MINHA CASA MINHA VIDA

Minha Casa Minha Vida

Moradia para as famílias
Renda para os trabalhadores
Desenvolvimento para o Brasil

CAIXA

BRASIL
UM PAÍS DE TODOS
GOVERNO FEDERAL

CONSTRUIR UM MILHÃO DE CASAS

A meta é ambiciosa: construir um milhão de habitações, priorizando famílias com renda de até 3 salários mínimos, mas que também abrange famílias com renda de até 10 salários mínimos. Isto só será possível com uma ampla parceria entre União, estados, municípios, empreendedores e movimentos sociais. Trata-se de um esforço inédito em nosso país, mas necessário e viável. Nas páginas seguintes, a CAIXA reuniu as informações básicas para os beneficiários e todos os parceiros.

S U M Á R I O

Habitação para famílias com renda
de até 3 salários mínimos 03

Habitação para famílias com renda
acima de 3 e até 10 salários mínimos 11

Análise do empreendimento..... 17

Operações coletivas urbanas e rurais
em parceria com associações e cooperativas 29

Crédito corporativo para infraestrutura 35

HABITAÇÃO PARA FAMÍLIAS COM RENDA DE ATÉ 3 SALÁRIOS MÍNIMOS

As famílias com renda de até 3 salários mínimos serão beneficiadas com aumento substancial do subsídio para habitações de interesse social.

CARACTERÍSTICAS

OBJETIVO

Aquisição de empreendimentos na planta, para famílias com renda bruta de até 3 salários mínimos, pelo fundo do programa habitacional.

ABRANGÊNCIA

Capitais e respectivas regiões metropolitanas, municípios com mais de 100 mil habitantes, podendo contemplar em condições especiais municípios entre 50 e 100 mil habitantes, de acordo com o seu déficit habitacional.

COMO FUNCIONA

- União aloca recursos por área do território nacional e solicita apresentação de projetos.
- Estados e municípios realizam cadastramento da demanda e após triagem indicam famílias para seleção, utilizando as informações do cadastro único.
- Construtoras apresentam projetos às superintendências regionais da CAIXA, podendo fazê-los em parceria com estados, municípios, cooperativas, movimentos sociais ou independentemente.
- Após análise simplificada, a CAIXA contrata a operação, acompanha a execução da obra pela construtora, libera recursos conforme cronograma e, concluído o empreendimento, realiza a sua comercialização.

CRITÉRIOS PARA PRIORIZAÇÃO DE PROJETOS

- Estados e municípios que oferecerem:
  - Maior contrapartida financeira.
  - Infraestrutura para o empreendimento.
  - Terreno.
  - Desoneração fiscal de ICMS, ITCD, ITBI e ISS.
- Menor valor de aquisição das unidades habitacionais.
- Existência prévia de infraestrutura.
- Atendimento a regiões que recebam impacto de grandes empreendimentos de infraestrutura, tais como: usinas, hidrelétricas, portos etc.
- Atendimento às áreas atingidas por catástrofes definidas pela defesa civil.

ESTIMATIVA DE 400 MIL UNIDADES.

CONDIÇÕES PARA CONTRATAÇÃO

- Aquisição de empreendimentos na planta com especificações e custos definidos.
- Empresa com análise de risco aprovada pela CAIXA, realizada a menos de 12 meses.
- Pagamento à vista do terreno ao empreendedor.
- Liberação de recursos mediante execução das etapas da obra.
- Possibilidade de antecipação do recurso equivalente à primeira parcela, mediante apresentação de garantias bancárias ou reais.
- Concluído o empreendimento, as unidades habitacionais são alienadas aos beneficiários finais.
- Sem seguro de término de obra.
- Exigência de contratação do seguro de risco de engenharia.
- Desoneração do Regime Especial de Tributação – RET pelo governo federal e dos impostos municipais e estaduais, a critério dos municípios e estados.

ESPECIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

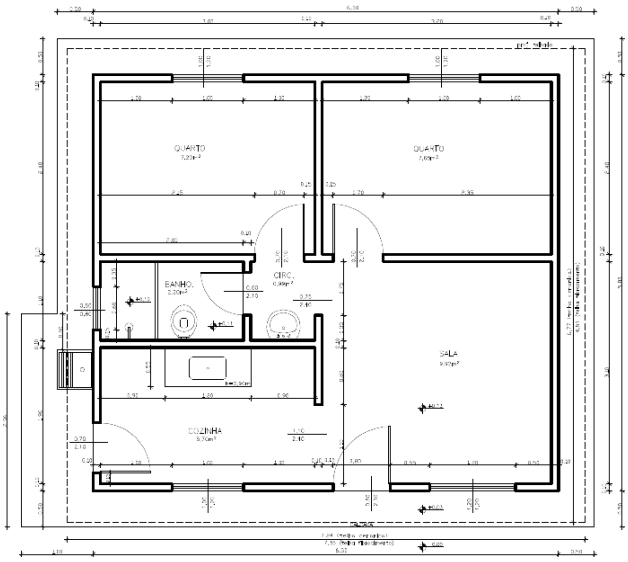
Casas térreas ou prédios de acordo com as características, especificações e custos pré-definidos. Com limites de até 500 unidades por módulo, ou condomínios segmentados em 250 unidades. Não incidem custos de comercialização e incorporação.

ESPECIFICAÇÃO PADRONIZADA

- Tipologia 1 – casa térrea – 35 m².
- Tipologia 2 – apartamento – 42 m².

ESPECIFICAÇÃO DA TIPOLOGIA 1 (CASA TÉRREA COM 35 m²)

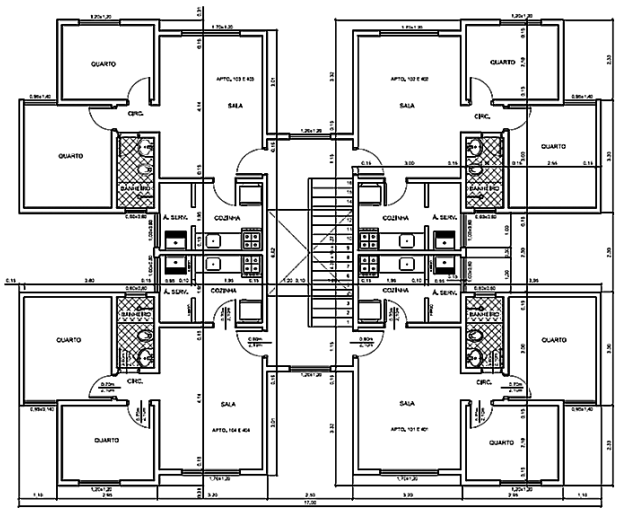
- Compartimentos: sala, cozinha, banheiro, 2 dormitórios, área externa com tanque.
- Área da unidade: 35 m².
- Área interna: 32 m².
- Piso: cerâmico na cozinha e banheiro, cimentado no restante.
- Revestimento de alvenarias: azulejo 1,50m nas paredes hidráulicas e box. Reboco interno e externo com pintura PVA no restante.
- Forro: laje de concreto ou forro de madeira ou pvc.
- Cobertura: telha cerâmica.
- Esquadrias: janelas de ferro ou alumínio e portas de madeira.
- Dimensões dos compartimentos: compatível com mobiliário mínimo.
- Pé-direito: 2,20m na cozinha e banheiro, 2,50m no restante.
- Instalações hidráulicas: número de pontos definido, medição independente.
- Instalações elétricas: número de pontos definido, especificação mínima de materiais.
- Aquecimento solar/térmico: instalação de kit completo.
- Passeio: 0,50m no perímetro da construção.



