

A Caixa agora financia parte do ágio para transferência de imóvel

A Caixa Econômica Federal (CEF) abriu uma linha de crédito para a transferência da casa própria, que permite financiar o saldo devedor e o ágio, ou seja, o valor já pago pelo mutuário à Caixa e o obtido com a valorização do imóvel. Com a medida, quem comprar um imóvel usado financiado pela CEF, de acordo com as normas do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), não precisará mais pagar o ágio do próprio bolso.

O direito ao financiamento é garantido quando o valor do ágio for equivalente à metade do saldo devedor. Se o ágio pedido for de Cr\$ 3 milhões, por exemplo, o comprador precisará ter Cr\$ 1,5 milhão. A diferença é paga pela CEF e somada ao saldo devedor, que será refinanciado. O saldo devedor deve estar atualizado desde a data do último reajuste contratual até a transferência. Se o contrato dá o direito ao desconto previsto na lei, de 50%, o ágio será limitado

à metade do saldo devedor, já deduzido o desconto.

A dívida transferida mais o ágio não pode ser superior a 5 mil VRFs (Cr\$ 6.993.800,00), que corresponde ao financiamento máximo concedido pelo SFH. O valor de avaliação ou de venda do imóvel também deverá ser superior a 2.500 VRFs (Cr\$ 3.466.900,00).

Na transferência do imóvel, o vendedor também poderá usar o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) para quitar o saldo devedor ou o ágio. Neste caso, o comprador terá que aguardar dois anos para usar o Fundo. A diferença entre o valor do financiamento e de compra e venda pode ser complementada com o FGTS. Para isso, deve obedecer os limites do SFH: o FGTS mais o financiamento deve ser inferior ou igual ao menor valor de avaliação feito pela CEF. O prazo máximo de financiamento é de 20 anos, com juros anuais de 10,5%.