



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 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





CARACTERÍSTICAS

OBJETIVO

Aquisição de empreendimentos na planta, para famílias com renda bruta de até 3 salários mínimos, pelo FAR – Fundo de Arrendamento Residencial, em parceria com o Poder Público (Estado e Municípios).

ABRANGÊNCIA

Capitais estaduais e respectivas regiões metropolitanas, região metropolitana de Campinas/SP e Baixada Santista/SP, Distrito Federal e respectiva RIDE e municípios com população igual ou superior a 50 mil habitantes.

COMO FUNCIONA

- União aloca recursos por área do território nacional com base no déficit habitacional no Brasil 2000 – Fundação João Pinheiro/Mcidades, contagem populacional 2007 – IBGE.
- Estados e municípios realizam, gratuitamente, o cadastramento das famílias, enquadram nos critérios de priorização definidos para o programa e indicam as famílias à CAIXA para validação utilizando as informações do cadastro único, CADÚNICO e outros cadastros..
- Construtoras apresentam projetos às superintendências regionais da CAIXA, podendo fazê-los em parceria com estados, municípios.
- Após análise simplificada, a CAIXA contrata a operação, acompanha a execução da obra pela construtora, libera recursos conforme cronograma e, concluído o empreendimento, contrata o parcelamento com as famílias selecionadas.

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.
- Empreendimentos em regime de loteamento.

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 há menos de 12 meses.
- Pagamento à vista do terreno ao vendedor.
- 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.

O número de unidades habitacionais por empreendimento é estabelecido em função da área e do projeto, limitado em 500 unidades por empreendimento.

REFERENCIAL DE ESPECIFICAÇÃO

- Tipologia 1 – casa térrea.
- Tipologia 2 – apartamento.

ESPECIFICAÇÃO DA TIPOLOGIA 1

- Compartimentos: Sala, cozinha, banheiro, circulação, 2 dormitórios e área externa com tanque.
- Área interna útil: 32m² (não computadas paredes e área de serviço).
- Piso: cerâmico na cozinha e banheiro, cimentado no restante.
- Revestimento de alvenarias: Azulejo no box com altura mínima de 1,50m e barrado impermeável sobre a pia e o tanque. Reboco com pintura PVA interno e com pintura acrílica ou textura impermeável na parte externa.
- Forro: laje de concreto ou forro de madeira ou pvc.
- Cobertura: Telha cerâmica sobre estrutura de madeira ou metálica, ou outra solução com desempenho equivalente.
- Esquadrias: Janelas de ferro ou alumínio (regiões litorâneas) e portas de madeira, sendo aceitável porta metálica nos acessos a unidade, desde que adequada à agressividade do meio.
- Dimensões dos cômodos: Compatíveis com o mobiliário mínimo e circulação.
- Pé-direito: Observar a orientação municipal vigente ou adotar as dimensões mínimas previstas na Norma de Desempenho (NBR 15.575), quando o município não regulamentar o assunto.
- Instalações hidráulicas: número de pontos definido, medição independente.
- Aquecimento solar/térmico: instalação de kit completo – opcional.
- Passeio: 0,50m no perímetro da construção.
- Proteção da alvenaria e fundação: Piso de concreto com 0,50 m de largura em todo o perímetro da construção.
- Calçada: Largura mínima de 0,80 m, quando prevista.

O projeto deve ser desenvolvido por profissional habilitado, buscando a melhor solução arquitetônica, obedecendo a legislação vigente, às especificações do Programa Minha Casa Minha Vida e as características regionais.



ESPECIFICAÇÃO DA TIPOLOGIA 2

- Compartimentos: Sala, cozinha, área de serviço, banheiro, circulação e 2 dormitórios.
- Área interna útil: 37m².
- Piso: Cerâmico na cozinha, banheiro e área de serviço, cimentado no restante.
- Revestimento de alvenarias: Azulejo no box com altura mínima de 1,50m e barrado impermeável sobre a pia e o tanque. Reboco com pintura PVA interno e com pintura acrílica ou textura impermeável na parte externa.
- Forro: laje de concreto.
- Cobertura: Telha cerâmica sobre estrutura de madeira ou metálica, ou outra solução com desempenho equivalente.
- Esquadrias: Janelas de ferro ou alumínio (regiões litorâneas) e portas de madeira, sendo aceitável porta metálica no acesso ao apartamento.
- Dimensões dos cômodos: Compatíveis com o mobiliário mínimo e circulação.
- Pé-direito: Observar a orientação municipal vigente ou adotar as dimensões mínimas previstas na Norma de Desempenho (NBR 15.575), quando o município não regulamentar o assunto.
- 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 – opcional.
- Proteção de alvenaria e fundação: Piso de concreto com 0,50 m de largura em todo o perímetro da construção.
- Calçada: Largura mínima de 0,80 m, quando prevista.

O projeto deve ser desenvolvido por profissional habilitado, buscando a melhor solução arquitetônica, obedecendo a legislação vigente, às especificações do Programa Minha Casa Minha Vida e as características regionais.