Exemplo da tipologia 1 – Casa térrea

ESPECIFICAÇÃO DA TIPOLOGIA 2 (APARTAMENTO COM 42 m²)

- Compartimentos: sala, cozinha, área de serviço, banheiro, 2 dormitórios.
- Prédio: 4 pavimentos, 16 apartamentos por bloco – opção: até 5 pavimentos e 20 apartamentos.
- Área da unidade: 42m².
- Área interna: 37 m².
- Piso: cerâmico na cozinha e banheiro, cimentado no restante.
- Revestimento de alvenarias: azulejo 1,50m nas paredes hidráulicas e box. Reboco interno e externo com pintura PVA no restante.
- Forro: laje de concreto.
- Cobertura: telha fibrocimento.
- Esquadrias: janelas de ferro ou alumínio e portas de madeira.
- Dimensões dos compartimentos: compatível com mobiliário mínimo.
- Pé-direito: 2,20m na cozinha e banheiro, 2,40m no restante.
- Instalações hidráulicas: número de pontos definido, medição independente.
- Instalações elétricas: número de pontos definido, especificação mínima de materiais.
- Aquecimento solar/térmico: instalação de kit completo.
- Passeio: 0,50m no perímetro da construção.



Exemplo da tipologia 2 – Apartamento

ACOMPANHAMENTO, MEDIÇÃO E DESEMBOLSO

ACOMPANHAMENTO DA OBRA

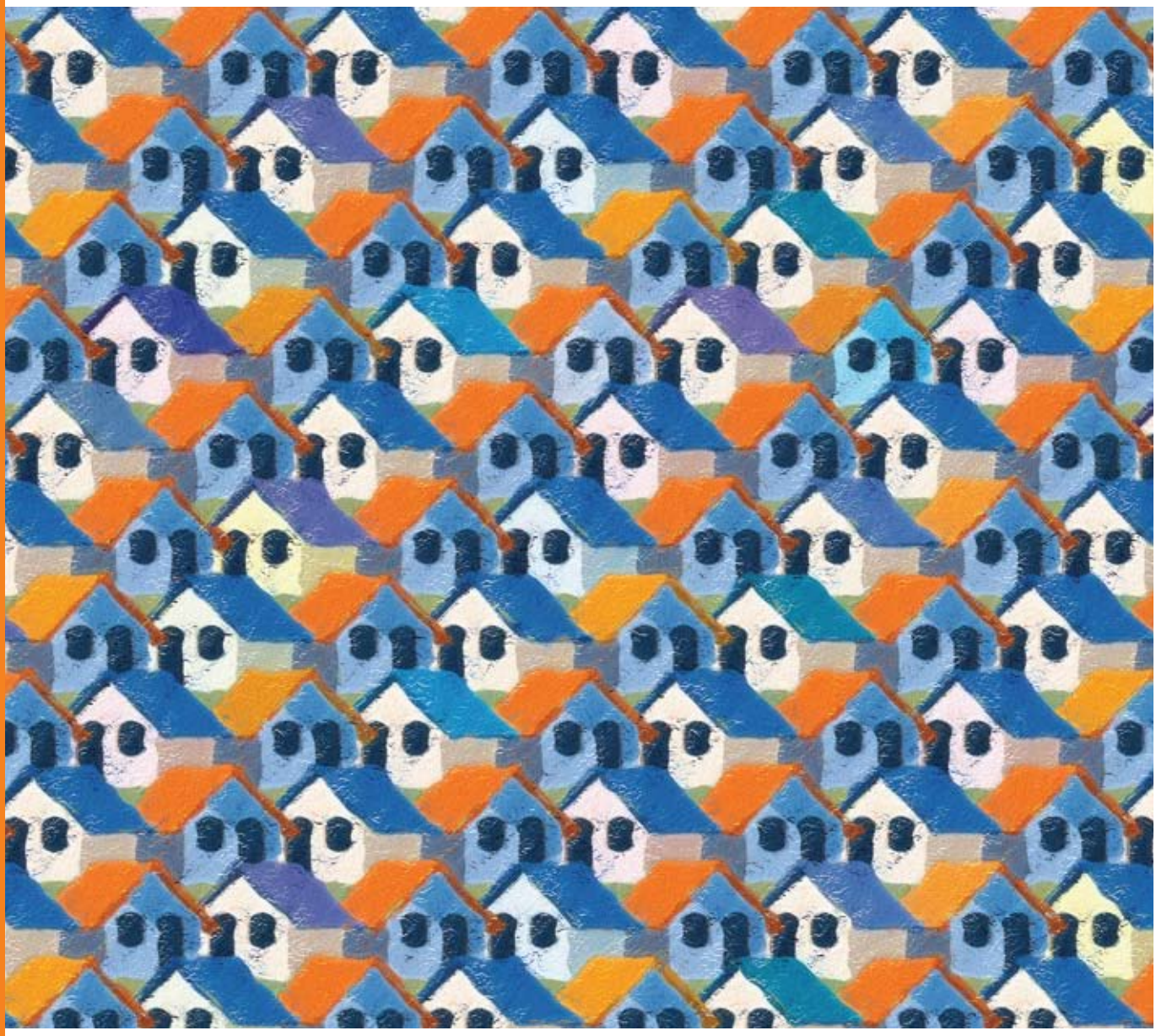
- Realizado pela CAIXA.

MEDIÇÃO MENSAL

- Medição com dia pré-determinado, com objetivo de aferir o cumprimento da etapa da obra.

DESEMBOLSO:

- recurso do fundo liberado em 48 horas após solicitação.



CONDIÇÕES PARA COMPRA DO IMÓVEL PELO BENEFICIÁRIO

ANÁLISE

Enquadramento por renda familiar:

- Documentos pessoais.
- Comprovação de renda (formal ou informal) somente para enquadramento no programa.
- Verificação do CADÚNICO – Cadastro Único.
- Verificação do CADMUT – Cadastro Nacional de Mutuário.

Não há análise de risco de crédito

CONDIÇÕES

- Não ter sido beneficiado anteriormente em programas de habitação social do governo.
- Não possuir casa própria ou financiamento em qualquer UF.
- Estar enquadrado na faixa de renda familiar do programa.
- Pagamento de 10% da renda durante 10 anos, com prestação mínima de R$ 50,00, corrigida pela TR e registro do imóvel em nome da mulher.
- Sem entrada e sem pagamento durante a obra.
- Sem cobrança de seguro por Morte e Invalidez Permanente – MIP e Danos Físicos do Imóvel – DFI.

OPERACIONALIZAÇÃO

- O beneficiário dirige-se à prefeitura, estado ou movimento social para cadastrar-se.
- Após seleção é convocado para apresentação da documentação pessoal (na CAIXA, correspondente imobiliário, prefeitura ou outros credenciados).
- Assinatura do contrato ocorre na entrega do empreendimento.

HABITAÇÃO PARA FAMÍLIAS COM RENDA ACIMA DE 3 E ATÉ 10 SALÁRIOS MÍNIMOS

As famílias com renda acima de 3 e até 6 salários mínimos terão aumento substancial do valor do subsídio nos financiamentos com recursos do FGTS. Aquelas com renda acima de 6 e até 10 salários mínimos contarão com redução dos custos de seguro e acesso ao Fundo Garantidor da habitação.

CARACTERÍSTICAS

OBJETIVO

Financiamento às empresas do mercado imobiliário para produção de habitação popular visando ao atendimento de famílias com renda acima de 3 e até 10 salários mínimos, priorizando a faixa acima de 3 e até 6 salários mínimos.

ABRANGÊNCIA

Capitais e respectivas regiões metropolitanas, municípios com mais de 100 mil habitantes, podendo contemplar em condições especiais, municípios entre 50 e 100 mil habitantes, de acordo com o seu déficit habitacional.

