

# Portabilidade de Crédito Imobiliário



**PROTESTE**  
associação de consumidores



SEGURO.  
EM TODOS  
OS SENTIDOS.



Todo mundo sabe que pesquisar, procurar e contratar um seguro de automóvel envolve uma baita burocracia e perda de tempo.

Que tal ler as suas necessidades, on-line e em TEMPO REAL?

Acesse [economizeem1clique.com.br](http://economizeem1clique.com.br) e faça um teste.

Só a **PROTESTE**, em parceria com a Smartia, ajuda você a fazer as melhores escolhas.

- RÁPIDO** > ONLINE
- CONFIÁVEL** > SEGURADORAS INDICADAS PELA PROTESTE
- ECONÔMICO** > A MELHOR OPÇÃO PARA O SEU BOLSO



[economizeem1clique.com.br](http://economizeem1clique.com.br)

## Uma portabilidade muito aguardada

Desde que a portabilidade dos números de telefone começou a acontecer, passamos a nos perguntar quando ela se tornaria uma realidade para outros serviços essenciais. Ter o direito de escolher a melhor operadora, ou, pelo menos, a opção de escolha já seria uma vitória. Já imaginou fazer isso com o plano de saúde, com a conta salário ou com o crédito?

Pois bem, isso aconteceu, pouco a pouco, com os serviços acima. No entanto, mesmo tendo sido regulamentada pelo Banco Central, em 2006, a portabilidade do crédito não ocorreu como desejado. As instituições financeiras alegavam restrições operacionais ou de normas.

Somou-se a desinformação dos clientes ao desinteresse dos bancos. O sistema ficou travado, pois as instituições financeiras não transferiam o histórico do tomador do empréstimo.

Talvez a mais aguardada de todas tenha sido a portabilidade do financiamento imobiliário, e o motivo é fácil de entender. Tem maiores valores médios e prazos mais longos do que outras linhas de crédito. Não é necessário ser economista, então, para deduzir que qualquer redução das taxas de juros significaria uma grande economia lá no final do contrato.

Demorou, mas aconteceu. Em maio de 2014, entrou em vigor a regulamentação do Banco Central para a portabilidade de financiamentos imobiliários. É um ganho inestimável para o consumidor, que tem no imóvel a figura da segurança familiar e, muitas vezes, seu maior patrimônio.

Do ponto de vista do mercado, é importante que a portabilidade do financiamento imobiliário funcione muito bem, preservando os direitos do consumidor.

Para entender como funciona a portabilidade e alguns aspectos importantes do financiamento imobiliário, a PROTESTE e o CANAL DO CRÉDITO, site de comparação de produtos financeiros, uniram-se nessa publicação.

Esperamos que as orientações e dicas ajudem você a economizar e a fazer melhores escolhas.

### **Maria Inês Dolci**

Coordenadora-institucional da PROTESTE

### **Marcelo Prata**

Presidente do CANAL DO CRÉDITO

# Sumário

Uma portabilidade muito aguardada.....	3
Conheça a legislação.....	5
A portabilidade no Brasil/O brasileiro e o crédito imobiliário.....	6
Atenção, consumidores.....	7
Portabilidade do crédito imobiliário.....	8
O que pode e o que não pode.....	9
Passo a passo.....	11
Como fazer.....	13
Como decidir.....	14
Calculadora da portabilidade.....	17
Cuidados.....	18
Coisas que você deveria saber sobre financiamento imobiliário.....	18
Mitos sobre o financiamento.....	20
A quem recorrer.....	21
Outras linhas de crédito e a portabilidade.....	22
Canal do Crédito.....	23
PROTESTE: a serviço do consumidor.....	24

## Expediente

### Cartilha de Portabilidade de Crédito Imobiliário

**Realização:** PROTESTE E CANAL DO CRÉDITO

**Coordenação editorial:** Maria Inês Dolci;

**Redação final:** Carlos Thompson;

**Projeto Gráfico:** Marcus Vinicius Pinheiro;

**Diagramação:** André Mucheroni;

**Ilustrações:** Ferreth;

**Assessoria de Imprensa e jornalista responsável:**

Vera Lúcia Ramos, MTb: 769;

**Conteúdos e apoio editorial CANAL DO CRÉDITO:**

Marcelo Prata e Rodrigo Belisário.

**Conteúdos e apoio editorial PROTESTE:**

Camila Souza, David Freitas Passada, Gisele Rodrigues,

Hessia Costilla, João Dias Antunes, Renata Pedro, Rodrigo Alexandre, Sonia Amaro, Tatiana Viola de Queiroz, Vera Lúcia Ramos, Verônica Dutt-Ross e Weberth Costa.