VALOR DAS UNIDADES HABITACIONAIS

O valor máximo das unidades habitacionais está estabelecido por UF/localidade e por tipologia diferenciada em casa e apartamento, conforme tabela a seguir:

Valores em R\$ 1

ESTADOS	VALORES MÁXIMOS APARTAMENTO	VALORES MÁXIMOS CASA
Acre	43.000	39.000
Alagoas	41.000	37.000
Amapá	43.000	39.000
Amazonas	43.000	39.000
Bahia – interior	41.000	37.000
Bahia – capital e RM	46.000	42.000
Ceará – capital e RM	45.000	41.000
Ceará – interior	41.000	37.000
Distrito Federal	52.000	48.000
Espírito Santo	42.000	39.000
Goiás	42.000	39.000
Maranhão	41.000	37.000
Mato Grosso	42.000	39.000
Mato Grosso do Sul	42.000	39.000
Minas Gerais – interior	42.000	38.000
Minas Gerais – capital e RM	46.000	42.000
Pará	43.000	39.000
Paraíba	41.000	37.000
Paraná	45.000	41.000
Pernambuco – interior	41.000	37.000
Pernambuco – capital e RM	45.000	41.000
Piauí	41.000	37.000
Rio de Janeiro – interior	42.000	38.000
Rio de Janeiro – capital	51.000	47.000
Rio de Janeiro – RM	49.000	45.000
Rio Grande do Norte	41.000	37.000
Rio Grande do Sul	45.000	41.000
Rondônia	43.000	39.000
Roraima	43.000	39.000
Santa Catarina	45.000	41.000
São Paulo – interior	46.000	42.000
São Paulo – capital	52.000	48.000
São Paulo (RM, Jundiaí, São José dos Campos e Jacareí)	52.000	48.000
Sergipe	41.000	37.000
Tocantins	42.000	38.000

ACOMPANHAMENTO, MEDIÇÃO E DESEMBOLSO

ACOMPANHAMENTO DA OBRA

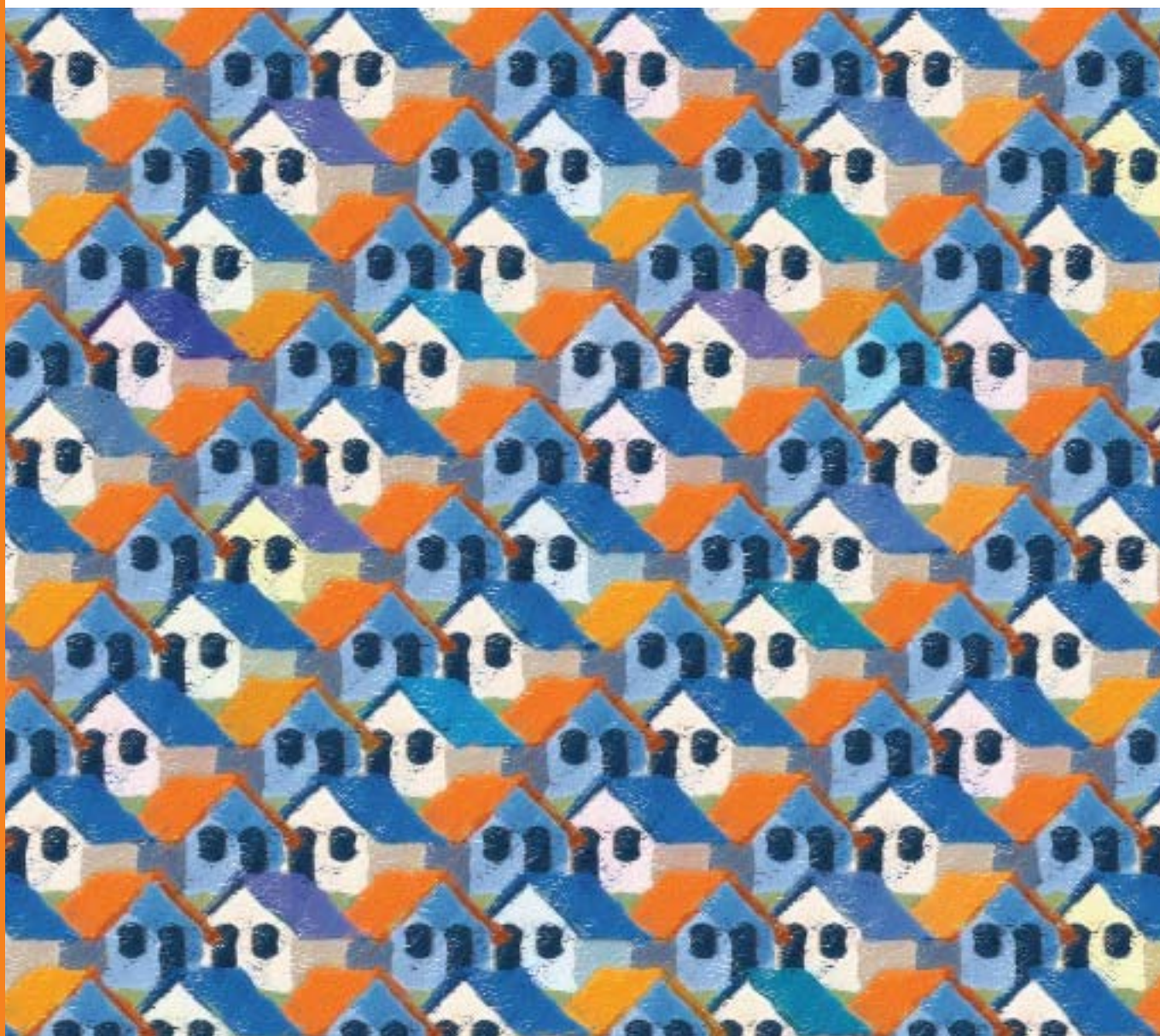
- Realizado pela CAIXA.