COMO FUNCIONA

- União e FGTS alocam recursos por área do território nacional, sujeitos a revisão periódica.
- Construtoras apresentam projetos de empreendimentos às superintendências regionais da CAIXA.
- A CAIXA realiza pré-análise e autoriza o lançamento e comercialização.
- Após conclusão da análise e comprovação da comercialização mínima exigida, é assinado o Contrato de Financiamento à Produção.
- Durante a obra a CAIXA financia o mutuário pessoa física e o montante é abatido da dívida da construtora.
- Os recursos são liberados conforme cronograma, após vistorias realizadas pela CAIXA.
- Concluído o empreendimento, a construtora entrega as unidades aos mutuários.

CONDIÇÕES PARA CONTRATAÇÃO DA OBRA

- Financiamento de até 100% do custo de construção com liberação antecipada de até 10% do custo total de obras ou valor do terreno, aquele que for menor.
- Empresa com análise de risco vigente na CAIXA.
- Para assinatura do contrato é necessária a comprovação de 30 % de comercialização das unidades ou 20% de unidades financiadas pela CAIXA aos adquirentes finais ou, mediante análise de velocidade de venda, 15% de comercialização.
- A venda feita pela empresa com financiamento concedido pela CAIXA amortizará o valor financiado ao empreendedor.
- Liberação de recursos conforme as etapas de execução da obra.
- Taxa de juros de 8,0% a.a. + TR.
- Garantias:
  - Fiança dos sócios da construtora incorporadora.
  - Hipoteca das unidades habitacionais (1,3 x valor do financiamento PJ).
  - Penhor dos direitos creditórios, se for o caso.
- Prazo de pagamento de até 24 meses, após a conclusão da obra.
- Durante a obra haverá apenas pagamento de juros e atualização monetária.
- Exigência de contratação do seguro de término de obra e risco de engenharia.

ESPECIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

Empreendimentos com valor de avaliação compatível com a faixa de renda prioritária (acima de 3 e até 10 salários mínimos) sem especificação padrão.

ESPECIFICAÇÃO PROPOSTA PELA EMPRESA

De acordo com as normas brasileiras, legislação municipal e com os 30 parâmetros mínimos de avaliação da CAIXA. (Ver item Análise de Engenharia, páginas 26 e 27).
Cada módulo com limite de 500 unidades.

ACOMPANHAMENTO DA OBRA – MEDIÇÃO

ACOMPANHAMENTO DA OBRA

- Realizado pela CAIXA.

MEDIÇÃO MENSAL

- Medição agendada pela empresa com objetivo de aferir o cumprimento da etapa de obra.
- Desembolso: liberação a partir da consolidação das fontes de recursos em 5 dias (recebíveis, recursos próprios, financiamento).
- Cobrança da TAO – Taxa de Acompanhamento de Obra, na razão de 1,5% sobre o valor da parcela.

CONDIÇÕES PARA A COMPRA DO IMÓVEL PELO BENEFICIÁRIO

DOCUMENTOS PARA ANÁLISE

- Documentos pessoais.
- Ficha cadastro habitacional.
- Comprovação de renda (formal ou informal):
  - IRPF
  - Análise cadastral (SERASA / BACEN / SPC/ CADIN)
  - CADMUT – Cadastro Nacional de Mutuário
- Análise de risco / capacidade de pagamento (realizada na agência, na entrega dos documentos).

CONDIÇÕES

- Não ser detentor de financiamento ativo nas condições do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, em qualquer parte do país.
- Não ter recebido a partir de 1° de maio de 2005, desconto concedido pelo FGTS na concessão de financiamento habitacional.
- Não ser proprietário, cessionário ou promitente comprador de outro imóvel residencial urbano ou rural, situado no atual local de domicílio, nem onde pretende fixá-lo.
- Não ser titular de direito de aquisição de imóvel residencial urbano ou rural, situado no atual local de domicílio, nem onde pretende fixá-lo.
- Tabela PRICE ou SAC.
- Juros nominais:
  - Renda de 3 a 5 salários mínimos – 5% a.a. + TR.
  - Renda de 5 a 6 salários mínimos – 6% a.a. + TR.
  - Renda de 6 a 10 salários mínimos – 8,16% a.a + TR.
- Prazo para pagamento: até 30 anos.
- Financiamento: até 100%.
- Entrada opcional.
- Pagamento mínimo durante a obra, em função da renda.
- Cobrança de seguro com valor reduzido.
- Fundo Garantidor – cobertura em caso de perda de capacidade de pagamento, proporcional à renda familiar.
- Subsídio para famílias com renda de até 6 salários mínimos.
- Valor de avaliação limitado ao teto do FGTS para a região.

OPERACIONALIZAÇÃO

A partir do lançamento do empreendimento, o beneficiário procura a construtora para aquisição do imóvel. Também pode procurar as agências da CAIXA e obter Carta de Crédito para aquisição do imóvel novo dentro do Minha Casa, Minha Vida.

FUNDO GARANTIDOR DA HABITAÇÃO

DURAÇÃO DA COBERTURA

- Período de vigência do contrato.

NÚMERO DE PRESTAÇÕES GARANTIDAS

- 36 Prestações: renda de 3 a 5 salários mínimos.
- 24 Prestações: renda de 5 a 8 salários mínimos.
- 12 Prestações: renda de 8 a 10 salários mínimos.

CONDIÇÕES PARA UTILIZAÇÃO

- Imóveis do Minha Casa, Minha Vida
- Contribuição para o fundo – 0,5% da prestação.
- Pagamento de pelo menos 6 prestações do contrato.
- Pagamento de 5% da prestação financiada (que será devolvida como bônus de adimplência quando do pagamento do refinanciamento).
- Solicitação formal mediante comprovação de desemprego e/ou perda de renda, a cada 6 prestações requeridas.