### PROTESTE

**Sede:**

Avenida Lúcio Costa, 6.240

Térreo

Barra da Tijuca

CEP 22630-013

Rio de Janeiro – RJ

**Escritório em São Paulo:**

Rua Machado Bittencourt, 361 – 6º andar –

Salas 601 a 606 – Vila Clementino

CEP 04044-905 – São Paulo – SP

# Conheça a Legislação

## O que é o Código de Defesa do Consumidor (CDC)?

Foi promulgado em 1990. É uma das mais avançadas leis do mundo de proteção aos direitos do consumidor. Antes dele, faltava clareza na definição de responsabilidade nas relações de consumo. Isso facilitava abusos em contratos, entrega de produtos, prestação de serviços, propaganda etc. A lei nº 8.078/90 ampliou, então, a cidadania das pessoas também como consumidoras.



## Direitos Básicos do Consumidor (CDC)

1. Proteção da vida, saúde e segurança contra os riscos provocados por práticas no fornecimento de produtos e serviços considerados perigosos ou nocivos;
2. Educação e divulgação sobre o consumo adequado dos produtos e serviços;
3. Informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade e preço, bem como seus eventuais riscos;
4. Proteção contra a publicidade enganosa e abusiva, métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como contra práticas e cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços;
5. Modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais, ou sua revisão caso se tornem excessivamente caras;
6. Efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais;
7. Acesso aos órgãos judiciários e administrativos;
8. Facilitação da defesa de seus direitos, inclusive com a inversão do ônus da prova;
9. Adequada e eficaz prestação dos serviços públicos em geral.

## A portabilidade no Brasil

**2006** – É regulamentada a portabilidade de crédito;

**2008** – Começa a portabilidade telefônica (fixo e móvel);

**2009** – Portabilidade telefônica disponível em todo o país; estabelecida portabilidade de carências entre planos de saúde;

**2012** – Portabilidade dos planos de saúde empresariais (para demitidos e aposentados);

**2013** – Conselho Monetário Nacional uniformizou procedimentos e prazos para estimular portabilidade financeira;

**2014** – Entra em vigor a portabilidade para as linhas de crédito e empréstimos com regras claras sobre migração do saldo devedor, prazos e obrigações dos bancos.

## O brasileiro e o crédito imobiliário

Considerado a menina dos olhos do mercado financeiro, o crédito imobiliário é utilizado por um número cada vez maior de brasileiros, como forma de viabilizar o sonho da casa própria. Mas nem sempre foi assim.

Por um lado, havia enorme resistência do mercado financeiro a atuar nessa área. Durante décadas, no Brasil, o financiamento à moradia ocupou um papel social relegado exclusivamente ao governo, pois não havia instrumentos legais, regulatórios e de mercado que tornassem o crédito imobiliário um produto interessante para os bancos.

Havia superinflação, corroendo a renda e tornando quase impossível a captação de recursos de longo prazo que financiassem o segmento. Além disso, os instrumentos jurídicos, como a hipoteca, dificultavam a retomada do bem em caso de inadimplência do tomador do crédito.

Do outro lado, o tomador que conseguia finalmente contratar um financiamento, algo considerado uma “benção divina”, assumia um contrato que era descasado da realidade financeira do País. Ao passo que o saldo devedor do financiamento seguia algum índice atrelado à inflação, as prestações do financiamento eram vinculadas ao PES (Plano de Equivalência Salarial).

A intenção era evitar que a inflação corroesse a renda do tomador. No entanto, esse descasamento entre o que foi pago e o saldo devedor provocou bizarrices financeiras, como o caso de milhares de famílias que, após pagarem seu financiamento por 20 anos, se deparavam com um saldo devedor maior do que o valor atualizado do imóvel. Embora medidas tenham sido tomadas para resolver o problema, como a criação do FCVS (Fundo de Compensação das Variações Salariais), o trauma marcou toda uma geração.

Os bancos tiveram suas exigências atendidas. Com a estabilidade da economia e a criação, dentre outros marcos regulatórios, da figura da alienação fiduciária, que, diferentemente da hipoteca, permite ao credor executar a dívida rapidamente e retomar o bem, o crédito imobiliário voltou à cena. Nos últimos 10 anos, o brasileiro tem tido acesso ao crédito de forma ampla, em mais instituições financeiras.



## Atenção, consumidores!

Mais crédito significa mais riscos. E o risco é claro: o comprometimento de uma parcela da renda com dívidas que inviabilizem a sobrevivência individual e até familiar.

Quanto mais fácil a obtenção de crédito, piores as condições. Ou seja, as financeiras e bancos que não exigem, por exemplo, comprovação de renda e bens em garantia do empréstimo, compensam o risco por meio de juros elevadíssimos, que, às vezes, beiram a agiotagem.