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 Mutuários.
- Verificação do CADIM – Cadastro Informativo de créditos não quitados do Setor Público Federal.

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 – Unidade da Federação.
- Estar enquadrado na faixa de renda familiar do programa.
- Prestação equivalente a 10% da renda durante 10 anos, com prestação mínima de R\$ 50,00, corrigida pela TR.
- Sem entrada e sem pagamento durante a obra.
- Sem cobrança de seguro por Morte e Invalidez Permanente – MIP e Danos Físicos do Imóvel – DFI.
- Registro do imóvel preferencialmente em nome da mulher.

OPERACIONALIZAÇÃO

- O beneficiário dirige-se aos postos de cadastramento da prefeitura, estado para cadastrar-se.
- Após a seleção é convocado para apresentação da documentação pessoal (na CAIXA, prefeitura ou outros agentes credenciados).
- Assinatura do contrato ocorre na entrega do empreendimento.



HABITAÇÃO PARA FAMÍLIAS COM RENDA ATÉ 10 SM





As famílias com renda de até 6 salários mínimos serão beneficiadas com 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 da construção civil do mercado imobiliário para a produção de habitação popular visando ao atendimento de famílias com renda de até 10 salários mínimos, priorizando a faixa acima de 3 até 6 salários mínimos.

ABRANGÊNCIA

Território Nacional.

COMO FUNCIONA

- União e FGTS alocam recursos.
- Construtoras/incorporadoras 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/incorporadora.
- Os recursos são liberados conforme cronograma, após vistorias realizadas pela CAIXA.
- Concluído o empreendimento, a construtora/incorporadora 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.
- Construtora/incorporadora 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 nominal 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 CONSTRUTORA/INCORPORADORA

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 construtora/incorporadora 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 Mutuários
- 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 1º 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.
- Amortização SACRE ou SAC.
- Juros nominais:
 - Renda até 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.
- 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/incorporadora para aquisição do imóvel. Também pode procurar as agências da CAIXA e obter Carta de Crédito para aquisição do imóvel novo dentro do Programa Minha Casa, Minha Vida.



FUNDO GARANTIDOR DA HABITAÇÃO

DURAÇÃO DA COBERTURA

- Período de vigência do contrato.

NÚMERO DE PRESTAÇÕES GARANTIDAS

- 36 Prestações: renda até 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 programa Minha Casa, Minha Vida.
- Pagamento de pelo menos 6 prestações do contrato.
- Pagamento de 5% da prestação devida no mês da solicitação.
- Solicitação formal mediante comprovação de desemprego e/ou perda de renda, a cada 3 prestações requeridas.
- Adimplente nos meses anteriores.