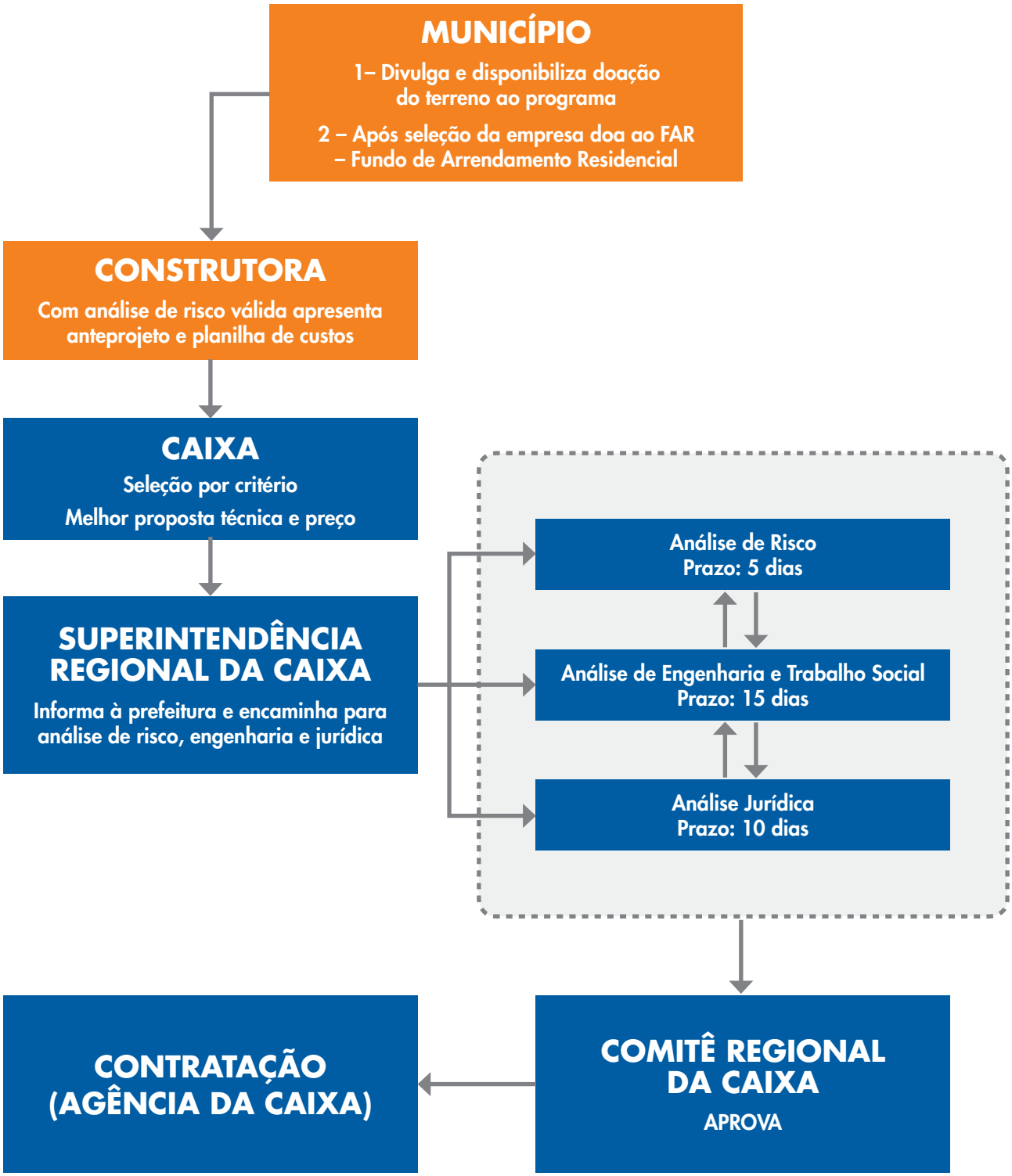
ANÁLISE DO EMPREENDIMENTO

- Para operar com a CAIXA, as empresas devem ter análise de risco válida. Trata-se de uma avaliação das suas condições econômico-financeiras e possui validade de 1 ano.
- As empresas que não possuem análise de risco poderão realizar esse procedimento concomitantemente ao trâmite do projeto, sem prejuízo do prazo total.
- Após a apresentação de projetos, são realizadas as seguintes análises:
  - Risco da operação (viabilidade do empreendimento).
  - Engenharia e trabalho social.
  - Jurídica (a empresa pode ter um dossiê jurídico único, válido para todo o país, cabendo nesse caso apenas a verificação da documentação do empreendimento).
- As análises ocorrem simultaneamente e após a sua conclusão, o processo é enviado à alçada competente para aprovação, que pode ser: a matriz ou superintendências regionais, dependendo do valor e nível de risco.
- No caso do produto destinado a famílias com renda de até 3 salários mínimos, a análise de risco da operação se restringe ao impacto no fluxo de caixa da empresa. A análise de engenharia é simplificada, pois o produto possui especificação padrão.
- No caso de análise concomitante com a tramitação do projeto na prefeitura e outros órgãos de licenciamento, a CAIXA oferece a possibilidade de uma pré-análise mediante apresentação da matrícula do imóvel e projeto básico **em 10 dias**.

FLUXO OPERACIONAL COM DOAÇÃO DE TERRA PELO ESTADO/MUNICÍPIO

HABITAÇÃO PARA FAMÍLIAS COM RENDA DE ATÉ 3 SALÁRIOS MÍNIMOS

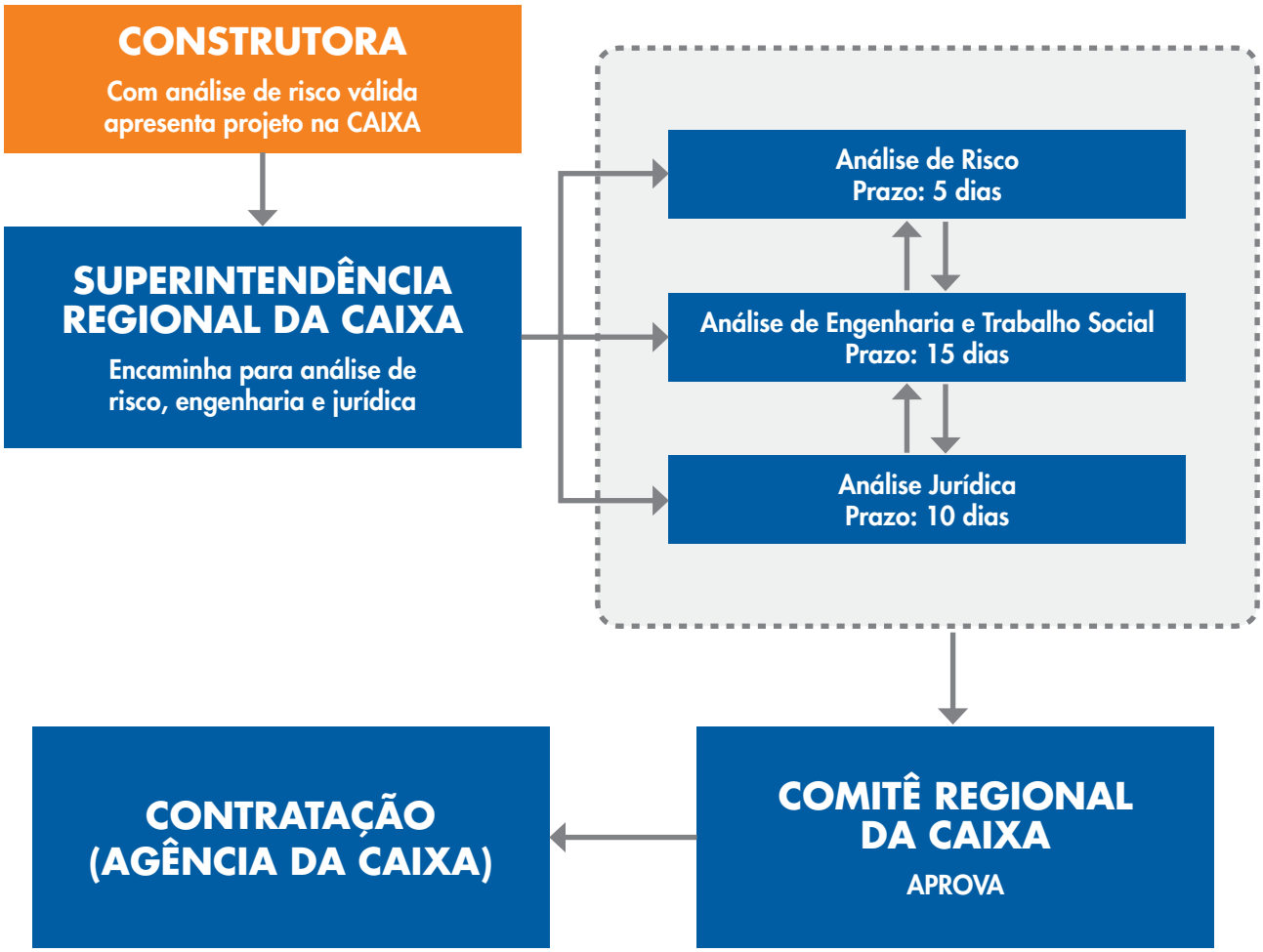
PRAZO DE ANÁLISE: ATÉ 30 DIAS APÓS SELEÇÃO