Não há almoço de graça, dizem os economistas. Nós dizemos que não há crédito fácil sem a contrapartida de taxas de juros e condições de pagamento. Há poucas exceções, como o crédito consignado, pelo fato de o desconto em folha reduzir drasticamente o risco das instituições financeiras.

Da mesma forma, também o crédito para aquisição de veículos costuma ser mais barato do que a média de mercado, pois o bem é a garantia do empréstimo.

Assim como, na dúvida, não se deve ultrapassar outro veículo no trânsito, se não tiver certeza de que terá condições para honrar uma dívida, adie a compra até situação financeira adequada para fazer face às responsabilidades assumidas para o futuro.

## Portabilidade do crédito imobiliário

Regulamentada pelo Banco Central (Resolução 4.292, de 20 de dezembro de 2013), a portabilidade do crédito, dentre eles o imobiliário, inaugurou no Brasil uma nova era para o consumidor que contratou um financiamento. No decorrer dessa cartilha, mostraremos particularidades para auxiliar a decisão de quem assumiu um financiamento. Por exemplo, como funciona e se seria interessante a troca de banco para baratear a dívida.

A entrada em vigor da regulamentação é vista como reafirmação do interesse do Banco Central em estimular a concorrência do setor bancário. Com isso, espera-se que se viabilize o acesso dos brasileiros a linhas de crédito com menores taxas de juros. E que se promova, conseqüentemente, um cenário favorável ao crescimento sustentável do crédito.

Para a PROTESTE, todas as portabilidades são importantes, pois ampliam as opções do consumidor, promovem a concorrência e contribuem para que ele tenha acesso a melhores serviços, inclusive na área financeira. Entretanto, a PROTESTE defende atenção especial às instituições financeiras que ainda não executam plenamente a portabilidade.

Para o CANAL DO CRÉDITO, participar da criação desse material e de outras ferramentas que ajudem o consumidor a tomar a decisão pela portabilidade está diretamente alinhado à sua missão de auxiliá-lo a tomar as melhores decisões na contratação de produtos financeiros.

### **Mas, o que é a portabilidade?**

É a transferência de uma operação de crédito da instituição onde foi contratada para outra, por solicitação do cliente, sem que haja pagamento de impostos, (ao contrário do que ocorre em uma nova operação de financiamento).

### **Quais os créditos que estão abrangidos?**

Aplica-se a todas as operações de crédito imobiliário, veículos, CDC (Crédito Direto ao Consumidor), crédito pessoal e todas as linhas de crédito consignado (INSS, público e privado). Sendo que, para efeito dessa cartilha, nosso foco será, exclusivamente, o financiamento imobiliário.



## O que PODE e o que NÃO PODE PODE

### Prestações em Atraso

Poderão ser incluídas parcelas vencidas do financiamento, de acordo com as normas vigentes à época.

### Avaliação do valor do Imóvel

O novo banco poderá solicitar uma nova avaliação do imóvel. Como o imóvel talvez se tenha valorizado nos últimos anos, a medida permite que o LTV (sigla em inglês que mostra em % quanto o empréstimo representa do valor do bem) seja ajustado à nova realidade.

### O banco atual poderá cobrir a oferta do novo banco

Pela nova regulamentação, o banco atual, mediante proposta formal da nova instituição, poderá optar por cobrir ou não a oferta. Portanto, o consumidor passa a ter duas novas opções:

1. Mudar de banco;
2. Continuar na mesma instituição em uma condição mais interessante do que a atual.

### FGTS

Quem financiou um imóvel com recursos do FGTS, por exemplo, no Programa Minha Casa, Minha Vida, também poderá optar pela troca de banco. Na prática, embora as taxas tenham menos possibilidade de ser reduzidas, fica a critério do novo banco optar por eventual redução de sua própria remuneração.

## NÃO PODE

### Cobrar do cliente

É proibida a cobrança de qualquer tarifa do banco atual para penalizar o cliente pela troca de instituição. Não aceite, portanto, esse tipo de cobrança.

### Aumentar o valor financiado

Não é possível financiar um valor superior ao do saldo devedor apurado no ato da solicitação da portabilidade. A medida segue uma linha conservadora de não estimular o que é conhecido no mercado como cash-back, operações nas quais o cliente financia o bem e ainda levanta recursos financeiros para outra finalidade.



### **Aumentar o prazo de financiamento**

Na mesma linha do valor financiado, não é possível aumentar o prazo do financiamento por um período maior do que o que resta no contrato atual. No entanto, nada impede que o consumidor reduza o prazo de financiamento se tiver condições financeiras para tal. Se a situação econômica o permitir, tente reduzir o prazo, porque a economia será significativa no total dos juros que terá de pagar.

### **SFH (Sistema Financeiro da Habitação)**

Quem tem financiamento pelo SFH não pode mudar de modalidade de crédito na portabilidade. Também vale para quem tenha outra forma de crédito imobiliário, que não poderá migrar para o SFH na portabilidade.