ANÁLISE DO EMPREENHIMENTO



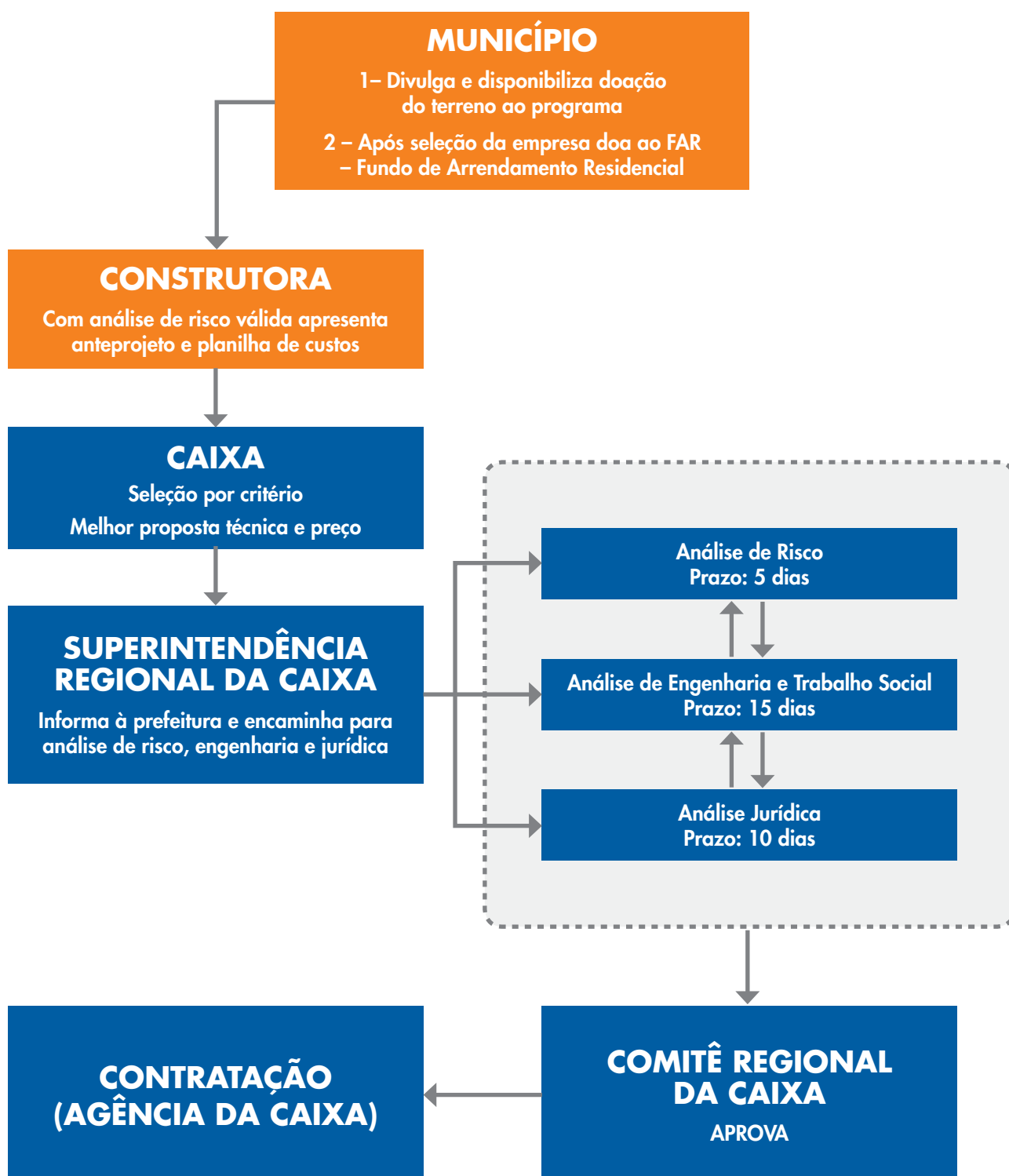


- Para operar com a CAIXA, as construtoras/incorporadoras devem ter análise de risco válida. Trata-se de uma avaliação das suas condições econômico-financeiras e possui validade de 1 ano.
- As construtoras/incorporadoras que não possuem análise de risco poderão realizar esse procedimento concomitantemente 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

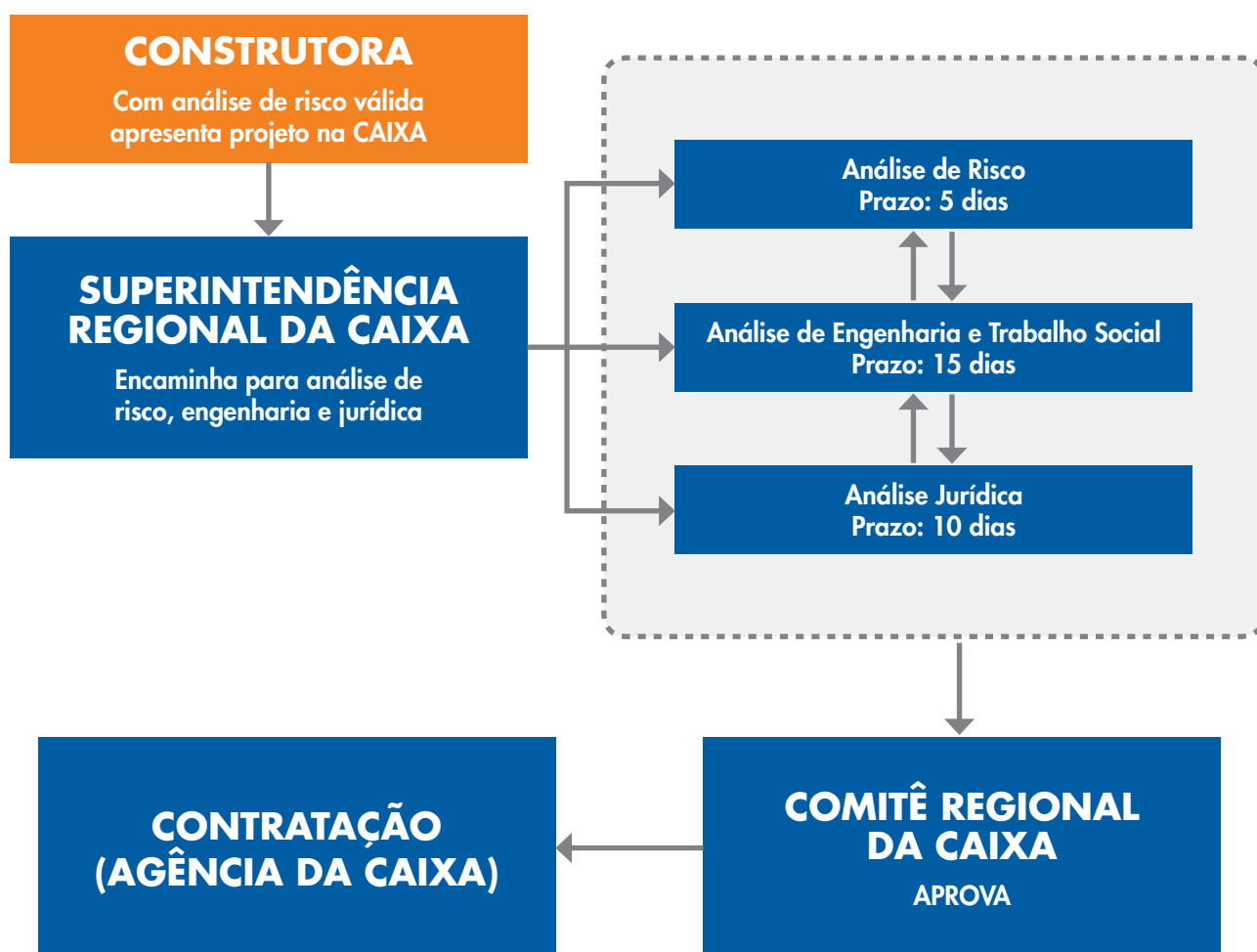
PRAZO DE ANÁLISE: ATÉ 30 DIAS APÓS SELEÇÃO