FLUXO OPERACIONAL PARA CONSTRUTORAS

HABITAÇÃO PARA FAMÍLIAS COM RENDA DE ATÉ 3 SALÁRIOS MÍNIMOS

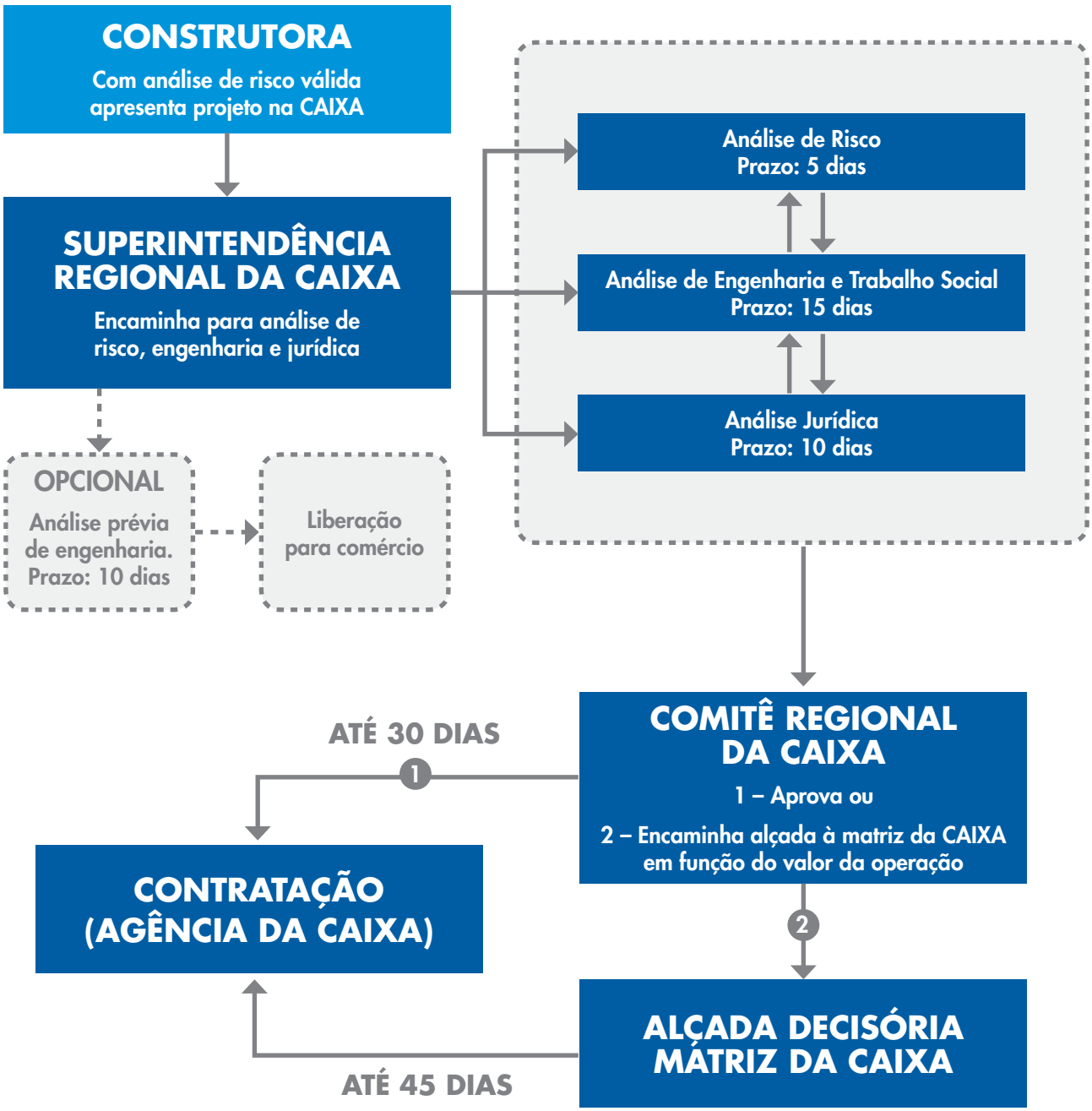
PRAZO DE ANÁLISE: ATÉ 30 DIAS



FLUXO OPERACIONAL PARA CONSTRUTORAS

HABITAÇÃO PARA FAMÍLIAS COM RENDA DE 3 A 10 SALÁRIOS MÍNIMOS

PRAZO: 30 DIAS – APROVADO COMITÊ REGIONAL
45 DIAS – ALÇADA MATRIZ DA CAIXA



ANÁLISE DE ENGENHARIA

Verifica o enquadramento do projeto nas regras do programa para garantir a efetividade da operação, consistindo em:

- Verificação das condições do projeto arquitetônico referente à funcionalidade e segurança (acessibilidade, compartimentação, iluminação, ventilação).
- Avaliação do valor de mercado das unidades habitacionais para enquadramento no programa e garantia do financiamento, quando for o caso.
- Verificação do orçamento da obra, com foco nos quantitativos de serviços e preços unitários, tendo como referência projetos básicos existentes e os índices de custos do Sistema Nacional de Pesquisa e Índices da Construção Civil – SINAPI.
- Análise do cronograma físico-financeiro, observando a sua viabilidade e a coerência entre a execução da obra e o desembolso financeiro programado.

O trabalho realizado nessa fase reduz a ocorrência de problemas e inconsistências de planejamento, confere segurança à operação e contribui para a efetividade da aplicação do recurso.

A análise de custos evita a contratação de empreendimentos com preços inexequíveis e também elimina a prática de sobrepreço.

DOCUMENTAÇÃO

PRODUTO PARA FAMÍLIAS COM RENDA DE ATÉ 3 SALÁRIOS MÍNIMOS

- Ficha resumo e projeto arquitetônico.
- Projeto do trabalho social, quando couber.
- Matrícula do terreno.
- Planilha de orçamento e cronograma.
- Levantamento planialtimétrico e implantação.
- Viabilidade de água, esgoto e energia.
- Licença ambiental, quando necessário.
- Quadro de áreas.
- Taxa de análise.

DISPENSADO:

- Memorial descritivo.

DISPENSADO NA ETAPA DE ANÁLISE:

- Projetos complementares (instalações) serão necessários apenas para a contratação.

PRODUTO PARA FAMÍLIAS COM RENDA DE 3 E ATÉ 10 SALÁRIOS MÍNIMOS

- Ficha resumo e projeto arquitetônico.
- Projeto do trabalho social, quando couber.
- Resumo da especificação mínima.
- Planilha de orçamento e cronograma.
- Levantamento planialtimétrico e implantação.
- Viabilidade de água, esgoto e energia.
- Licença ambiental, quando necessário.
- Quadro de áreas.
- Taxa de análise.
- Memorial descritivo.

DISPENSADOS NA ETAPA DE ANÁLISE:

- Projetos complementares (instalações) e registro de incorporação serão necessários apenas para a contratação.

CUSTO DAS UNIDADES

PRODUTO PARA FAMÍLIAS COM RENDA DE ATÉ 3 SALÁRIOS MÍNIMOS

Tipologias escolhidas: casa térrea e apartamento.

Existem projetos padrão com custos definidos e aferidos pelo Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI para todas as capitais do país.

A projeção de custos das habitações foi elaborada com os seguintes parâmetros:

- Custo da edificação.
- Infraestrutura.
- Equipamentos comunitários.
- Terreno.
- Benefícios e Despesas Indiretas – BDI sobre o custo da construção.
- Impostos.
- Despesas de tabelionato e registro de imóveis.
- Trabalho técnico social.
- Seguro do término de obra e risco de engenharia.

AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

- A avaliação é necessária para enquadramento nos programas habitacionais, verificação da garantia e valor de venda nos casos de financiamento.
- São avaliados: o terreno do empreendimento, a unidade habitacional e as outras garantias imobiliárias, quando for o caso.
- O valor de mercado dos imóveis é obtido conforme procedimentos da norma brasileira NBR 14.653.

PARÂMETROS VERIFICADOS PELA CAIXA

A aprovação do projeto na prefeitura e o licenciamento ambiental são elementos referenciais na análise de engenharia da CAIXA. Como não há um padrão de exigência por parte dos estados e municípios, a CAIXA trabalha com uma relação de 30 itens de projeto e localização, que são considerados fundamentais para a aprovação do empreendimento.

Porte do empreendimento

1 Número de unidades do empreendimento: módulos de até 500 unidades; condomínios fracionados em até 250 unidades.

Terreno e localização

2 Ocorrência de solo contaminado: solução de recuperação deve estar aprovada pelo órgão ambiental.

3 Ocorrência de área de proteção permanente (ambiental) ou de proteção do patrimônio histórico: deve haver licença para a intervenção.

4 Ocorrência de área com risco de erosão, recalque por adensamento de solo ou desmoronamento: deve ser apresentada solução técnica.

5 Ocorrência de terreno alagadiço, sujeito a inundação ou variação de marés: deve ser apresentada solução técnica considerando período de recorrência superior a 50 anos.

6 Serviços públicos: devem estar disponíveis transporte, iluminação, coleta de lixo.

7 Devem estar contemplados: abastecimento de água e energia, solução de esgotamento sanitário e drenagem pluvial.

Cota de implantação

8 Implantação da edificação: deve estar em cota favorável em relação ao logradouro e às redes de drenagem e esgoto sanitário.

9 Soleira de entrada da edificação: deve estar em cota superior ao terreno.

10 Deve existir solução de drenagem no fundo de lotes em declive.

Taludes, desníveis e contenções

11 Deve haver contenção de aterro para proteção de terreno contíguo.

12 Deve haver contenção de terreno contíguo em cota superior ao empreendimento.

13 Ocorrência de talude superior a 1,00m: prever contenção ou proteção vegetal, quando a situação permitir.

14 Ocorrência de talude com inclinação maior que 45° para aterro e 60° para corte: deve ser apresentada comprovação de estabilidade.

15 Ocorrência de talude com desnível maior que 3,00m: deve ser apresentada solução técnica com bermas, canaletas para drenagem e demais estruturas de estabilização.

16 Proximidade de talude: observar distância da edificação ao pé ou crista do talude maior que 1,50m ou menor que a altura do desnível existente.

17 Desníveis superiores a 1,50m próximos a circulações: prever guarda-corpo.

Pé-direito

18 Observar pé-direito superior a 2,20m para banheiros, cozinhas e circulações com forro rebaixado e garagens, 2,40m para demais ambientes.

Acessibilidade

19 Observar largura mínima de 0,80m para portas externas das unidades.

20 Observar regras de acessibilidade para áreas de uso comum, unidades habitacionais e garagens.

Privacidade

21 Prever forro nos banheiros.

22 Executar prolongamento da parede divisória em unidades geminadas até o encontro com o telhado, quando não existir laje/forro em toda a unidade.

Impermeabilidade

23 Prever impermeabilização entre as fundações e as alvenarias, evitando contato direto da edificação com o solo.

Cobertura

24 A cobertura deve contar com telhado ou laje impermeabilizada com manta.

Sustentabilidade

25 É obrigatória a utilização de madeira certificada ou proveniente de floresta com manejo controlado para empreendimentos.

Estacionamento

26 Declividade em áreas de estacionamento: deve ser inferior a 8%.

27 Prever vias e acessos internos pavimentados para veículos e pedestres.

28 Previsão de cobertura do solo: utilizar brita para vagas de estacionamento descoberto em áreas planas e outra solução adequada para terrenos com declividade.

Segurança

29 Fechamento de divisas: deve ser com muro ou alambrado com altura mínima de 1,80m.

30 Iluminação de áreas comuns: deve compor o projeto das áreas comuns.

ANÁLISE DO TRABALHO SOCIAL

O trabalho social é uma ação fundamental para a sustentabilidade das intervenções que envolvem população de baixa renda.

No produto destinado a famílias com renda de até 3 salários mínimos é necessário o trabalho social nos empreendimentos em condomínio e está previsto um investimento mínimo de 0,5% sobre valor da obra.

Nos financiamentos com recursos do FGTS, o trabalho social está previsto em empreendimentos com valor da unidade de até R$ 40mil.

A análise do trabalho social verifica o enquadramento do projeto nas regras do programa, visa garantir a efetividade da operação e consiste em avaliar a proposta de ações sociais integrantes do empreendimento, considerando:

- Capacitação para o convívio comunitário.
- Uso de equipamentos comunitários.
- Educação ambiental.
- Integração social.

ANÁLISE JURÍDICA

- Verifica a situação jurídica da empresa e de seus representantes.
- Identifica riscos legais que impactem na operação.
- Verifica a regularidade do terreno do empreendimento, agregando segurança à transação imobiliária.
- Verifica a conformidade dos registros imobiliários existentes com vistas a assegurar a correta transferência da propriedade imobiliária.
- Avalia eventuais passivos com repercussão na propriedade imobiliária.

ANÁLISE DE RISCO DA EMPRESA

ITENS	FATURAMENTO FISCAL ATÉ R$ 15 MILHÕES	FATURAMENTO FISCAL ACIMA DE R$ 15 MILHÕES
Modelo de avaliação	Modelo estatístico	Análise fundamentalista ou especialista
Validade da avaliação	12 meses	12 meses
Prazo de avaliação reduzido	10 dias	15 dias
Documentos necessários	Ficha de informações da empresa, sócios e dirigentes.	
	Quadros de empreendimentos em carteira, de contratos de prestação de serviços, de disponibilidades, de dívida e ficha de informações complementares.	
	Demonstrativo de Informações Econômico-Financeiras de Pessoa Jurídica – DIPJ do último exercício encerrado.	Quando não for S/A de capital aberto, apresentar o Demonstrativo de Informações Econômico-Financeiras de Pessoa Jurídica.

ANÁLISE DE RISCO DO EMPREENDIMENTO

DOCUMENTOS

PRODUTO PARA FAMÍLIAS COM RENDA DE ATÉ 3 SALÁRIOS MÍNIMOS

- Balancete analítico.
- Atualização dos quadros de empreendimentos em carteira, contratos de prestação de serviços, de disponibilidades e de dívidas.

PRODUTO PARA FAMÍLIAS COM RENDA ACIMA DE 3 E ATÉ 10 SALÁRIOS MÍNIMOS

- Balancete analítico.
- Atualização dos quadros de empreendimentos em carteira, contratos de prestação de serviços, de disponibilidades e de dívidas.
- Plano de vendas e forma de comercialização.
- Dados complementares referentes ao valor da infraestrutura externa com custos não incidentes, quando necessário.

SIMPLIFICAÇÃO DO PROCESSO

- **Redução do tempo total de análise de 120 dias para 30 a 45 dias, a depender da modalidade.**
- Redução de itens de análise do empreendimento (de 225 para 30 itens) que serão divulgados no *site* da CAIXA para conhecimento prévio dos interessados.
- Aceitação de projetos analisados em outras regiões, resguardadas as exigências da legislação urbanística local e da nova implantação.
- Análise em paralelo com a tramitação na prefeitura.
- Análises internas concomitantes para redução de prazos.
- Validade de 1 ano da avaliação inicial do imóvel.
- Aceitação do protocolo de registro no cartório para efetivação da venda ao beneficiário (no caso de incorporações) em substituição ao registro.
- **Aprovação e contratação de clientes apresentados pela incorporadora em até 15 dias.**

OPERAÇÕES COLETIVAS URBANAS E RURAIS EM PARCERIA COM ASSOCIAÇÕES E COOPERATIVAS

HABITAÇÃO URBANA

CARACTERIZAÇÃO

MODALIDADE

Financiamento às famílias de baixa renda, organizadas de forma associativa por entidades sem fins lucrativos (cooperativas, associações etc).

