

# Conteúdo Programático para o Exame de Certificação CA-300 & H.I.S

## 1. Sistema Financeiro Nacional – SFN

### 1.1. Intermediários Financeiros

#### 1.1.1. Conceitos e Atribuições

1.1.1.1 Bancos múltiplos, bancos comerciais, bancos de investimento, sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo, companhias hipotecárias e cooperativas de crédito rural

### 1.2. Órgãos de regulação e fiscalização

#### 1.2.1. Conceitos e Atribuições

1.2.1.1 CMN, BACEN, CVM, CNSP

## 2. Sistema Financeiro da Habitação - SFH

### 2.1. Finalidade

### 2.2. Intermediários Financeiros

### 2.3. Recursos

#### 2.3.1. Poupança

##### 2.3.1.1 Definição

2.3.1.2 Remuneração dos Depósitos de Poupança

#### 2.3.2. FGTS

##### 2.3.2.1 Definição

2.3.2.2 Agente Operador

2.3.2.3 Agentes Financeiros

#### 2.3.3. SBPE

##### 2.3.3.1 Definição

### **3. Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI**

- 3.1. Finalidades
- 3.2. Entidades
- 3.3. Características das Operações
- 3.4. Cédula de Crédito Imobiliário
  - 3.4.1. Definição
- 3.5. Certificado de Recebíveis Imobiliários
  - 3.5.1 Definição

### **4. Garantias Imobiliárias**

- 4.1. Alienação Fiduciária
  - 4.1.1. Definição
  - 4.1.2. Propriedade vs Posse
  - 4.1.3. Inadimplência
    - 4.1.3.1 Procedimentos de cobrança - PF
    - 4.1.3.2 Recuperação de garantia – PF
- 4.2. Hipoteca
  - 4.2.1. Definição
  - 4.2.2. Propriedade vs Posse
  - 4.2.3. Inadimplência
    - 4.2.3.1 Procedimentos de cobrança - PF
    - 4.2.3.2 Recuperação de garantia – PF
- 4.3. Fiança
  - 4.3.1. Definição

#### 4.4. Cessão de Recebíveis ou Penhor

##### 4.4.1. Definição

### 5. Produtos para Pessoa Física

#### 5.1. Aquisição

5.1.1. Análise do proponente (Análise de crédito (fatores restritivos e capacidade de pagamento - renda); Análise de seguro; Análise jurídica e Documentação básica).

5.1.2. Análise do imóvel (Avaliação de imóvel pronto (valor de mercado e condições de habitabilidade); Análise jurídica e Documentação básica)

5.1.3. Análise do vendedor PF ou PJ (Análise jurídica; Documentação básica; Certidões e restrições)

5.1.4. FGTS - Utilização na Moradia Própria (MMP)

5.1.4.1 Aquisição de imóvel residencial concluído

5.1.4.1.1 Requisitos e documentos do proponente

5.1.4.1.2 Requisitos e documentos do imóvel

5.1.4.1.3 Requisitos e documentos do vendedor

#### 5.2. Construção

5.2.1. Análise do proponente (Análise de crédito (fatores restritivos e capacidade de pagamento - renda); Análise de seguro e documentação básica)

5.2.2. Liberação das parcelas da construção

5.2.3. FGTS - Utilização na Moradia Própria (MMP)

5.2.3.1 Aquisição de imóvel residencial em construção

5.2.3.1.1 Requisitos e documentos do proponente

5.2.3.1.2 Requisitos e documentos do imóvel

5.2.3.1.3 Requisitos e documentos do construtor

### 5.3. Crédito com Garantia de Imóvel – CGI

#### 5.3.1. Definição

5.3.2. Análise do proponente (Análise de crédito (fatores restritivos e capacidade de pagamento - renda); Análise de seguro e documentação básica)

5.3.3. Análise do imóvel (Avaliação de imóvel pronto (valor de mercado e condições de habitabilidade) e Documentação básica)

### 5.4. Enquadramento da operação

#### 5.4.1. SFH/SFI

5.4.2. Percentual máximo a ser financiado (LTV); Prazo; Taxa de Juros; Vencimento da 1<sup>a</sup> Prestação; Taxas e Tarifas e Valor máximo do imóvel