FLUXO OPERACIONAL PARA CONSTRUTORAS

HABITAÇÃO PARA FAMÍLIAS COM RENDA DE ATÉ 3 SALÁRIOS MÍNIMOS

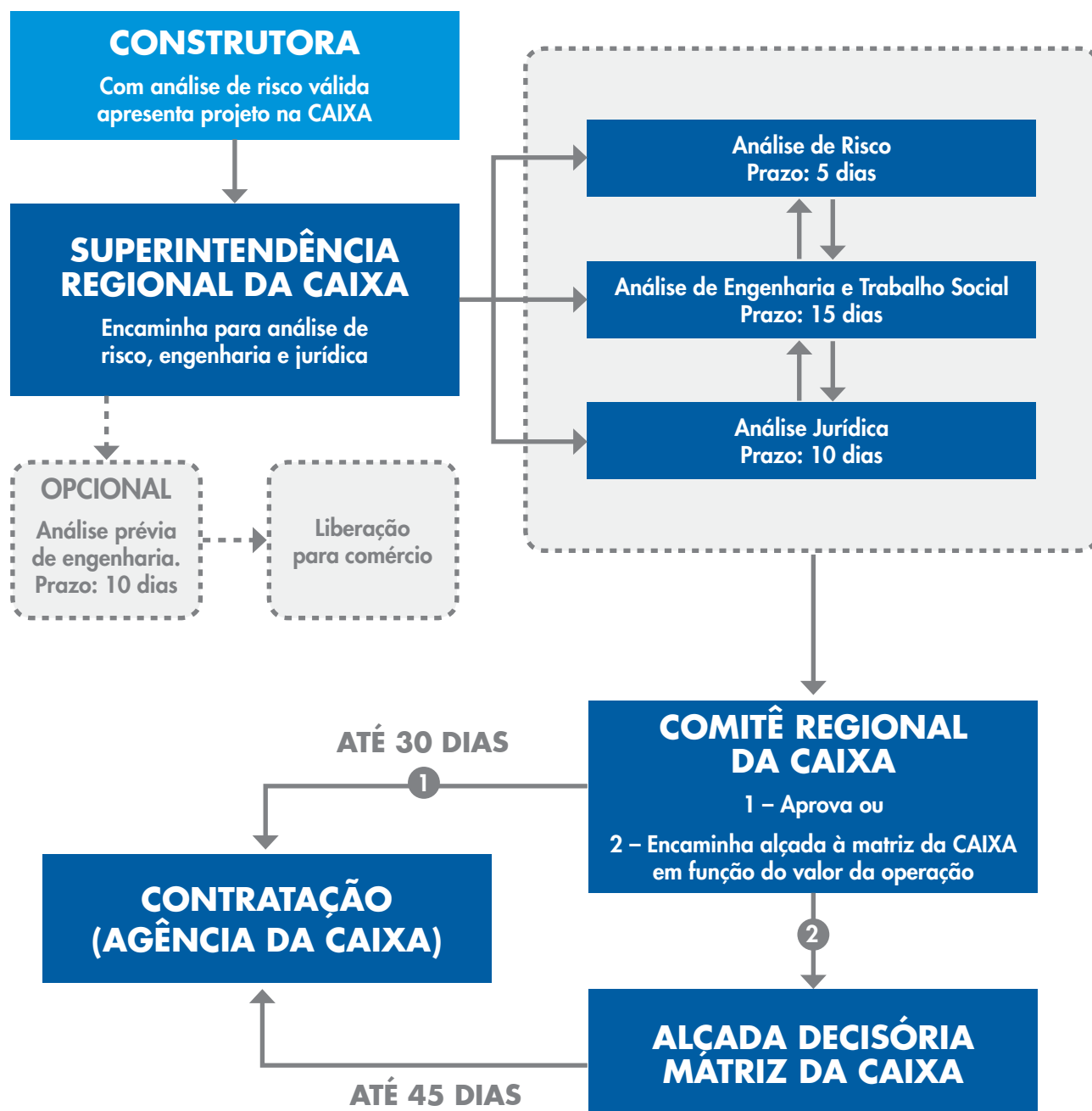
PRAZO DE ANÁLISE: ATÉ 30 DIAS



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 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 33 itens de projeto e localização, que são considerados fundamentais para a aprovação do empreendimento, observados os parâmetros estabelecidos pela legislação local.



Porte do empreendimento

- 1 Número de unidades do empreendimento: módulos de até 500 unidades.

Terreno e localização

- 2 Prever solução de atendimento por equipamentos e serviços comunitários usuais para empreendimentos habitacionais.
- 3 Ocorrência de solo contaminado: Solução de recuperação deve estar aprovada pelo órgão ambiental.
- 4 Ocorrência de área de proteção permanente (ambiental) ou de proteção do patrimônio histórico: Deve haver licença para a intervenção.
- 5 Ocorrência de área com risco de erosão, recalque por adensamento de solo ou desmoronamento: Deve ser apresentada solução técnica.
- 6 Ocorrência de terreno alagadiço, sujeito a inundação ou variação de marés: Deve ser apresentada solução técnica considerando período de recorrência superior a 50 anos.
- 7 Serviços públicos: Devem estar disponíveis transporte, iluminação, coleta de lixo.
- 8 Devem estar contemplados: Abastecimento de água e energia, solução de esgotamento sanitário e drenagem pluvial.

Cota de implantação

- 9 Implantação da edificação: Deve estar em cota favorável em relação ao logradouro e às redes de drenagem e esgoto sanitário.
- 10 Soleira de entrada da edificação: Deve estar em cota superior ao terreno.
- 11 Deve existir solução de drenagem no fundo de lotes em declive.

