



MINHA CASA MINHA VIDA





Minha Casa Minha Vida

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

CAIXA

GOVERNO FEDERAL
BRASIL
PAÍS RICO É PAÍS SEM POBREZA



CONSTRUIR DOIS MILHÕES DE HABITAÇÕES

A meta é ambiciosa: construir dois milhões de habitações, priorizando famílias com renda bruta de até R\$ 1.600,00 mas que também abrange famílias com renda de até R\$ 5.000,00. Isto só é 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 R\$ 1.600,00.....	05
Habitação para Famílias com Renda até R\$ 5.000,00.....	13
Análise do Empreendimento.....	19
Operações Habitacionais Urbanas e Operações Habitacionais Rurais	32
Crédito Corporativo para Infraestrutura.....	44
Dúvidas Mais Frequentes.....	47

HABITAÇÃO PARA FAMÍLIAS COM RENDA DE ATÉ R\$ 1.600,00





CARACTERÍSTICAS

OBJETIVO

Aquisição de empreendimentos na planta, para famílias com renda bruta de até R\$ 1.600,00, pelo FAR – Fundo de Arrendamento Residencial, em parceria com o Poder Público (Estados e municípios).

ABRANGÊNCIA

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

Podem ser implementadas operações de aquisição de imóveis nos municípios com população entre 20 e 50 mil habitantes, desde que a:

- população urbana seja igual ou superior a 70% de sua população total;
 - taxa de crescimento populacional, entre os anos 2000 e 2010, seja superior à taxa verificada no respectivo Estado; e
 - taxa de crescimento populacional, entre os anos 2007 e 2010, seja superior a 5%.
- Excepcionalmente, são avaliadas propostas de operações, independente do porte populacional do município, desde que sejam destinadas a atender demanda habitacional decorrente de:
 - Crescimento demográfico resultante do impacto de grandes empreendimentos;

Situação de emergência ou de calamidade pública reconhecida por Portaria da Secretaria Nacional de Defesa Civil do Ministério da Integração Nacional.

COMO FUNCIONA

- União aloca recursos por área do território nacional com base no déficit habitacional no Brasil 2000 – Fundação João Pinheiro/Mcidades, contagem populacional 2008 – 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 e 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 do setor público local, na forma prevista a seguir:
 - promover ações que facilitem a execução de projetos, na forma disposta no art. 4º do Decreto n.º. 7.499, de 16 de junho de 2011;
 - estender sua participação no Programa, sob a forma de aportes financeiros, bens ou serviços economicamente mensuráveis, necessários à realização das obras e serviços do empreendimento;
 - menor valor de aquisição das unidades habitacionais;
 - existência prévia de infraestrutura (água, esgoto e energia);
 - existência prévia de equipamentos sociais, compatíveis com a demanda do projeto;
 - implantação pelos municípios dos instrumentos da Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, voltados ao controle da retenção das áreas urbanas em ociosidade;
 - implantados em municípios integrantes de territórios da cidadania, nos casos de municípios com população entre 20 e 100 mil habitantes;

META DE 860 MIL UNIDADES ATÉ 2014

CONDIÇÕES PARA CONTRATAÇÃO

- Aquisição de empreendimentos na planta com especificações e custos definidos.
- Empresa com análise de risco de crédito aprovada/vigente na CAIXA , há menos de 12 meses, e Valor Potencial de Contratação - VPC válido e suficiente para o pleito (custo da obra e custos não incidentes sob responsabilidade do construtor).
- Pagamento à vista do terreno ao vendedor.
- Liberação de recursos mediante execução das etapas da obra.
- 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.

A partir de 01.01.12, os empreendimentos na forma de condomínio devem ser segmentados em número máximo de 300 unidades habitacionais.

É possível contratar operações com especificação e valor de transição até a data de 31.12.2011.

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 e máquina
- Área interna útil: 36,00m² (não computadas paredes e área de serviço).
- Piso: Cerâmica esmaltada em todo a unidade, com rodapé, e desnível máximo de 15mm.
- Cobertura: Em telha cerâmica/concreto com forro ou de fibrocimento (espessura mínima de 5mm) com laje, sobre estrutura de madeira ou metálica. Portas internas em madeira. Admite-se porta metálica no acesso à unidade. Batente em aço ou madeira desde que possibilite a inversão do sentido de abertura das portas. Vão livre de 0,80 m x 2,10 m em todas as portas. Previsão de área de aproximação para abertura das portas (0,60 m interno e 0,30 m externo), maçanetas de alavanca a 1,00 m do piso.
- Dimensões dos cômodos: Espaço livre de obstáculos em frente às portas de no mínimo 1,20 m. Deve ser possível inscrever, em todos os cômodos, o módulo de manobra sem deslocamento para rotação de 180° definido pela NBR 9050 (1,20 m x 1,50 m), livre de obstáculos.
- Aquecimento solar/térmico: Instalação de kit completo – obrigatório para casas.
- Passeio: 0,50m no perímetro da construção.
- Proteção da alvenaria e fundação: Piso de concreto com 0,50m de largura ao redor da edificação
- Calçada: Largura mínima de, 0,90m.