### 5.5. Plano de reajuste da prestação e saldo

### 5.6. Sistemas de amortização

### 5.7. Custo Efetivo Total (CET)

### 5.8. Custo Efetivo Máximo (CEM)

### 5.9. Custo Efetivo do Seguro Habitacional (CESH)

### 5.10. Formalização

#### 5.10.1. Instrumentos Contratuais

#### 5.10.2. Registro

#### 5.10.3. Liberação do valor financiado

## 6. Seguros / Seguradoras

### 6.1. Seguro de Morte e Invalidez Permanente - MIP

### 6.2. Seguro de Danos Físicos ao Imóvel - DFI

### 6.3. Seguro de Responsabilidade Civil do Construtor - RCC

### 6.4. Livre Escolha de Seguro / Seguradora

## **7. Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais / Código de Defesa do Consumidor / Ouvidoria / Ética**

### **7.1 Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais**

#### **7.1.1. Disposições Preliminares**

##### **7.1.1.1. Exclusões**

##### **7.1.1.2. Conceitos**

##### **7.1.1.3. Princípios**

#### **7.1.2. Tratamento de dados pessoais**

##### **7.1.3. Direitos do titular**

##### **7.1.4 Transferência de dados para o exterior**

##### **7.1.5. Agentes de tratamento de dados pessoais**

##### **7.1.6. Segurança e boas práticas**

##### **7.1.7 Sanções administrativas**

### **7.2. Código de Defesa do Consumidor**

#### **7.2.1. Fornecedor**

##### **7.2.1.1. Conceitos**

#### **7.2.2. Serviços**

##### **7.2.2.1 Conceitos**

#### **7.2.3. Política Nacional de Relações de Consumo**

##### **7.2.3.1. Objetivos e Princípios**

#### **7.2.4. Direitos Básicos do Consumidor**

#### **7.2.5 Solidariedade pelos Danos Causados na Prestação de Serviços**

#### **7.2.6 Vícios na Qualidade ou Disparidade de Oferta ou Mensagem**

### 7.2.7. Direito de Reclamar

#### 7.2.7.1. Prazos

### 7.2.8. Desconsideração da Personalidade Jurídica

### 7.2.9. Publicidade do Produto Ofertado

### 7.2.10. Práticas Abusivas

### 7.2.11. Cobrança de Dívidas

### 7.2.12. Proteção Contratual

### 7.2.13. Sanções Administrativas

### 7.2.14. Infrações Penais

### 7.2.15. Serviço de Atendimento ao Consumidor (SAC)

## 7.3. Ouvidoria

### 7.3.1. Instituição e objetivos

### 7.3.2. Atribuições

## 7.4. Ética

### 7.4.1. Ética no atendimento ao cliente

## **8. Matemática Financeira**

### 8.1. Conceitos Gerais de Juros

#### 8.1.1. Juros Simples

#### 8.1.2. Juros Compostos

### 8.2. Taxa de Juros

#### 8.2.1. Taxa Proporcional

#### 8.2.2. Taxa Equivalente

#### 8.2.3. Taxa nominal vs. Taxa efetiva

#### 8.2.4. Juros Pré-fixados vs. Pós-fixados

### 8.3. Sistema de Amortização

#### 8.3.1. Tabela Price (TP)

#### 8.3.2. Sistema de Amortização Constante (SAC)

#### 8.3.3. Sistema de Amortização Crescente (SACRE)

## 9. Diretrizes gerais da Habitação de Interesse Social

### 9.1. Conceituação

#### 9.1.1. Habitação de Interesse Social

#### 9.1.2. Acessibilidade

#### 9.1.3. Cidadania

### 9.2. A quem se destina a Habitação de Interesse Social

#### 9.2.1. Conceito de hipossuficiência social

#### 9.2.2. Programas e condições de seleção/aquisição por grupos ou faixas de renda bruta familiar

#### 9.2.3. Famílias removidas por implantação de melhorias urbanas

#### 9.2.4. Famílias removidas por calamidade pública

### 9.3. Legislação Básica

#### 9.3.1. Constituição Federal de 1988 (Artigos 6º, 7º - IV, 21º - XX, 23º - IX, 182º, 183º, 187º - VIII)

#### 9.3.2. Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257 de 10/07/2001 (Artigos 2º - I, XV, XIX, 3º - III, 4º - V “h”, § 2º, 9º)

### 9.4. Políticas Públicas de HIS

#### 9.4.1. Programas Governamentais

##### 9.4.1.1. Modalidades por contexto social geográfico

###### 9.4.1.1.1. Habitação urbana

###### 9.4.1.1.2. Habitação rural

#### 9.4.1.2. Tipologias de concessão – como funcionam

9.4.1.2.1. Aluguel Social

9.4.1.2.2. Arrendamento residencial

9.4.1.2.3. Aquisição com subsídio

9.4.1.2.4. Doação

#### 9.4.1.3. Forma de provimento de recursos – estruturas de repasse e desembolso - *Funding*

9.4.1.3.1. Repasse direto OGU / orçamentos de estados e municípios

9.4.1.3.2. Companhias de habitação estaduais e municipais

9.4.1.3.3. Fundos governamentais (de caráter privado ou público)

9.4.1.3.4. Parcerias Público Privadas – PPPs

#### 9.4.1.4. Principais atores e atribuições

9.4.1.4.1. Governo Federal – gestor de programas habitacionais

9.4.1.4.2. Governos estaduais e municipais – gestores e/ou intervenientes de programas habitacionais

9.4.1.4.3. Agentes Operadores de fundos governamentais e de programas habitacionais

9.4.1.4.4. Companhias de habitação estaduais e municipais

9.4.1.4.5. Fundos governamentais (de caráter privado ou público)

9.4.1.4.6. Conselhos gestores / curadores

9.4.1.4.7. Agentes financeiros

9.4.1.4.8. Entidades organizadoras

9.4.1.4.9. Construtoras/Incorporadoras

#### 9.4.1.4.10. Beneficiários

#### 9.4.1.4.11. Mutuários

### 9.5. Modalidades de atuação dos Agentes Financeiros em programas e operações de HIS

#### 9.5.1. Grupo ou faixa 1 de renda (de acordo com item 9.2 acima)

9.5.1.1. Oferta pública de recursos para operacionalização de subvenções econômicas de programas habitacionais;

9.5.1.2. Representação de Fundos Governamentais para contratação, implantação e acompanhamento de empreendimentos de HIS na qualidade de Agentes Executores de políticas habitacionais, inclusive seleção de beneficiários;

#### 9.5.2. Grupo ou faixa 2 e 3 de renda (de acordo com item 9.2 acima)

9.5.2.1. Prestação de serviços financeiros de concessão habitacional alinhados à concretização de políticas públicas de habitação.