Taludes, desníveis e contenções

- 12 Deve haver contenção de aterro para proteção de terreno contíguo.
- 13 Deve haver contenção de terreno contíguo em cota superior ao empreendimento.
- 14 Ocorrência de talude superior a 1,00m: Prever contenção ou proteção vegetal, quando a situação permitir.
- 15 Ocorrência de talude com inclinação maior que 45° para aterro e 60° para corte: Deve ser apresentada comprovação de estabilidade.
- 16 Ocorrência de talude com desnível maior que 3,00m: Deve ser apresentada solução técnica com bermas, canaletas para drenagem e demais estruturas de estabilização.
- 17 Proximidade de talude: Observar distância da edificação ao pé ou crista do talude maior que o desnível e não inferior a 1,50m.
- 18 Desníveis superiores a 1,50m próximos a circulações: Prever guarda-corpo.

Pé-direito

- 19 Observar a orientação municipal vigente ou adotar as dimensões mínimas previstas na Norma de Desempenho quando o município não regulamentar o assunto.

Acessibilidade

- 20 Observar largura mínima de 0,80m para portas externas das unidades.
- 21 Observar condições de acessibilidade a todas as áreas públicas e de uso comum.
- 22 Disponibilizar unidades adaptáveis ao uso por pessoas com deficiência, com mobilidade reduzida e idosos, de acordo com a demanda.

- 23 Complementarmente, observar os requisitos definidos na legislação estadual e municipal..

Privacidade

- 24 Prever laje ou forro nos banheiros.
- 25 Executar prolongamento da parede divisória em unidades geminadas até o encontro com o telhado.

Impermeabilidade

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

Cobertura

- 27 A cobertura deve contar com telhado ou laje impermeabilizada com manta.

Sustentabilidade

- 28 É obrigatória a utilização de madeira legal, proveniente de floresta com manejo controlado para empreendimentos.

Estacionamento

- 29 Declividade em áreas de estacionamento: Deve ser inferior a 8%.
- 30 Prever vias e acessos internos pavimentados para veículos e pedestres.
- 31 Previsão de cobertura do solo: Utilizar brita para vagas de estacionamento descoberto em áreas planas e outra solução adequada para terrenos com declividade.

Segurança

- 32 Fechamento de divisas: Deve ser com muro ou alambrado com altura mínima de 1,80m.
- 33 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 de 0,5% sobre o 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 URBANAS E RURAIS EM PARCERIA COM ENTIDADES SEM FINS LUCRATIVOS (ASSOCIAÇÕES, COOPERATIVAS E ENTIDADES ASSEMBELHADAS)



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, em área urbana.

RECURSOS

- Alocados no Fundo de Desenvolvimento Social – FDS, com distribuição regional pelo déficit.

ANÁLISE DO BENEFICIÁRIO

- Documentos pessoais – RG e CPF.
- Comprovação de renda (formal ou informal) para enquadramento no programa.
- Verificação do CADMUT (Cadastro Nacional de Mutuários) e CADIN (Cadastro Informativo de Créditos não Quitados do Setor Público Federal).

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.
- Não é permitido qualquer cobrança de taxa de inscrição pela Entidade Organizadora.