## **Passo a passo**

### **1º Seu financiamento**

- Solicitar ao seu banco atual o Demonstrativo de Evolução da Dívida (DED) com os dados do seu financiamento para fins de portabilidade. Entre outras informações a DED deverá conter: nº do contrato, saldo devedor atualizado, taxas de juros e demais detalhes da operação.
- Dica: o banco tem até um dia útil para lhe enviar esses dados.

### **2º Pesquisa**

- Com o Demonstrativo (DED) em mãos, faça simulações em outros bancos e veja qual lhe oferece uma condição melhor;

### **3º Novo banco**

- Fale com o gerente do banco que você escolher (o que oferecer as melhores condições), ou com o correspondente bancário autorizado, para que ele possa formalizar uma proposta;
- Caso tenha seu crédito aprovado e autorize, o novo banco encaminhará eletronicamente a proposta (requisição) de portabilidade para o banco atual informando seus dados pessoais, dados do seu financiamento atual e as condições que ele lhe ofereceu, como CET (Custo Efetivo Total), taxas de juros, sistema de amortização, prazos etc.

**Dica:**

- o novo banco irá lhe solicitar dados e documentos de renda para análise do seu crédito;
- o consumidor deverá receber uma cópia dessa proposta do novo banco;
- não tome nenhuma decisão sem antes comparar seu financiamento atual com a nova proposta.

**4º Momento decisivo**

- Ao receber a proposta de portabilidade, seu banco atual poderá lhe fazer uma contraproposta;
- Esse momento é decisivo, pois significa que você deverá fazer uma escolha: ficar no banco ou aceitar a proposta da nova instituição;

Para ajudar nessa escolha, preparamos algumas dicas e também uma calculadora. Mais informações nas páginas 14 e 17.

**5º Chegada**

- Se optar por não realizar a portabilidade, porque a contraproposta do banco atual foi mais atraente, a instituição deverá fazer um aditivo ao seu contrato, informando as novas condições de taxas ou outras que ele lhe tenha apresentado;
- A instituição credora terá até cinco dias úteis, a partir da data do recebimento da requisição, para solicitar da proponente a transferência de recursos para efetivar a portabilidade. E dois dias úteis, contados a partir da data da transferência, para confirmar à proponente o recebimento dos recursos. Esse documento deverá ser levado ao Cartório de Registro de Imóveis para ser averbado.

**Valor da prestação maior**

Pode acontecer, em função do sistema de amortização escolhido pelo consumidor ou pela escolha de um novo prazo menor que o do financiamento atual, que o valor da primeira prestação do novo banco seja superior à próxima parcela no banco atual. Mesmo que o novo banco apresente uma condição mais interessante, o Banco Central determina que o consumidor formalize sua concordância com o aumento da prestação.

**Pagamento de ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis)**

Não há incidência de ITBI sobre as operações de portabilidade do financiamento imobiliário, apenas o custo de averbação do Termo de Portabilidade no Cartório de Registro de Imóveis.

## Como fazer

Após pesquisar em várias instituições financeiras (relativa ao Custo Efetivo Total e demais condições de um financiamento), e optar por uma delas, que chamaremos de “Banco Novo”, o consumidor deve solicitar, formalmente, a esse banco que encaminhe requisição de portabilidade ao “Banco Atual”. A requisição terá:



1. Número da inscrição do devedor no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);
2. Número do contrato da operação de crédito;
3. Proposta de crédito do “Banco Novo”, contendo taxa de juros anual, nominal e efetiva, Custo Efetivo Total (CET), prazo da operação, sistema de pagamento e valor das prestações;
4. Três datas de referência para o cálculo do saldo devedor da operação;
5. Índice de preço ou base de remuneração a ser utilizada na proposta;
6. Número do telefone, incluindo o código de Discagem Direta a Distância (DDD);
7. Endereço completo, para receber documentação da portabilidade.

As instituições financeiras devem fornecer ao devedor, em até um dia útil:

- Número do contrato;
- Saldo devedor atualizado;
- Demonstrativo da evolução do saldo devedor;
- Modalidade;
- Taxa de juros anual, nominal e efetiva;
- Prazo total e remanescente;
- Sistema de pagamento;
- Data do último vencimento da operação.

## Como decidir

Optar pela portabilidade não é tão simples quanto possa parecer. Diferentemente de outras linhas de crédito, o prazo para pagamento poderá chegar a 35 anos, e qualquer decisão terá um grande impacto para mais ou para menos no valor final pago.

Nas próximas páginas, você encontrará informações que poderão embasar sua decisão.

### Como buscar um novo banco para o financiamento?

#### Pesquisa

É natural começar a pesquisa pelo banco em que você seja correntista, se não for o mesmo no qual obteve o financiamento. Também poderá utilizar ferramentas de comparação, como a criada pelo CANAL DO CRÉDITO, que buscam todos os bancos que oferecem linhas de crédito imobiliário.

