

DADOS DO COMPONENTE CURRICULAR
<b>Componente Curricular:</b> Financiamento Habitacional
<b>Curso:</b> Técnico em Transações Imobiliárias (Subsequente)
<b>Período:</b> 3º semestre
<b>Carga Horária:</b> 33 h.r
<b>Docente:</b> Francisco Ferreira de Paulo

EMENTA
Sistema Financeiro Nacional e Sistema Financeiro de Habitação. Sistema de Financiamento Imobiliário. Principais modalidades de financiamento, encargos e documentação. Sistema de Amortização. Modalidades de garantias nos financiamentos imobiliários.

OBJETIVOS DE ENSINO
<b>Geral:</b> Compreender os sistemas financeiros de habitação e financiamento imobiliário e as principais formas de financiamento.
<b>Específicos:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Identificar a estrutura e funcionamento do sistema financeiro nacional;</li> <li>• Escrever acerca dos sistemas de financiamento imobiliário;</li> <li>• Selecionar e adequa aos casos concretos as formas de financiamento de imóveis;</li> <li>• Fazer análise prática dos encargos e documentação exigidas nas mais diversas formas de financiamento;</li> <li>• Classificar as formas de amortização;</li> <li>• Ordenar as modalidades de garantias mais utilizadas nos financiamentos imobiliários.</li> </ul>

CONTEÚDO PROGRAMÁTICO
<b>1- O Sistema Financeiro Nacional</b>
1.1- Conceito, história e estruturação: Conselho Monetário Nacional, Banco Central do Brasil, Comissão de Valores Mobiliários e Instituições Financeiras
1.2- Instituições Financeiras e o financiamento habitacional
<b>2- Sistema Financeiro de Habitação</b>
2.1- Objetivos
2.2- Requisitos, modalidade, limites e renda
2.3- Prazos, taxas de juros, planos de reajustes
2.4- Demais encargos e documentação
2.5- Correção monetária e seus efeitos
<b>3- Sistema de Financiamento Imobiliário</b>
3.1- Histórico e a Lei nº 9.514/97
3.2- Securitização de créditos e recebíveis imobiliários
3.4- FGTS: origens dos recursos, agentes financeiros autorizados a operar, regras e critérios para utilização
3.5- Programa Minha Casa Minha Vida: Origens dos recursos, regras e critérios para utilização
<b>4- Principais Modalidades de Financiamento, Documentação e Encargos sobre Imóveis</b>

- 4.1- Aquisição de imóvel residencial novo e usado
- 4.2- Aquisição de imóvel residencial na planta e financiamento direto com a construtora
- 4.3- Construção de imóvel residencial urbano
- 4.4- Aquisição de Terreno e lotes urbanizados
- 4.5- Reforma ou ampliação de imóvel residencial urbano
- 4.6- Transferência de imóveis financiados pelo SFI e SFH
- 4.7- Consorcio de imóveis
- 4.8- Encargos: devidos até a contratação, para fase de construção, impostos e taxas cartorárias, encargo mensal (prestação e seus acessórios)
- 4.9- Documentação exigida para cada modalidade de financiamento
- 4.10- Simulação e utilização dos sistemas financeiros

#### **5- Sistemas de Amortização**

- 5.1- Sistema de Amortização Constante – SAC
- 5.2- Sistema de Amortização Francês – SAF/Tabela PRICE
- 5.3- Sistema de Amortização Misto
- 5.4- Sistema de Amortização Crescente
- 5.5- Simulação e análise comparativa

#### **6- Financiamento imobiliário e modalidades de garantia**

- 6.1- Alienação fiduciária ou hipoteca
- 6.2- Arrendamento mercantil (*leasing*)
- 6.3- Custo Efetivo Total
- 6.4- Liquidação antecipada de financiamentos e Resoluções nº 3.516/2007 e 3.401/2206 do Banco Central do Brasil
- 6.5- Taxas de juros aplicadas
- 6.6- Simulação e análise comparativa

#### **7- Aplicação da legislação e cálculos pertinentes**

- 7.1- Cálculo da parcela de financiamento: Amortização; Juros e Demais encargos
- 7.2- Cálculo do indexador dos saldos devedores
- 7.3- Cálculo do seguro Danos Físicos do Imóvel (DFI)
- 7.4- Cálculo do seguro Morte e Invalidez Permanente (MIP)
- 7.5- Cálculo do comprometimento da renda: formal e informal

#### **METODOLOGIA DE ENSINO**

O ensino ocorrerá basicamente através de exposição dialogada. Contará também análise de casos práticos propostos pelo docente após a explanação de cada assunto. Para tanto será necessário utilização de sala de informática de forma a permitir que os alunos façam as simulações financeiras propostas.

#### **AVALIAÇÃO DO PROCESSO DE ENSINO APRENDIZAGEM**

A avaliação da disciplina é contínua e será realizada através de provas objetivas e subjetivas. Poderão ser realizadas também resenhas sobre textos científicos, trabalhos apresentados em sala de aula, debates sobre as temáticas propostas pelo docente responsável e análise de casos concretos.

#### **RECURSOS DIDÁTICOS**

- Quadro branco;
- Lápis marcador;
- Data show;
- Computadores.

## BIBLIOGRAFIA

### Básica

ANTOLINI, T. J. C. **Financiamento habitacional**: dicas e sugestões. Curitiba: Juruá, 2012.

FORTUNA, Eduardo. **Mercado Financeiro: Produtos e Serviços**. 17. ed. Rio de Janeiro: Qualitymark, 2008.

GITMAN, Lawrence. **Princípios de Administração Financeira**. 10. ed. São Paulo: Prentice-Hall, 2004

### Complementar

ASSAF NETO, Alexandre. **Curso de Administração Financeira**. São Paulo: Atlas, 2009.

HOJI, Masakazu. **Administração Financeira: Uma abordagem prática**. 5. edição – São Paulo: Atlas, 2004.

FIGUEIREDO, A. M. de S. **Cálculos no sistema financeiro de habitação**. Curitiba: Juruá, 2013.

LINDENBERG FILHO, S. de C. **Guia prático do corretor de imóveis**: fundamentos e técnicas. São Paulo: Atlas, 2012.

MATHIAS, Washington Franco; GOMES, José Maria. **Matemática Financeira**. 4. ed. São Paulo, 2009.