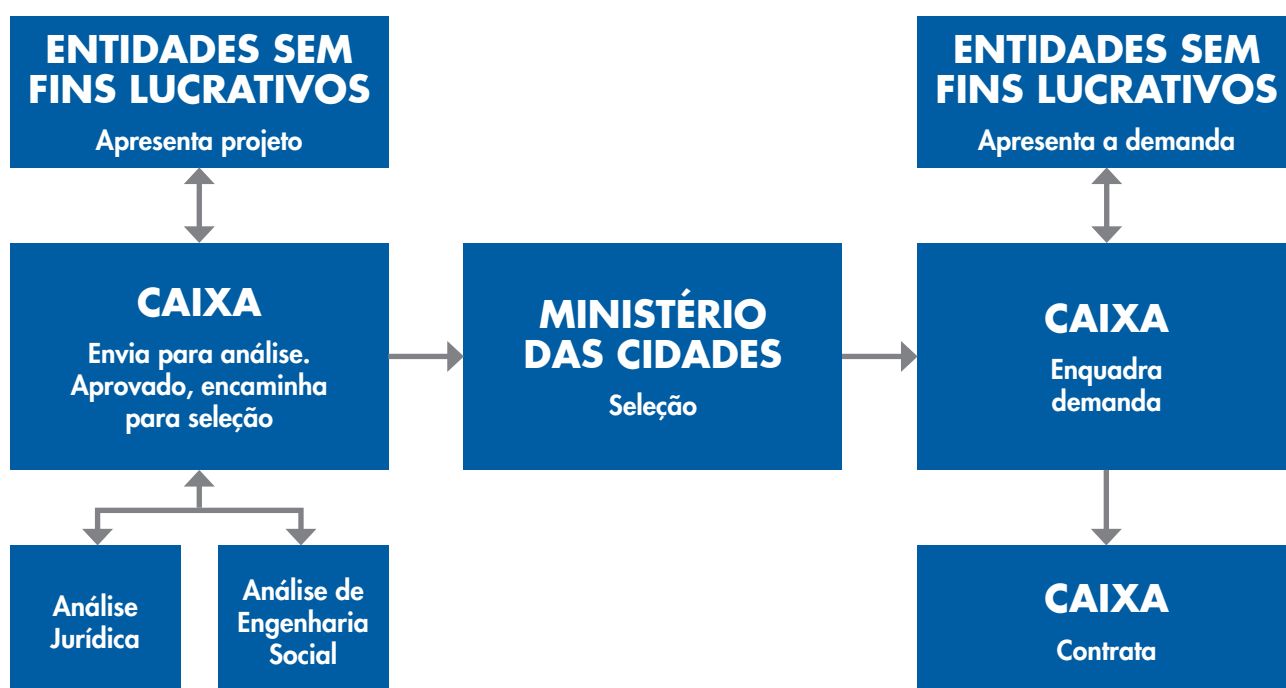
OPERACIONALIZAÇÃO

- Conselho Curador do Fundo de Desenvolvimento Social – CCFDS define a alocação de recursos por região do território nacional.
- Entidades sem fins lucrativos se habilitam previamente no Ministério das Cidades.
- Entidades habilitadas apresentam projetos às Gerências ou Representações de Desenvolvimento Urbano da CAIXA, podendo fazê-lo em parceria com estados e municípios.
- A CAIXA efetua as análises de engenharia e social, e simultaneamente, efetua a análise jurídica.
- É obrigatória a apresentação de Projeto de Trabalho Técnico Social também nesta modalidade de contratação.
- 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 agência da CAIXA efetua a análise para enquadramento da demanda.
- A CAIXA contrata a operação, libera recursos conforme cronograma, acompanha a

ANÁLISE – FLUXOGRAMA

ANÁLISE – PRAZO TOTAL: 30 DIAS

Após o recebimento da documentação completa.



HABITAÇÃO RURAL

CARACTERIZAÇÃO

MODALIDADE

- Financiamento às famílias de agricultores familiares, organizadas de forma associativa por entidades sem fins lucrativos ligadas ao meio rural (cooperativas, associações etc), contemplando subsídio, assistência técnica e trabalho técnico social aos beneficiários.

PÚBLICO-ALVO

- Agricultores familiares com renda bruta anual familiar de até R\$ 10.000,00.

ÁREA DE ATUAÇÃO

- Abrangência nacional, em área rural.

ANÁLISE DO BENEFICIÁRIO

- Documentos pessoais – RG e CPF.
- Utilização das informações constantes na Declaração de Aptidão ao Pronaf – Programa Nacional de Fortacimento da Agricultura Familiar, para enquadramento no programa.
- Verificação do CADMUT – Cadastro Nacional de Mutuários e CADIN (Cadastro Informativo de Créditos não Quitados do Setor Público Federal).
- Sem entrada e sem pagamento durante a obra.
- Sem cobrança de seguro MIP e DFI.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

- 4% do valor da operação em parcelas anuais, em até 4 anos.
- 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.
- Não é permitido qualquer cobrança de taxa de inscrição pela Entidade Organizadora.

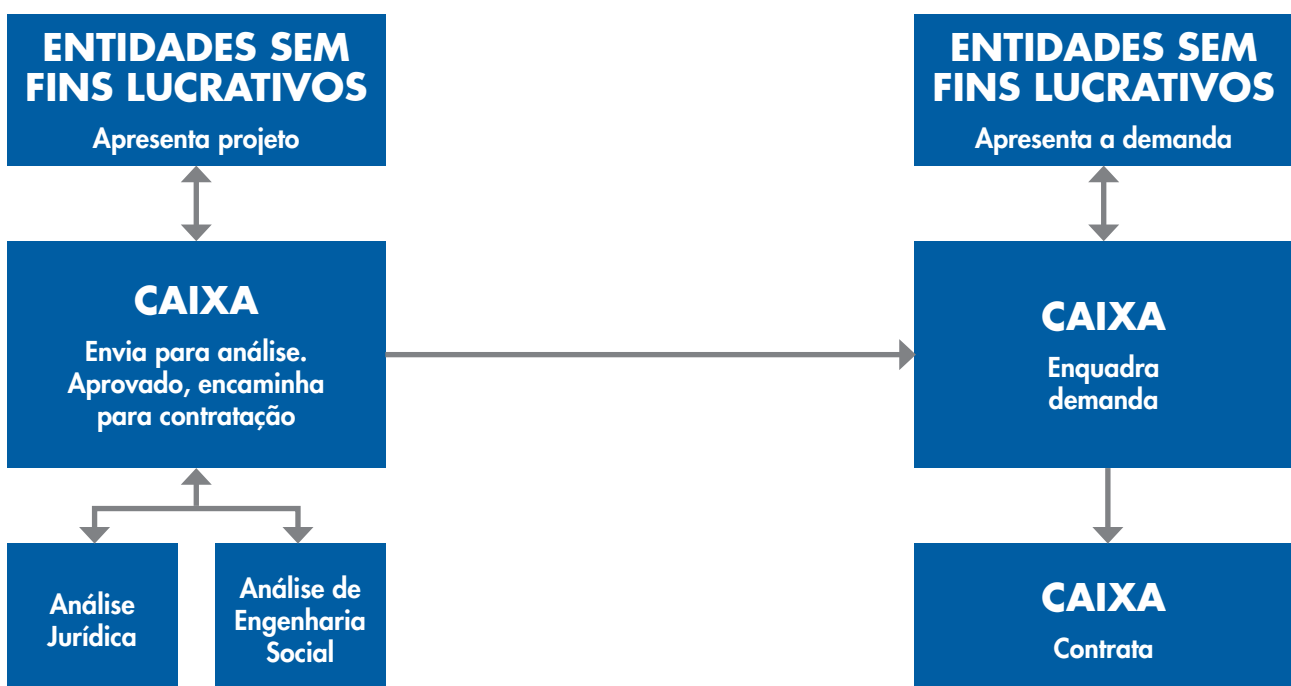


OPERACIONALIZAÇÃO

- 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.
- Entidades habilitadas apresentam projetos às Gerências ou Representações de Desenvolvimento Urbano da CAIXA, podendo fazê-lo em parceria com estados e municípios.
- Entidades sem fins lucrativos apresentam a demanda a ser atendida.
- A agência da CAIXA efetua a análise para enquadramento da demanda.
- A CAIXA contrata a operação, libera recursos conforme cronograma e acompanha a