**Dica:** Lembre-se de pedir ao banco atual um Demonstrativo da Evolução da Dívida (DED) com todas as informações do seu financiamento.

Esse demonstrativo será a base para que o novo banco lhe possa fazer uma proposta.

#### Comparação

A forma correta de comparar dois ou mais bancos é pelo CET (Custo Efetivo Total). Nele estão inclusas todas as tarifas bancárias, seguros e taxas de juros. No entanto, quando se trata da portabilidade do financiamento imobiliário, é preciso olhar também a economia real, isto é, quanto vai se economizar de fato. Para isso é preciso levar em conta o CET, os custos com a portabilidade (cartório e tarifas do novo financiamento) e a economia com diminuição da taxa de juros ao longo do prazo restante do financiamento. Com tudo isso em mãos, basta calcular quanto significaria hoje essa economia ao final do financiamento.

Achou complicado? Nós também. Por isso o CANAL DO CRÉDITO, em parceria com a PROTESTE, desenvolveu uma calculadora que irá ajudar a fazer essa conta. Para utilizá-la acesse: [www.proteste.org.br/portabilidadedocredito](http://www.proteste.org.br/portabilidadedocredito)

### O que você precisa saber antes de tomar uma decisão

#### Saldo Devedor

O saldo devedor se refere ao valor do seu financiamento, menos as amortizações já realizadas (valores, entretanto, já pagos) ao longo do tempo com a devida correção monetária, se houver. Em outras palavras, é aquilo que você ainda deve do seu financiamento, sem os juros. Quando o consumidor opta pela quitação ou amortização (quitação parcial), é o saldo devedor que deve ser levado em conta. Para fins da portabilidade, é esse valor que será migrado para o novo banco.



### **O titular do financiamento**

É a pessoa cuja renda será considerada na análise do crédito. Já para fins dos seguros obrigatórios (MIP - morte ou invalidez permanente; DFI - danos físicos ao imóvel) considera-se a proporção de cada titular na renda e a data de nascimento do mais velho. É aconselhável fazer um seguro para o caso de perda do emprego.

### **Valor do Imóvel**

Para fins de portabilidade, o valor do imóvel será aquele avaliado pelo banco, por meio de uma empresa de engenharia credenciada. Para fazer uma simulação, você poderá considerar o valor de mercado. Lembre-se, no entanto, que talvez seja diferente do que o banco apurará.

Em um financiamento, o valor do imóvel influencia um dos seguros obrigatórios, o de DFI (danos físico ao imóvel) e o LTV (loan to value).

### **Valor financiado**

Não é possível aumentar o valor financiado por ocasião da portabilidade. Sendo assim, o valor do financiamento no novo banco deverá ser igual ou menor ao saldo devedor no atual.

### **Prazo restante**

O prazo do financiamento também não poderá ser aumentado. Se, por exemplo, o consumidor já pagou cinco anos em um financiamento de 30 anos, só poderá financiar no novo banco os 25 anos restantes. Não poderá alongar o prazo de pagamento.

### **Taxa de juros (efetiva)**

Talvez seja a forma mais simples, inicialmente, para avaliar se o novo financiamento será mais atrativo ou não. Embora possa ser um indicador, não deve ser considerada isoladamente, pois não contempla as tarifas bancárias e encargos como os seguros. Por esse motivo é que o CET (Custo Efetivo Total) foi instituído pelo Banco Central.

### **CET (Custo Efetivo Total)**

É apresentado em forma de percentual anual e considera as taxas de juros, tarifas bancárias e os seguros do financiamento. Vale, portanto, para avaliar as condições do novo crédito. Não há, porém, como comparar com um financiamento feito há vários anos, quando o CET ainda não estava em vigor.

Para comparar, então, os dois financiamentos (o atual e aquele para o qual se pretenda migrar) o CANAL DO CRÉDITO desenvolveu um indicador chamado Economia Real, que considera o quanto um financiamento significará realmente de economia no bolso do consumidor em valores de hoje.

### **Sistema de amortização**

O sistema de amortização determina como o valor principal do financiamento, isto é, aquilo que você efetivamente financiou, será amortizado mês a mês. Atualmente, os dois sistemas de amortização mais utilizados são o SAC (Sistema de Amortização Constante), no qual as parcelas são decrescentes, e a Tabela Price (também conhecida como Sistema Francês), em que as parcelas são iguais. O consumidor poderá trocar o sistema de amortização na portabilidade.

### **Custos extras**

**Atenção:** na portabilidade, além das despesas com o financiamento, que farão parte da nova contratação, também haverá custo da averbação no Cartório de Registro de Imóveis.

