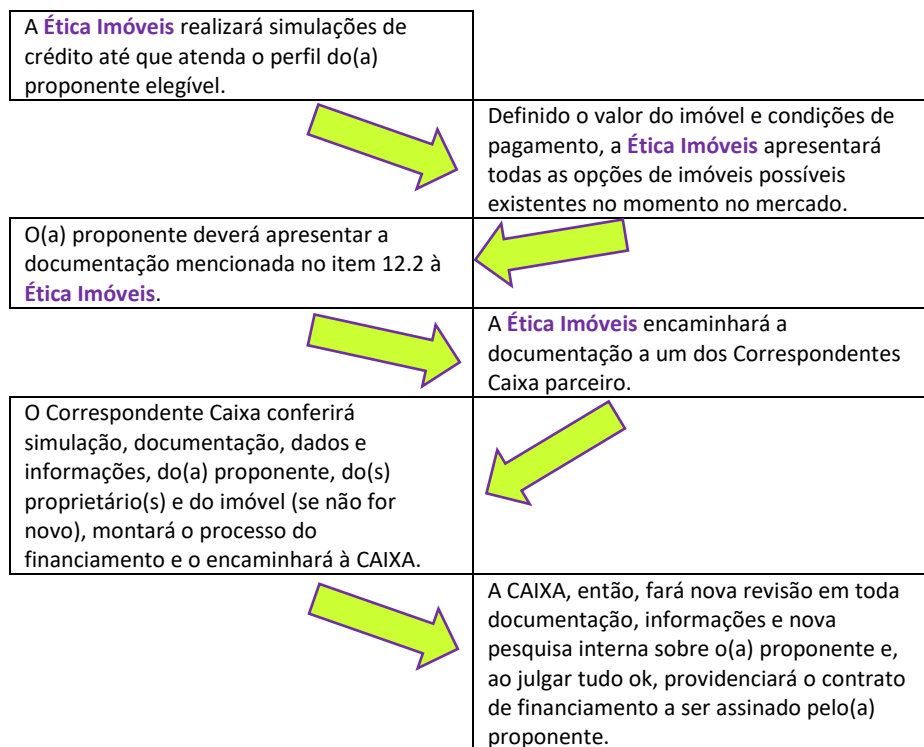


Quando o interessado a participar no Programa for integrante de **guarda municipal**, o agente financeiro realizará consulta ao MJSP para verificar se a instituição à qual pertence o proponente está cadastrada para fins de contemplação no **Programa Habite Seguro**, observado o disposto no parágrafo único do art. 3º do Decreto nº 10.793, 13 de setembro de 2021.

13. ESTOU INTERESSADO(A), COMO PROCEDER?

Se o(a) proponente for elegível, deverá se encaminhar à imobiliária **Ética Imóveis** (ou entrar em contato conosco através de uma das formas informadas neste material), para realizar sua simulação de crédito. Todo o processo da compra do imóvel **começa pela simulação de crédito**.

Abaixo, apresentamos um fluxo geral das etapas necessárias ao financiamento:



- Caso haja alguma pendência ou exigência em uma das etapas descritas, será necessário voltar a(s) etapa(s) que originar(em) a(s) exigência(s) para saná-la(s);
- Dependendo da modalidade de aquisição (imóvel novo, aquisição do terreno e construção ou imóveis adjudicados), a documentação e passos variam um pouco. Cada caso é um caso;
- Precisamos entender que há muita burocracia no processo, as quais devemos vencê-las e que demanda tempo e paciência, mas a **Ética Imóveis** estará sempre junto do(a) proponente para auxiliá-lo(a).



ÉTICA IMÓVEIS

Nossos contatos

Telefone: (47) 3246-0535

WhatsApp: (47) 9 9239-9300 (também para plantão)

E-mail: habiteseguro@eticaimoveis.com.br

Nosso site (clique par acessar): www.eticaimoveis.com.br

Horário de funcionamento da imobiliária

Em dias úteis de Itajaí: Das 8:30h às 12h e das 13:30h às 18:30h.

Aos sábados: Das 9:00h às 13:00h.

Domingos, feriados e boa parte do horário não comercial: no WhatsApp acima informado.

Onde atendemos

Em Itajaí e, eventualmente, em Navegantes, Balneário Camboriú e Camboriú.

Nosso endereço

Rua Umbelino Damásio de Brito, Nº 379 (esquina com as Ruas Alberto Werner e João Gaya – Centro – Itajaí (SC).



Localização



As informações aqui contidas estão apresentadas de forma global para darmos uma ideia inicial aos interessados e são válidas na data em quem foi desenvolvido o presente material, e podem sofrer atualizações sem aviso prévio. Mais detalhes e informações devem ser solicitados à nossa equipe através de um dos canais de informação aqui disponibilizado, ou diretamente na imobiliária.

IMOBILIÁRIA ESPECIALIZADA NO
PROGRAMA HABITE SEGURO



eticaimoveis.com.br