ANÁLISE – FLUXOGRAMA

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



CRÉDITO CORPORATIVO PARA INFRAESTRUTURA



CARACTERÍSTICAS

Linha de Crédito Corporativo para financiamento de infraestrutura, interna e/ou externa, com recursos do BNDES, para produção de empreendimentos habitacionais populares ao amparo do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV.

O valor máximo de empréstimo será de até 100% dos custos orçados para intervenções em infraestrutura externa ou interna, limitado a 10% do custo total do empreendimento habitacional 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, livre e desembaraçado de quaisquer ônus.
- 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;e
- Caução de depósito..

PRAZOS

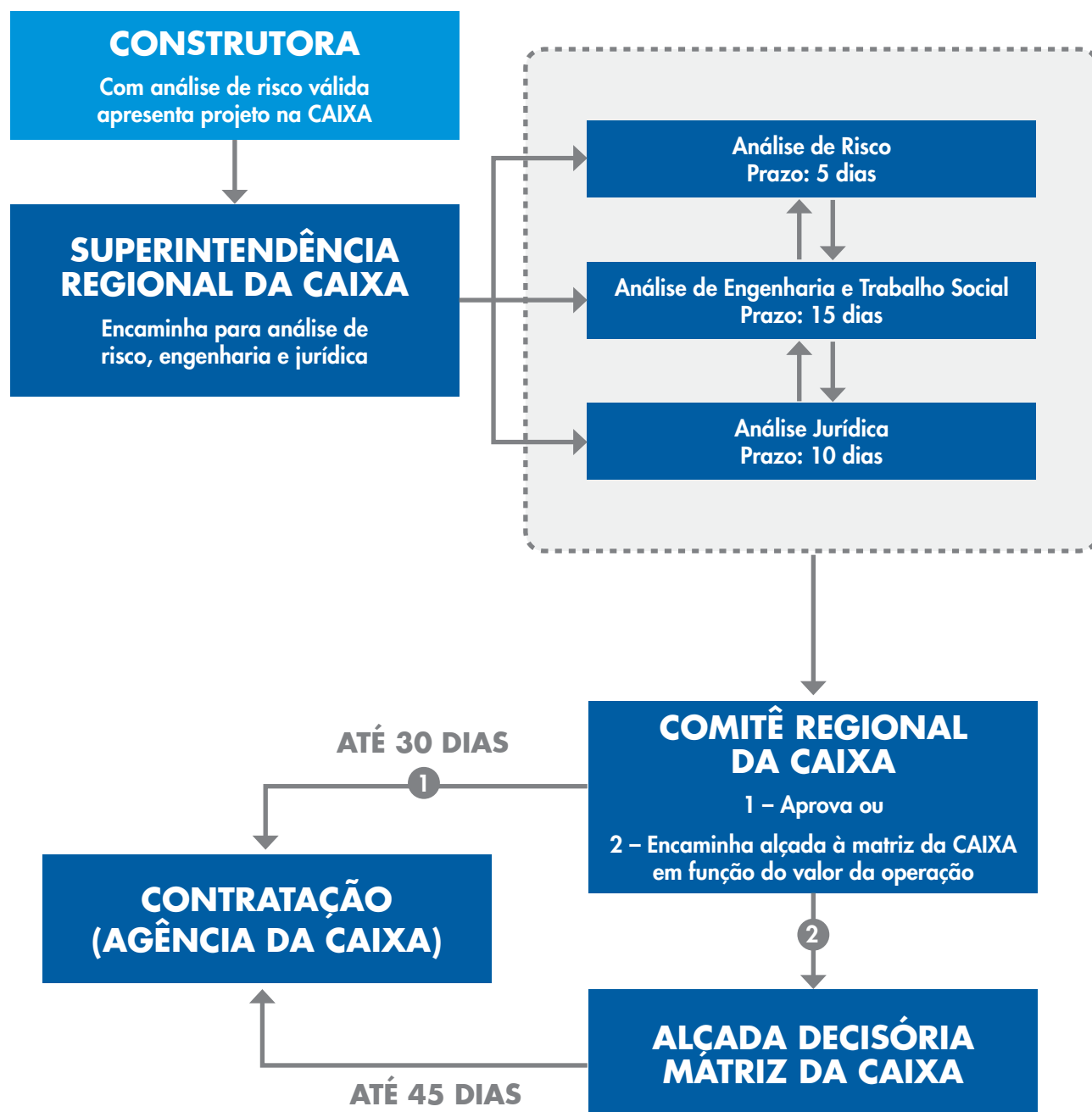
- Carência: execução da obra limitada a 18 meses.
- Retorno: até 36 meses.

TAXA DE JUROS NOMINAL

- Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP) acrescida de 1% ao ano.

FLUXO OPERACIONAL PARA CONSTRUTORAS

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



CAIXA