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 / 1 dormitório para casal e 1 dormitório para duas pessoas / cozinha / área de serviço / banheiro.
- Área interna útil: 39,00 m².
- Piso: Cerâmica em toda a unidade, com rodapé, e desnível máximo de 15mm. Cerâmica no hall e nas áreas de circulação internas. Cimentado alisado nas escadas.
- Cobertura: Sobre laje, em telha cerâmica ou de fibrocimento (espessura mínima de 5 mm), com estrutura de madeira ou metálica. Admite-se laje inclinada desde que coberta com telhas.
- Esquadrias: Portas internas em madeira. Admite-se porta metálica no acesso à unidade. Batente em aço ou madeira desde que possibilite a inversão do sentido de abertura das portas. Vão livre de 0,80 m x 2,10 m em todas as portas. Previsão de área de aproximação para abertura das portas (0,60 m interno e 0,30 m externo), maçanetas de alavanca a 1,00 m do piso.
- Dimensões dos cômodos:
Espaço livre de obstáculos em frente às portas de no mínimo 1,20 m. Deve ser possível inscrever, em todos os cômodos, o módulo de manobra sem deslocamento para rotação de 180° definido pela NBR 9050 (1,20 m x 1,50 m), livre de obstáculos.
- Pé-direito mínimo: 2,30 m nos banheiros e 2,50 m nos demais cômodos.
- Instalações hidráulicas: Número de pontos definido.
- Instalações elétricas: Número de pontos definido, especificação mínima de materiais.
- Aquecimento solar/térmico: Instalação de kit completo – opcional.
- Proteção de alvenaria externa: Piso de concreto com 0,50m de largura em todo o perímetro da construção.
- Calçada: Largura mínima de 0,90 m.

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 de acordo com as especificações, conforme tabela a seguir:

Valores em R\$ 1

UF	LOCALIDADE	VALOR MÁXIMO DE AQUISIÇÃO DA UNIDADE	
		APARTAMENTO	CASA
SP e DF	Municípios integrantes das regiões metropolitanas do Estado de São Paulo, municípios de Jundiaí/SP, São José dos Campos/SP, Jacareí/SP e DF	65.000,00	63.000,00
	Demais Municípios	57.000,00	57.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		53.000,00
RJ	Capital e respectiva região Metropolitana	63.000,00	60.000,00
	Demais Municípios	55.000,00	55.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		51.000,00
MG	Capital e respectiva região Metropolitana	57.000,00	56.000,00
	Demais Municípios	52.000,00	52.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		48.000,00
ES e TO	Capital e respectiva região Metropolitana	54.000,00	53.000,00
	Demais Municípios	50.000,00	50.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		46.000,00
GO, MS e MT	Capital e respectiva região Metropolitana	54.000,00	53.000,00
	Demais Municípios	49.000,00	49.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		45.000,00
AC, AM, AP, PA, RO e RR	Capital e respectiva região Metropolitana	55.000,00	53.000,00
	Demais Municípios	52.000,00	52.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		48.000,00
BA	Capital e respectiva região Metropolitana	57.000,00	56.000,00
	Demais Municípios	50.000,00	50.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		46.000,00
CE e PE	Capital e respectiva região Metropolitana	56.000,00	54.000,00
	Demais Municípios	49.000,00	49.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		45.000,00
AL, MA, PB, PI, RN e SE	Capital e respectiva região Metropolitana	53.000,00	52.000,00
	Demais Municípios	48.000,00	48.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		44.000,00
RS, PR e SC	Capital e respectiva região Metropolitana	56.000,00	55.000,00
	Demais Municípios	52.000,00	52.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		48.000,00

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 CADIN – 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.

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 (prefeitura ou outros agentes credenciados).
- Assinatura do contrato ocorre na entrega do empreendimento.

HABITAÇÃO PARA FAMÍLIAS COM RENDA ATÉ R\$ 5.000,00





As famílias com renda de até R\$ 3.100,00 serão beneficiadas com subsídio nos financiamentos com recursos do FGTS. Aquelas com renda até R\$ 5.000,00 terão 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 R\$ 5.000,00, priorizando a faixa acima de R\$ 1.600,00 a R\$ 3.100,00.

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 das obras a executar, limitado a 85% do custo total do empreendimento, com liberação antecipada de até 10% do custo total de obra do valor do financiamento, limitado ao valor do terreno.
- Construtora / Incorporadora com análise de risco de crédito aprovada/vigente na CAIXA, e Valor Potencial de Contratação – VPC válido e suficiente para o custo da obra e custos não incidentes, bem como capacidade de pagar o financiamento direto à pessoa jurídica.
- Para assinatura do contrato é necessária a comprovação da comercialização mínima de 30% de unidades ou de 20% de unidades financiadas pela CAIXA aos adquirentes finais ou de 15% mediante análise da velocidade de venda das unidades do empreendimento,.
- 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 dos seguros garantia do construtor e risco de engenharia.

ESPECIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

Empreendimentos com valor de avaliação compatível com a faixa de renda prioritária (acima de R\$ 3.100 até R\$ 5.000,00) sem especificação padrão.

ESPECIFICAÇÃO PROPOSTA PELA CONSTRUTORA/INCORPORADORA

De acordo com as normas brasileiras, legislação municipal e com os 33 parâmetros mínimos de avaliação da CAIXA (Ver item Análise de engenharia, páginas 24, 25 e 26).

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 em 5 dias após a medição da CAIXA.
- Pagamento da Taxa de Cobertura de Custos para Acompanhamento Mensal da Operação – TCCMO, no valor de R\$1.200,00.



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 ter recebido subsídio direto ou indireto da União.
- Não ser detentor de contrato de arrendamento no Programa de Arrendamento Residencial – PAR, no país.
- Não ter recebido, em qualquer época, desconto concedido pelo FGTS na concessão de financiamento habitacional.
- Não ser titular de direito de aquisição de imóvel residencial urbano ou rural.
- Amortização SACRE ou SAC.
- Juros nominais:
 - Renda até R\$ 2.325,00 – 5% a.a. + TR.
 - Renda de R\$ 2.325,01 a R\$ 3.100,00 – 6% a.a. + TR.
 - Renda de R\$ 3.100,01 a R\$ 5.000,00 – 8,16% a.a + TR.
- Prazo para pagamento: até 30 anos.
- Financiamento: até 100%, conforme a capacidade de pagamento.
- Entrada opcional.
- Pagamento mínimo durante a obra.
- Fundo Garantidor – cobertura em caso de perda de capacidade de pagamento, proporcional à renda familiar.
- Subsídio para famílias com renda de até R\$ 3.100,00.
- Valor de avaliação limitado ao teto do FGTS para a região (de R\$ 80 mil a R\$ 170 mil).
 - Renda familiar limitada ao teto do FGTS para a região (até R\$ 3.900,00 ou até R\$ 5.000,00).

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 R\$ 2.325,00;
- 24 prestações: renda de R\$ 2.325,01 a R\$ 3.720,00
- 12 prestações: renda de R\$ 3.720,01 a R\$ 5.000,00

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.

INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS PELO MUTUÁRIO

- 0,5% do valor da prestação de amortização e juros destinada à cobertura de perda de renda/desemprego;
- 1,50% a 6,64% do valor da prestação de amortização e juros de acordo com a idade, destinada à cobertura de sinistros de morte e invalidez permanente e Danos Físicos do Imóvel.

Obs: Para consultar os limites do FGTS e demais informações sobre as condições operacionais do financiamento, acesse o link:

http://www.caixa.gov.br/habitacao/aquisicao_residencial/novo/carta_cred_fgts/index.as
para aquisição de imóvel novo ou

http://www.caixa.gov.br/habitacao/construcao_reforma_residencial/carta_cred_fgtd/index.asp

para construção de imóvel.