### **Venda casada**

É importante enfatizar que é abusiva a venda de outros produtos financeiros (seguros, consórcios etc.) como condicionante para que a portabilidade ocorra, a conhecida venda casada. O CDC (Código de Defesa do Consumidor) proíbe esta prática nociva.

Se o consumidor quiser avaliar em quanto os produtos e serviços 'oferecidos' encaerão a portabilidade, basta utilizar a calculadora que desenvolvemos (página 14). Nela, é possível inserir o valor mensal desses custos extras, e essa informação será considerada para chegarmos ao indicador de Economia Real.

# Calculadora da portabilidade

O CANAL DO CRÉDITO, em parceria com a PROTESTE, desenvolveu uma calculadora que permite comparar seu financiamento atual com as propostas que o consumidor receba de outros bancos [www.proteste.org.br/portabilidadedocredito](http://www.proteste.org.br/portabilidadedocredito).

Mesmo para quem ainda não tenha uma proposta, a Calculadora da Portabilidade mostrará quais são os bancos que atuam no financiamento imobiliário e quais suas taxas praticadas, funcionando como um radar de mercado para ajudar no processo de escolha da nova instituição.

Entre suas funcionalidades, está a possibilidade de salvar as simulações para comparação futura, bem como incluir as despesas extras que surjam com o novo financiamento, colaborando no processo de decisão.



## PORTABILIDADE DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

SIMULE AQUI E VEJA SE VALE  
A PENA FAZER A PORTABILIDADE

Cadastrar com e-mail



Cadastrar com Facebook

Já sou cadastrado

## Cuidados

### 1. Não tome nenhuma decisão apressada

Embora possa parecer atraente sair de um financiamento mais caro e ir para um mais barato, não tome essa decisão apressadamente. A portabilidade é nova no Brasil e pode haver desencontro de informações. Portanto, pesquise com calma, faça as contas e só aí tome a decisão.

### 2. Considere os custos iniciais

Veja inicialmente se as despesas com a portabilidade no novo banco estarão dentro das suas condições financeiras. Para mudar de banco, você deverá arcar com as despesas do novo financiamento e com os custos de cartório.

### 3. Consulte se o correspondente bancário é autorizado a operar

De acordo com a Resolução 3.954 do Banco Central, todo correspondente bancário deve ser certificado para exercício da atividade. Caso opte pela utilização dos seus serviços, o que poderá ajudar a dar agilidade ao processo de portabilidade, consulte se ele possui essa certificação no site do órgão que o certificou.

### 4. Atenção às fraudes

É comum fraudadores se aproveitarem de novas mudanças para oferecer soluções mágicas. Em hipótese alguma você deverá pagar tarifas ou antecipar valores para realizar a portabilidade.

### 5. Guarde todas as informações recebidas

Arquive todos os e-mails, demonstrativos e informações referentes ao processo de portabilidade. Assim você poderá conferir se as condições contratadas ou alteradas no seu financiamento estão de acordo com as propostas que você recebeu.

## Coisas que você deveria saber sobre financiamento imobiliário

### A fonte do dinheiro (funding)

Assim como toda linha de crédito, o dinheiro que o banco empresta precisa vir de algum lugar – da própria instituição (tesouraria), de investidores ou de fontes públicas.

No crédito imobiliário, há três fontes principais de recursos:

- **FGTS:** saldo é utilizado para financiar programas sociais, como o Minha Casa, Minha Vida;
- **Poupança (SBPE):** os saldos das cadernetas de poupança são utilizados para financiar a habitação, ou seja, todo mundo que poupa é um investidor da habitação no País. Os juros cobrados no financiamento são a forma de remunerar o poupador;
- **Mercado:** por meio de papéis como LCI (Letras de Crédito Imobiliário) ou CRI's (Certificado de Recebíveis Imobiliários), dentre outros, o investidor compra os direitos de receber a remuneração proveniente da taxa de juros cobrada no financiamento. Com isso, ele alimenta o mercado com recursos emprestados a quem financia um imóvel, e que retornam na forma de rendimentos mensais.

### História recente sobre a falta de crédito

Até recentemente, obter um financiamento imobiliário era uma conquista para poucos. Com um cunho estritamente social, era praticamente impossível a alguém da classe média acessar linhas de longo prazo para financiar um imóvel. Surgiu, então, o financiamento direto com as construtoras, e se fortaleceu a figura da Caixa Econômica Federal como o banco da habitação.

No entanto, proporcionalmente à dificuldade de se conseguir um financiamento, todo o mercado imobiliário, em especial o de lançamentos, assistia uma estagnação que durou até o novo milênio. Com a instituição de mudanças regulatórias e com a criação da alienação fiduciária para os imóveis, que atenderam a exigências dos bancos, o consumidor brasileiro assistiu a uma revolução do crédito. Quem pedia financiamento, se viu na condição de quem passou a ser assediado pelos bancos, que o queriam e querem como cliente.