PÚBLICO-ALVO

- Famílias com renda de até 3 salários mínimos.

FOCO

- Abrangência nacional.

ANÁLISE DO BENEFICIÁRIO

- Documentos pessoais – RG e CPF.
- Comprovação de renda (formal ou informal) para enquadramento no programa.
- Verificação do CADMUT – Cadastro Nacional de Mutuário.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

- 10% da renda familiar durante 10 anos, corrigido anualmente pela TR.
- Sem entrada e sem pagamento durante a obra.
- Sem cobrança de seguro MIP e DFI.

CONDIÇÕES PARA APROVAÇÃO DO BENEFICIÁRIO

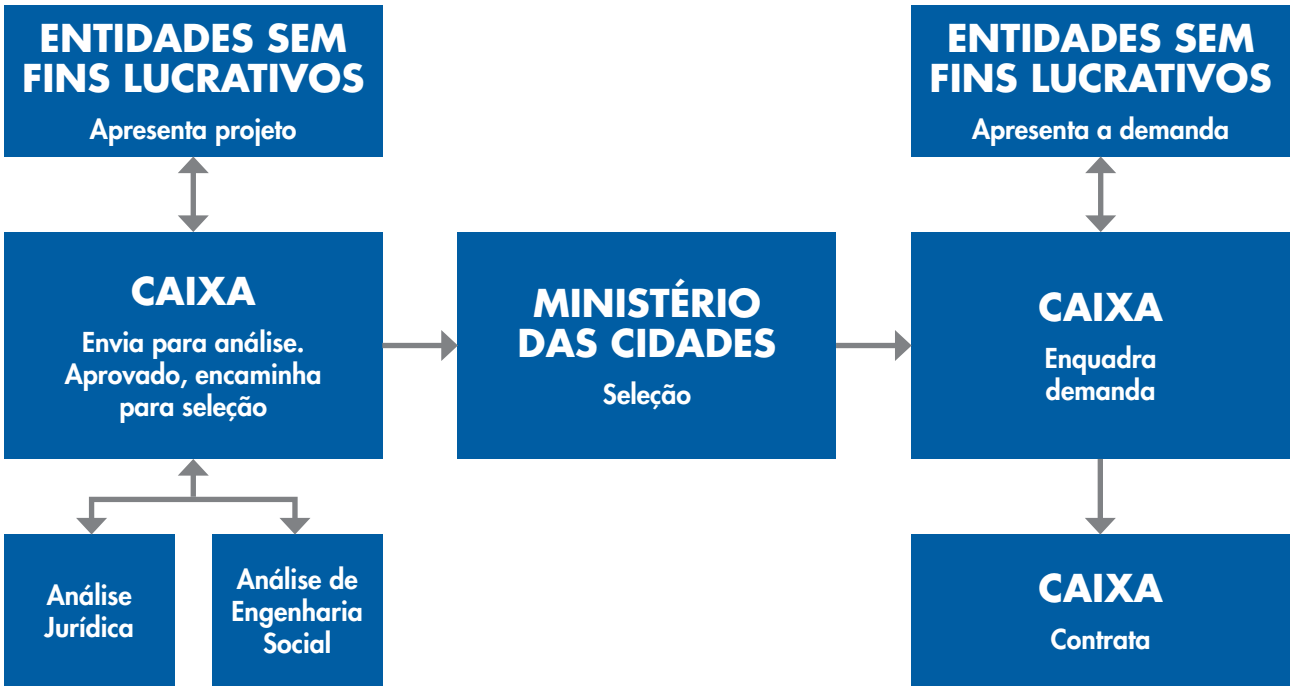
- Não ter sido beneficiado anteriormente em programas de habitação social do governo.
- Não possuir casa própria ou financiamento em qualquer unidade da federação.
- Estar enquadrado na faixa de renda familiar do programa.

OPERACIONALIZAÇÃO

- O Conselho Curador do Fundo de Desenvolvimento Social – CCFDS define a alocação de recursos por região do território nacional.
- Entidades sem fins lucrativos apresentam projetos às superintendências regionais da CAIXA, podendo fazê-los em parceria com estados e municípios.
- A CAIXA efetua as análises de engenharia e social, e simultaneamente, efetua a análise jurídica.
- Após a conclusão da análise, a CAIXA envia ao Ministério das Cidades a relação de projetos para seleção.
- O Ministério das Cidades seleciona e comunica o resultado à CAIXA.
- Entidades sem fins lucrativos apresentam a demanda a ser atendida.
- A CAIXA efetua a análise para enquadramento da demanda.
- A CAIXA contrata a operação, libera recursos conforme cronograma e acompanha a execução da obra.

ANÁLISE – FLUXOGRAMA

ANÁLISE – PRAZO TOTAL: 30 DIAS
Após o recebimento da documentação completa.



HABITAÇÃO RURAL

CARACTERIZAÇÃO

MODALIDADE

- Financiamento às famílias de agricultores, organizadas de forma associativa por entidades sem fins lucrativos, ligadas ao meio rural (cooperativas, associações etc).

PÚBLICO-ALVO

- Agricultores familiares com renda bruta anual familiar de até R$ 7.000,00.

ÁREA DE ATUAÇÃO

- Abrangência nacional.

ANÁLISE DO BENEFICIÁRIO

- Documentos pessoais – RG e CPF.
- Utilização das informações constantes na Declaração de Aptidão ao Pronaf, para enquadramento no programa.
- Verificação do CADMUT – Cadastro Nacional de Mutuário.
- Sem entrada e sem pagamento durante a obra.
- Sem cobrança de seguro MIP e DFI.

CONDIÇÕES PARA APROVAÇÃO DO BENEFICIÁRIO

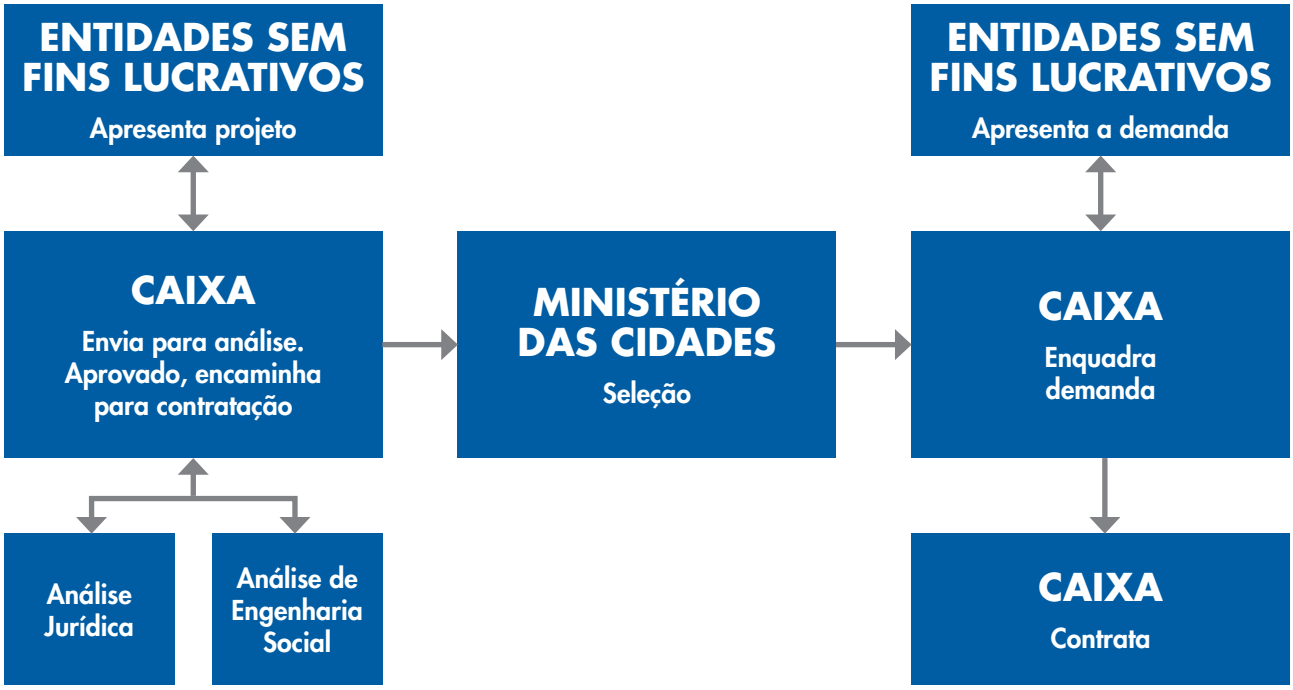
- Não ter sido beneficiado anteriormente em programas de habitação social do governo.
- Não possuir casa própria ou financiamento em qualquer unidade da federação.
- Estar enquadrado na faixa de renda familiar do programa.