ANÁLISE DO EMPREENDIMENTO



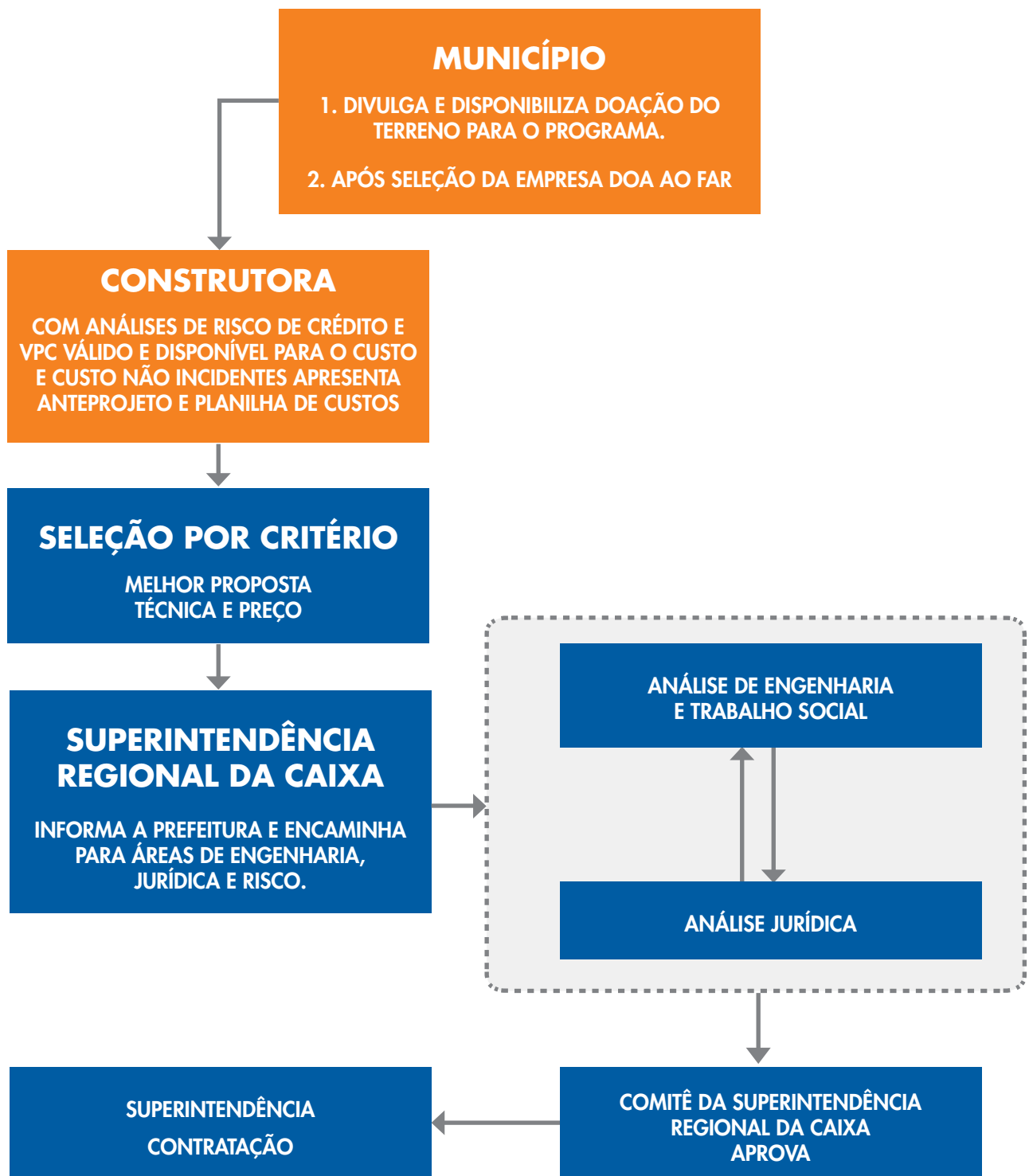


- Para operar com a CAIXA, as construtoras/incorporadoras devem ter análise de risco válida. Trata-se de uma avaliação das suas condições econômico-financeiras/cadastrais, e possui validade de até 1 ano.
- Possuir valor potencial de contratação – VPC para o custo do empreendimento e custos não incidentes, cuja validade é de 4 meses. O VPC é o montante máximo a ser utilizado para cobertura do custo total e custos não incidentes, sob responsabilidade da empresa, para contratação de produtos da carteira imobiliária da CAIXA, com ou sem financiamento direto à Pessoa Jurídica.
- As construtoras/incorporadoras que não possuem análise de risco de crédito ou VPC poderão realizar este procedimento concomitante ao trâmite do projeto sem prejuízo do prazo total.
- Após a apresentação de projeto, são realizadas as seguintes análises:
 - Risco de crédito da empresa e/ou VPC, caso não estejam válidos e 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 às famílias com renda de até R\$ 1.600,00 a análise de risco da operação se restringe ao impacto do empreendimento no valor potencial de contratação disponível. . 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 R\$ 1.600,00