Essa mudança drástica permitiu um grande número de novos lançamentos de imóveis em todo o Brasil, gerando riqueza e ajudando a combater o déficit habitacional.

### Portabilidade x expansão do crédito

Não resta dúvida de que a portabilidade é direito fundamental ao tomador do crédito. Em qualquer serviço com esse direito, da telefonia ao financeiro, é possível ao consumidor optar pela mudança do prestador se encontrar uma condição melhor e mais interessante no mercado.

No entanto, esse processo deve ser muito bem conduzido. De todos os produtos financeiros, o que merece maior atenção e cuidado é o crédito imobiliário, em razão da sua complexidade.

Ao contrário do que acontece em outras linhas de crédito, como veículos ou mesmo

o consignado, a contratação de um financiamento imobiliário é burocrática e lenta. Envolve não somente o tomador do crédito, mas também, uma análise minuciosa do imóvel e dos vendedores. Portanto, não é complicado entender que seja uma operação mais cara aos bancos do que qualquer outra modalidade de crédito.

O Banco Central, por meio da Resolução 4.292, de 20 de dezembro de 2013, tomou medidas para que os bancos não se desinteressassem por este mercado. Isso é fundamental, uma vez que não basta termos taxas mais competitivas. É preciso também que haja mais instituições atuando na área, criando uma concorrência que beneficie o maior interessado, o consumidor.

## Mitos sobre o financiamento

Alguns mitos sobre o financiamento imobiliário foram construídos ao longo dos anos em função da época de hiperinflação e de planos econômicos mal sucedidos. Abaixo, listamos alguns para que você saiba o que é verdade ou mito nesse segmento.

### **Saldo residual maior do que o valor do imóvel**

Não é verdade. Ao contrário do que aconteceu nos contratos de financiamento celebrados no passado recente, os atuais contratos não sofrem correção por indexadores distintos. Isso elimina o risco de que, ao término do financiamento, ainda haja um saldo residual a ser quitado.

### **Banco público é sempre a melhor opção**

Não é verdade. As condições atuais do mercado permitem que todos os bancos sejam competitivos. Logo, deve-se pesquisar e comparar bem as propostas antes de escolher a instituição para o financiamento.

### **No caso de inadimplência o banco demora para retomar o imóvel**

Não é verdade. Com a alienação fiduciária, o imóvel passa a ser do banco e o cliente só tem a sua posse. Somente após a quitação do financiamento é que a propriedade voltará ao tomador do crédito. Na prática, caso fique inadimplente, basta que o banco notifique o Cartório de Registro de Imóveis e o processo de reintegração de posse será iniciado. Diferentemente da época da hipoteca, esse processo pode levar apenas alguns meses.

## **Contratar o financiamento por meio de um correspondente é mais caro**

Não é verdade. Os correspondentes bancários especializados em crédito imobiliário vêm ganhando cada vez mais relevância no Brasil. Salvo exceções, esses profissionais são remunerados por negócios que levam aos bancos. E pelo cliente somente quando atuam como despachantes do processo, ou seja, coletando certidões ou oferecendo serviços de portador. Do contrário, é vedada pelo Banco Central a cobrança de taxas do cliente para aprovação do crédito ou sucesso do financiamento.

## **A quem recorrer**

### **Ouvidorias dos bancos**

Acesse a lista em [www.bcb.gov.br/fis/info/ouvid.asp?idPai=OUVIDBANCOS](http://www.bcb.gov.br/fis/info/ouvid.asp?idPai=OUVIDBANCOS)

### **Banco Central**

Solicitação de informações [www.bcb.gov.br/?ATENDIMENTO](http://www.bcb.gov.br/?ATENDIMENTO)

Nessa página, há quatro opções de contatos:

1. Solicitação de informações (Perguntas mais frequentes; Registre sua demanda);
2. Reclamações contra instituições financeiras e administradoras de consórcio (Perguntas mais frequentes; Registre sua reclamação ; Ranking das insituições mais reclamadas);
3. Sugestões, elogios, críticas, denúncias e reclamações sobre o Banco Central (Ouvidoria);
4. Audiências e Processos na Procuradoria-Geral.

**Procon** (encontre o mais próximo no endereço [www.portaldoconsumidor.gov.br/procon.asp](http://www.portaldoconsumidor.gov.br/procon.asp)).

**PROTESTE** – [www.proteste.org.br](http://www.proteste.org.br). Para orientação da PROTESTE, associados podem entrar em contato pelos telefones (11) 4003-3907 (São Paulo), ou (21) 3906-3900 (Rio de Janeiro e demais estados).

Se ainda não for associado, entre em contato com nossa Central de Atendimento pelo telefone (21) 3906-3906, ou acesse o site [www.proteste.org.br](http://www.proteste.org.br).