OPERACIONALIZAÇÃO

- O Ministério das Cidades define a alocação de recursos por região do território nacional.
- Entidades sem fins lucrativos apresentam projetos às superintendências regionais da CAIXA, podendo fazê-los em parceria com estados e municípios.
- A CAIXA efetua as análises de engenharia e social, e simultaneamente, efetua a análise jurídica.
- Entidades sem fins lucrativos apresentam a demanda a ser atendida.
- A CAIXA efetua a análise para enquadramento da demanda.
- A CAIXA contrata a operação, libera recursos conforme cronograma e acompanha a execução da obra.

ANÁLISE – FLUXOGRAMA

ANÁLISE – PRAZO TOTAL: 30 DIAS
Após o recebimento da documentação completa.



CRÉDITO CORPORATIVO PARA INFRAESTRUTURA

CARACTERÍSTICAS

Linha de crédito para financiamento de infraestrutura, interna e/ou externa, com recursos do Tesouro Nacional, para produção de empreendimentos habitacionais financiados pela CAIXA.

O valor máximo de empréstimo será de até 100% do custo total da infraestrutura, vinculado à produção do empreendimento financiado na CAIXA e observada a capacidade de pagamento da empresa.

A liberação de recursos será efetivada de acordo com o cronograma aprovado pela CAIXA, sendo que a primeira parcela será liberada antecipadamente no ato da contratação, limitada a 10% do valor total do financiamento.

GARANTIAS

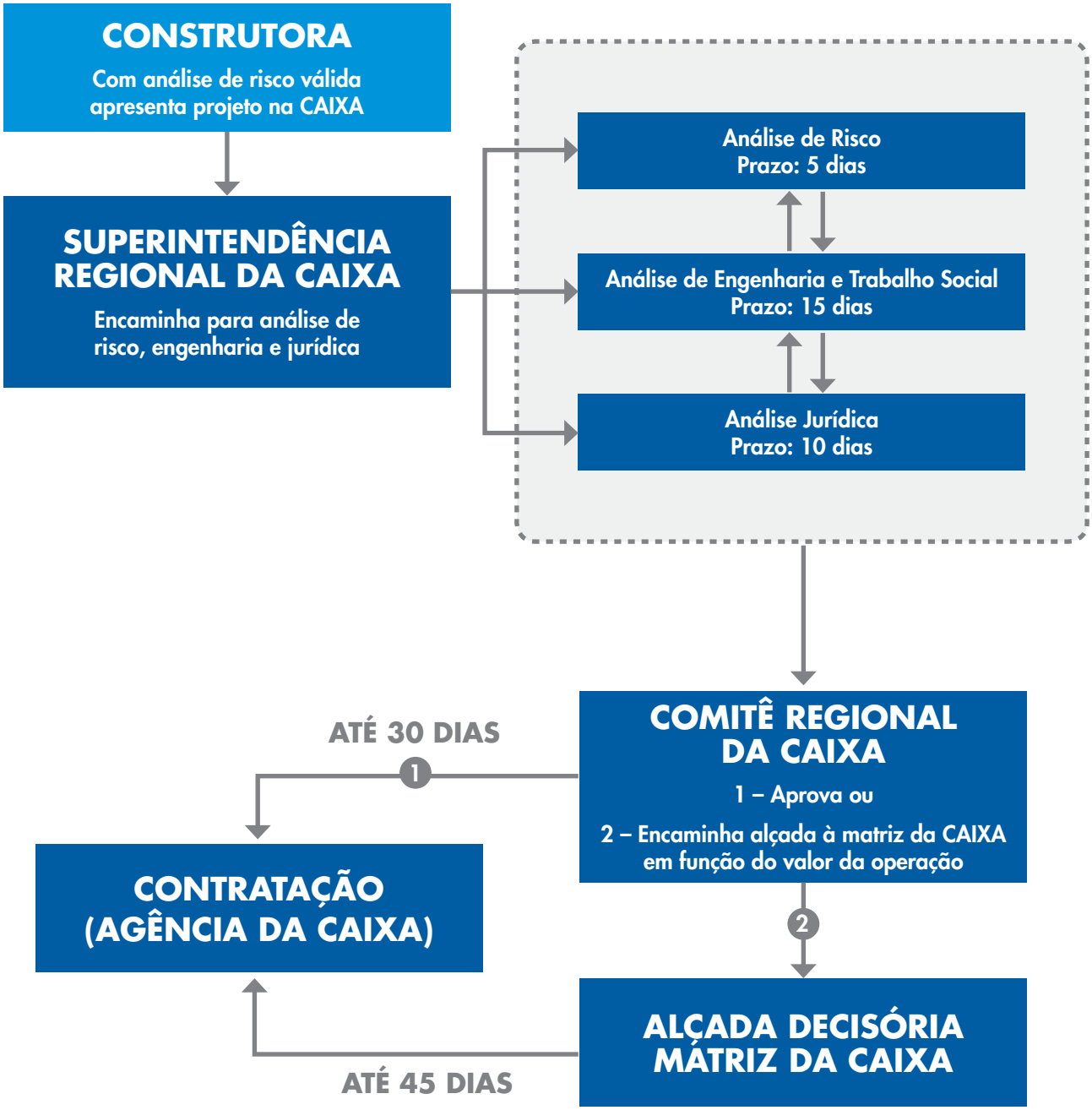
- Fiança dos sócios.
- Hipoteca ou alienação fiduciária de unidades não comercializadas do empreendimento objeto do empréstimo.
- Hipoteca ou alienação fiduciária de outros bens imóveis, dentre as garantias qualificadas e aceitas pela CAIXA.
- Penhor de direitos creditórios relativos às unidades comercializadas, por autofinanciamento do empreendimento e de outros empreendimentos, excepcionalmente, para complementação da garantia mínima.
- Fiança bancária.

PRAZOS

- Carência: execução da obra limitada a 18 meses.
- Retorno: até 36 meses.

FLUXO OPERACIONAL PARA CONSTRUTORAS

PRAZO: 30 DIAS – APROVADO COMITÊ REGIONAL
45 DIAS – ALÇADA MATRIZ DA CAIXA



CAIXA

BRASIL
UM PAÍS DE TODOS
GOVERNO FEDERAL