PRAZO DE ANÁLISE: ATÉ 30 DIAS APÓS SELEÇÃO

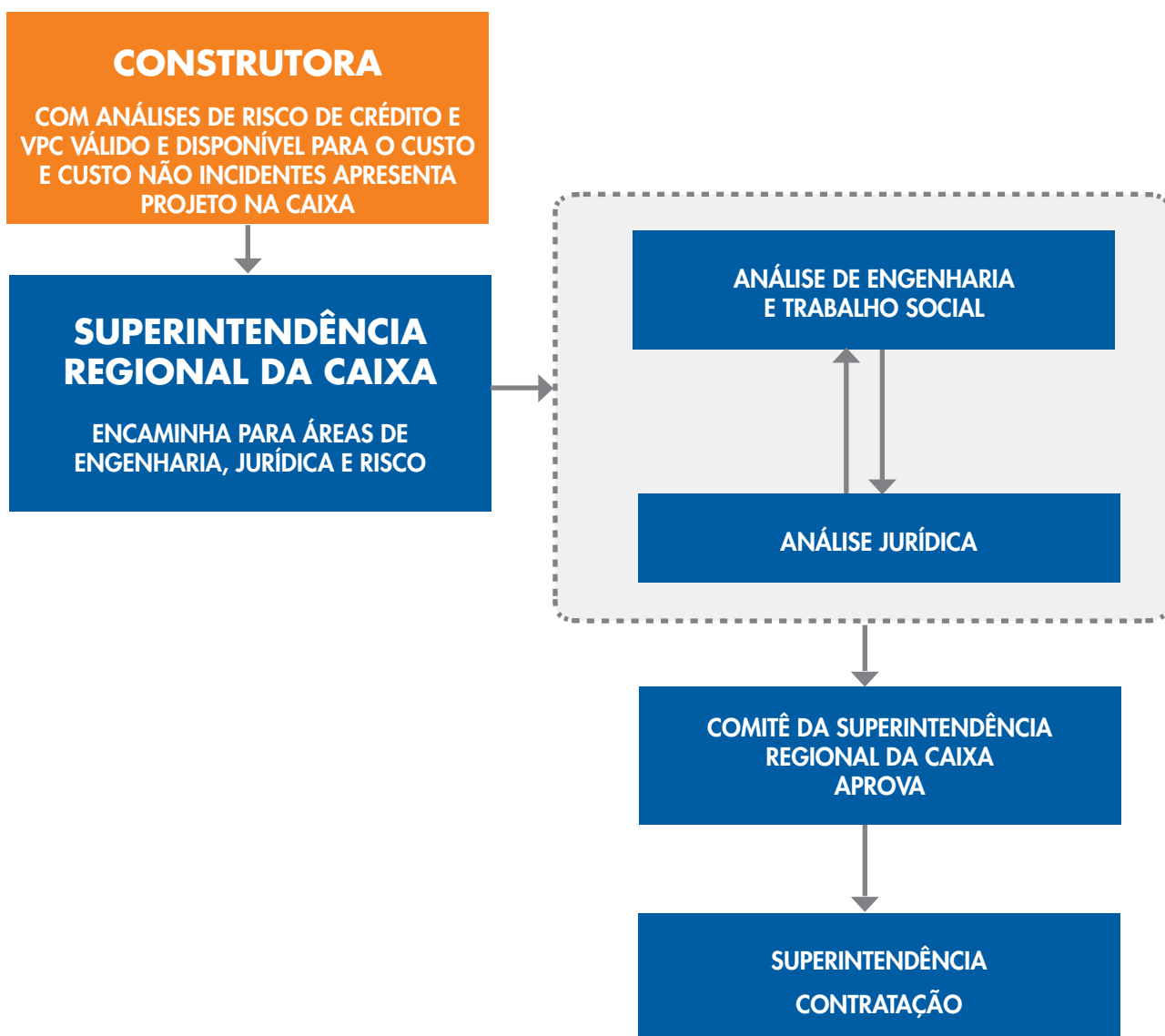


FLUXO TOTAL DE ANÁLISE

FLUXO OPERACIONAL PARA CONSTRUTORAS

HABITAÇÃO PARA FAMÍLIAS COM RENDA ATÉ R\$ 1.600,00 RECURSOS – FAR

PRAZO DE ANÁLISE: ATÉ 30 DIAS

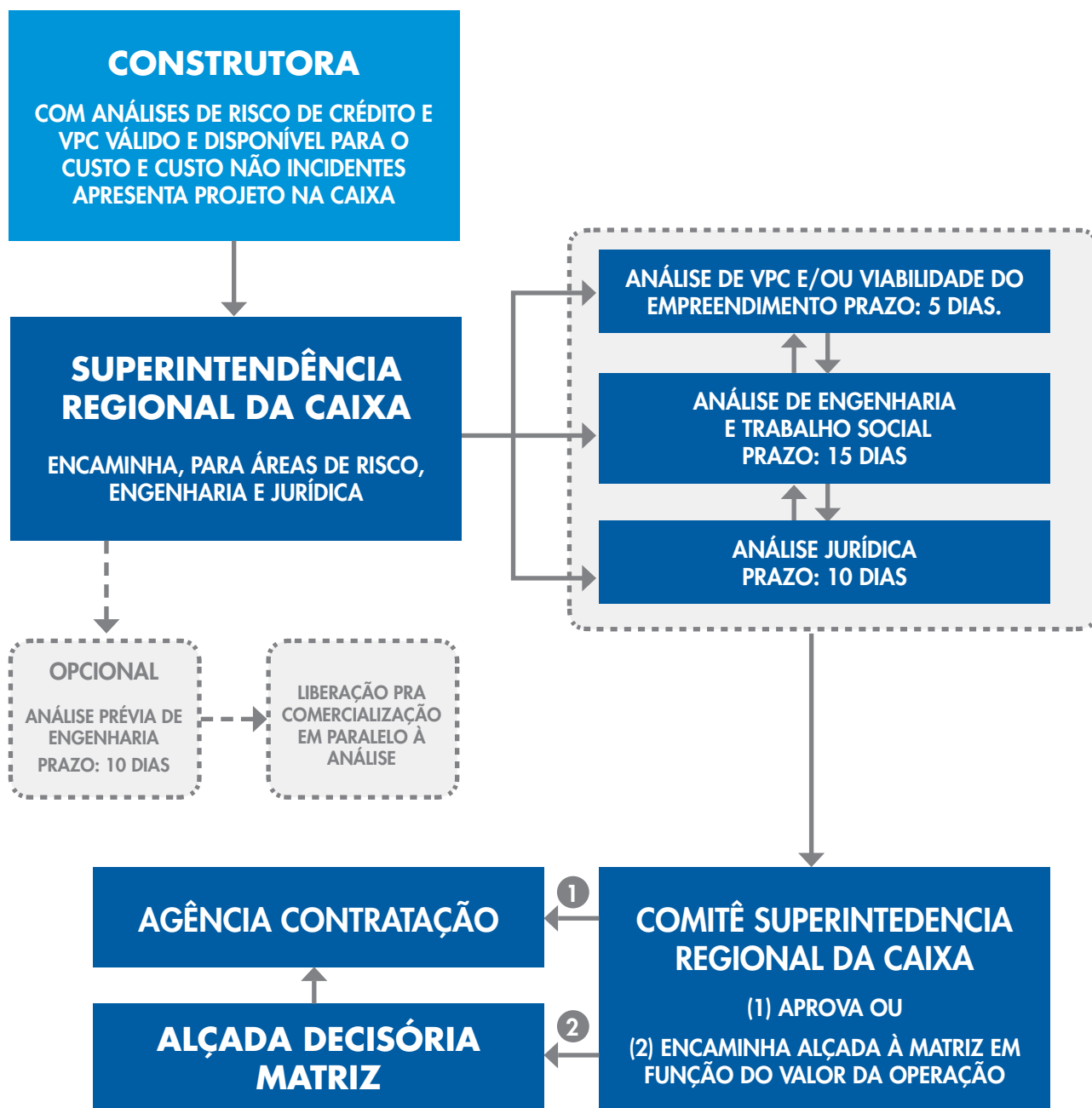


FLUXO TOTAL DE ANÁLISE

FLUXO OPERACIONAL PARA CONSTRUTORAS

HABITAÇÃO PARA FAMÍLIAS COM RENDA DE ATÉ R\$ 5.000,00 – RECURSOS FGTS

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



FLUXO DE ANÁLISE ATÉ A CONTRATAÇÃO 30 DIAS SEM MATRIZ + 15 DIAS

FLUXO TOTAL DE ANÁLISE ATÉ 45 DIAS

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 ATÉ R\$ 1.600,00

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

PRODUTO PARA FAMÍLIAS COM RENDA ATÉ R\$ 5.000,00

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

CUSTO DAS UNIDADES

PRODUTO PARA FAMÍLIAS COM RENDA ATÉ R\$ 1.600,00

Tipologias escolhidas: As unidades habitacionais apresentam tipologia de casas térreas ou apartamentos, constituídos de 02 quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço.

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.

Porte do empreendimento

- 1 Número de unidades do empreendimento: módulos de até 300 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.



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 alguns parâmetros de projeto e localização, que são considerados fundamentais para a aprovação do empreendimento, observados os critérios estabelecidos pela legislação local e pelo Ministério das Cidades.



Porte do empreendimento

- Número de unidades do empreendimento sob forma de condomínio: segmentados em número máximo de 300 unidades.

Terreno e localização

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

Cota de implantação

- Soleira de entrada da edificação: deve estar em cota superior ao terreno.