**Abracefi** (Associação Brasileira dos Correspondentes de Empréstimo e Financiamento Imobiliário) – [www.abracefi.org.br](http://www.abracefi.org.br)

A ABRACEFI está criando um cadastro de correspondentes em todo o Brasil. Queixas de empresas e profissionais do setor podem ser feitas no site.

## Outras linhas de crédito e a portabilidade

Além do crédito imobiliário, a portabilidade está disponível também para outras linhas de crédito e produtos financeiros:

**Conta salário:** é direito do titular da conta transferir, se tiver interesse, os recursos do salário para a conta-corrente de outro banco. Para isso, a nova instituição costuma exigir o preenchimento de um termo de transferência, sendo que, em algumas delas, isso pode ser feito pela Internet. O crédito será feito na mesma data em que ocorria na instituição anterior. O titular da conta deve avaliar se terá benefícios com a mudança, como acesso a serviços mais baratos ou gratuitos, por exemplo.

**Consignado:** tem boas taxas, em geral, pois o débito das parcelas mensais é direto na conta salário ou de proventos de aposentadoria ou pensão. Para valer a pena, é fundamental comparar o CET da atual e da futura instituição. Caso contrário, a taxa de juros pode ser menor, mas o custo efetivo maior, em função de tarifas, seguros etc.

**Empréstimos:** também aqui o CET é o fator decisivo. O correntista deve saber, também, que o novo banco poderá não aprovar a transferência, após avaliação da solicitação.

**Veículos:** Uma das linhas de crédito mais atraentes para o consumidor, em função do bem que garante o financiamento. Ainda assim, é possível obter melhores tarifas, taxas e prazos de carência. Avalie bem!

\* **Previdência:** não é uma linha de crédito, e sim uma espécie de fundo de investimentos que visa à aposentadoria complementar, que também pode ser transferido para outro banco. Nesse caso, devem ser consideradas taxas de administração, rentabilidade do plano (investimentos), serviços, segurança da instituição, dentre outros aspectos.



[www.canaldocredito.com.br](http://www.canaldocredito.com.br)

O CANAL DO CRÉDITO foi o primeiro site de comparação de produtos financeiros do Brasil. Entre seus sócios estão o fundador, Marcelo Prata, especialista em crédito imobiliário, e Gustavo Cerbasi, um dos maiores autores sobre finanças pessoais do Brasil, autor do best-seller “Casais inteligentes enriquecem juntos”.

Essa cartilha e a calculadora de portabilidade fazem parte do projeto da empresa de levar educação sobre crédito para todo o Brasil. Batizada de Crédito Inteligente, a campanha tem por objetivo criar ferramentas que ajudem o consumidor a tomar as melhores decisões de crédito no dia a dia.

canal do  
CRÉDITO

# PROTESTE, a serviço do consumidor

A PROTESTE completa 13 anos em 2014, sempre a serviço do consumidor brasileiro. É a maior organização privada de defesa do consumidor da América Latina, com quase 300 mil associados.

Seus testes comparativos têm ajudado a acelerar mudanças em práticas produtivas e de vendas de produtos e serviços, aumentando a segurança e melhorando o custo-benefício nas relações de consumo.

Suas publicações são fundamentais a este trabalho. Em março de 2002, foi lançada a primeira delas, a revista PROTESTE, na qual são publicados testes de produtos e serviços. Em abril de 2006, a associação intensificou esse apoio aos consumidores com a revista DINHEIRO & DIREITOS. A mais recente publicação é a PROTESTE Saúde, que enfoca temas relevantes para saúde e qualidade de vida.

Em cada edição, os associados da PROTESTE recebem informações para que tenham mais condições de exercer seus direitos ao comprar produtos e serviços.

A associação também elaborou, ao longo de sua existência, dossiês que têm auxiliado o consumidor. Nos últimos anos, tem produzido cartilhas de esclarecimento sobre temas de interesse do consumidor, como Crédito & Cidadania e a de Pegadinhas do Consumo. Você pode baixar as cartilhas em

**[www.proteste.org.br/familia/nc/noticia/baixas-cartilhas-da-proteste](http://www.proteste.org.br/familia/nc/noticia/baixas-cartilhas-da-proteste)**

A revista D&D (Dinheiro & Direitos) concentra as matérias com foco em finanças pessoais. A publicação aborda temas como endividamento, milhagem, seguros, financiamento de automóveis, cartão de crédito, aplicações, Custo Efetivo Total, auxílio financeiro temporário, crédito pessoal, dentre outros.

Associados e consumidores em geral contam com as cartilhas, calculadoras e simuladores, como instrumentos para enfrentar os desafios financeiros do cotidiano.





**[www.proteste.org.br](http://www.proteste.org.br)** 