- Deve existir solução de drenagem para lotes com nível abaixo do greide da rua e no fundo de lotes em declive.

Taludes, desníveis e contenções

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

Pé-direito

- Mínimo de 2,30 m em garagens e ambientes com forro rebaixado (banheiro, cozinha, área de serviço e circulação) e nos demais ambientes mínimo de 2,50 m o assunto.

Acessibilidade

- Deverá ser apresentado projeto específico de acessibilidade para as áreas de uso comum, contendo rota acessível da testada do lote da via pública até a entrada da área de uso exclusivo ou individual da unidade habitacional térrea, com ART específica.
- Verificar a existência de calçadas e rampas com dimensões adequadas, de acordo com a NBR 9050:2004, em toda a rota acessível definida no item anterior.
- Devem existir nas áreas de lazer

comuns de banheiros destinados a deficientes conforme NBR 9050:2004, incluída na rota acessível.

- A rota acessível inclui a adequação do espaço físico, bem como a instalação das ajudas técnicas necessárias à locomoção de deficientes, tais como sinalização e diferenciação de piso
- Todas as UH devem permitir adaptações posteriores diferenciadas de acordo com as necessidades e deficiências dos beneficiários. A disponibilização de unidades adaptadas ao uso por pessoas com deficiência, com mobilidade reduzida e idosos, deverá ocorrer de acordo com a demanda, e na ausência de legislação municipal ou estadual que estabeleça regra específica, no mínimo 3% das UH serão adaptadas ao uso dessas pessoas.
- Complementarmente, observar os requisitos definidos nas especificações mínimas do programa.

Privacidade

- Prever laje ou forro nas unidades, de acordo com o tipo de cobertura.
- Executar prolongamento da parede divisória em unidades geminadas até o encontro com o telhado.

Cobertura

- Deve ser observada a proibição de materiais para cobertura em legislação local.

Sustentabilidade

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

Segurança

- Fechamento de divisas em condomínios: deve ser com muro ou alambrado com altura mínima de 1,80m.
- 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 R\$ 1.600,00 é necessária a realização do trabalho social. Nos empreendimentos em formato de loteamento o recurso é de 1,5% do valor de aquisição da unidade habitacional e em formato de condomínio o recurso é de 2%.

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 de trabalho social nas regras do programa, visa garantir a efetividade da operação e consiste em avaliar a proposta de ações sociais previstas no projeto de trabalho social para o empreendimento tais como:

- Noções de educação patrimonial, educação ambiental, relações de vizinhança
- Capacitação para o convívio comunitário.
- Gestão condominial
- Uso e manutenção de equipamentos de uso comum;
- Integração social.

ANÁLISE JURÍDICA

- Verifica a situação jurídica da imóvel/terreno, vendedor, construtora, seus sócios e 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 E VPC

ANÁLISE DE RISCO DA EMPRESA E VPC		
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	até 12 meses	até 12 meses
Validade do VPC	4 meses	4 meses
Prazo de avaliação reduzida	10 dias	15 dias
Documentos necessários	Acessar o sítio http://www1.caixa.gov.br/download/index.asp na opção documentos para avaliação de risco de crédito, preencher os formulários e encaminhar os documentos relacionados de acordo com porte/tipo de empresa	

ANÁLISE DE RISCO DO EMPREENDIMENTO

DOCUMENTOS

PRODUTO PARA FAMÍLIAS COM RENDA ATÉ R\$ 1.600,00

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

PRODUTO PARA FAMÍLIAS COM RENDA ATÉ R\$ 5.000,00

- 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 HABITACIONAIS URBANAS E RURAIS



HABITAÇÃO URBANA

PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – ENTIDADES – PESSOA FÍSICA

Financiamento habitacional destinado a tornar acessível a moradia para famílias com renda mensal até R\$ 1.600,00, organizadas e apresentadas por Entidades Organizadoras, assim entendido as Cooperativas, Associações ou entidades da sociedade civil sem fins lucrativos. Para participar do Programa a EO deve estar previamente habilitada pelo Ministério das Cidades. A relação de EO habilitadas consta do sítio daquele Ministério.

MODALIDADES

- Aquisição de Terreno e Construção
- Construção em terreno próprio ou de terceiros
- Aquisição de Imóvel Novo ou Para Requalificação

PÚBLICO ALVO

- Famílias com renda de até R\$ 1.600,00.

SUBVENÇÃO ECONÔMICA

A subvenção econômica é o valor decorrente da diferença entre o valor da operação definida pela região, porte do município, modalidade de financiamento, regime de construção e o somatório das cento e vinte prestações mensais assumidas contratualmente. A subvenção será concedida nas prestações mensais, ao longo de cento e vinte meses.

BENEFICIÁRIO

- Indicado pela Entidade Organizadora;
- Capacidade civil (maioridade ou menor emancipado com 16 anos completos);
- Regularidade do CPF na Receita Federal;
- Brasileiro nato ou naturalizado, se estrangeiro, ter visto permanente no País.
- Renda familiar bruta de até R\$ 1.600,00
- Condições para aprovação do Beneficiário
- Ser indicado pela EO;
- Estar cadastrado no CADUnico
- Apresentar regularidade do CPF na Receita Federal;
- Não possuir registro no CADIN;
- Não possuir débitos não regularizados junto à Receita Federal;
- Não ser detentor de financiamento ativo no SFH em qualquer parte do País;
- Não ser proprietário, cessionário ou promitente comprador de outro imóvel residencial em qualquer parte do país;
- Não ter recebido a qualquer época, subsídios diretos ou indiretos com recursos orçamentários da União e/ou Fundos Habitacionais FAR, FDS, FGTS e FNHIS para aquisição de moradia

CARACTERÍSTICAS DO PROGRAMA

VALOR DA PRESTAÇÃO

O valor de pagamento mínimo de prestação é correspondente a 10% da renda familiar bruta do beneficiário ou R\$ 50,00 o que for maior.

VALOR DE FINANCIAMENTO

O valor máximo de financiamento é definido em função da localização da Unidade Habitacional financiada, do regime de construção, da tipologia e do tipo de intervenção adotado, e, ainda, está limitado ao valor de avaliação do imóvel, sendo o valor máximo de R\$ 65.000,00.

PRAZO DE CONSTRUÇÃO:

Mínimo de 12 meses e máximo de 24 meses, contados da data da assinatura do contrato.

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO

SAC - Sistema de Amortização Constante ou TP - Tabela Price

TAXA DE JUROS NOMINAL

Não há incidência de juros na operação.

COBERTURA SECURITÁRIA

Não há cobrança de prêmio de seguro do beneficiário e não há a obrigação de contratação junto a quaisquer seguradoras e em caso de sinistro existe cobertura pelo FDS.

ENCARGOS DEVIDOS

Durante a fase de contratação e durante a fase de construção não são devidos encargos e taxas pelos beneficiários.

Durante a fase de amortização o encargo mensal é composto da prestação de amortização atualizada.

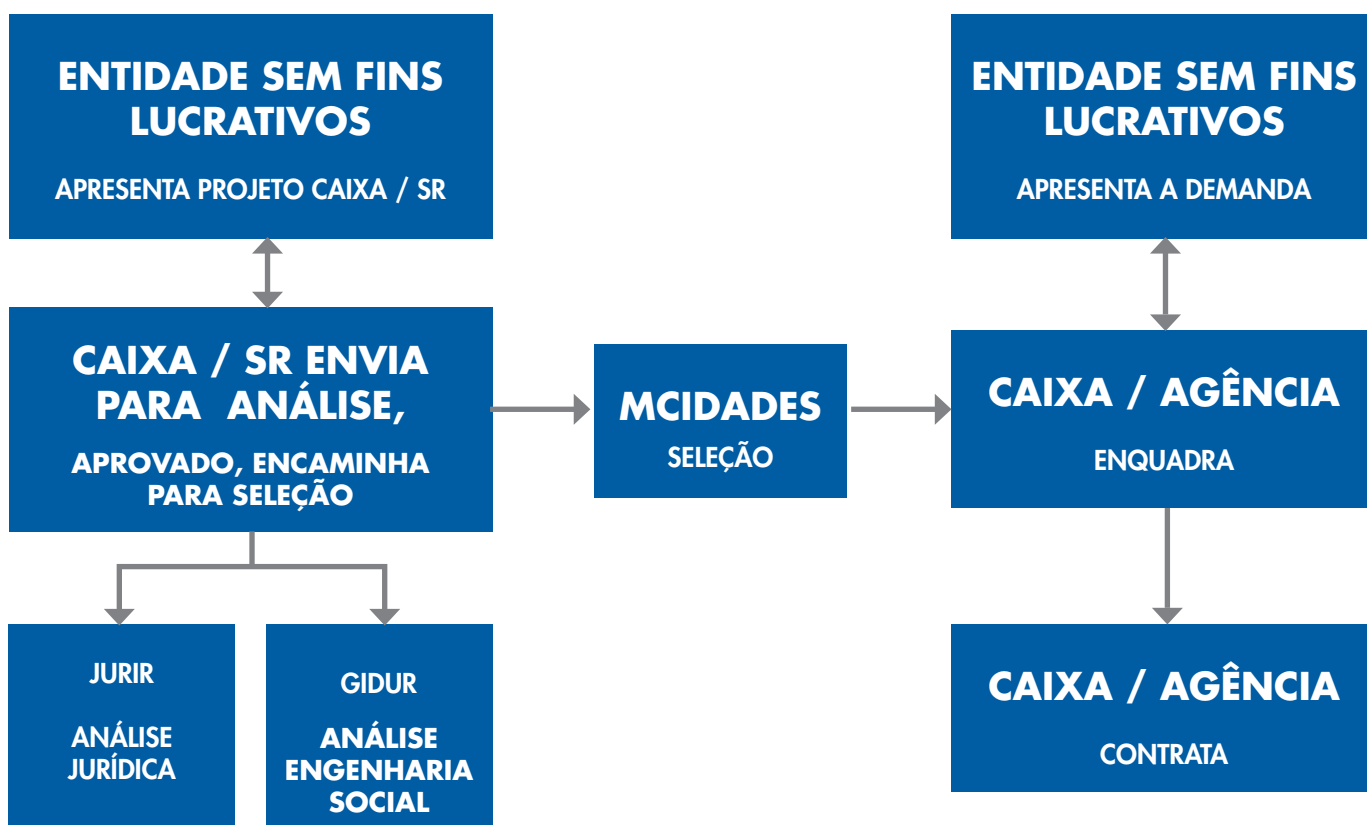
O primeiro encargo mensal vence no mês seguinte ao do crédito da última parcela do financiamento, no dia correspondente ao de assinatura do contrato, e os demais em igual dia dos meses subsequentes.



OPERACIONALIZAÇÃO

- Atendimento preliminar à Entidade Organizadora para informação sobre o programa;
- Entrega da relação de documentos e formulários necessários à análise jurídica, cadastral, operacional, social, econômica técnica de engenharia e técnica social do empreendimento e dos beneficiários;
- Recebe proposta e confere a completude dos documentos e formulários;
- Verifica o recolhimento das taxas devidas pela Entidade Organizadora;
- Procede as análises de enquadramento no Programa;
- Submete à seleção da Proposta ao Ministério das Cidades
- Após seleção pelo Ministério das Cidades, assina o Termo de Cooperação e Parceria com a Entidade Organizadora
- Monta processos individuais
- Providencia a abertura das contas;
- Adota procedimentos para contratação das operações com os beneficiários.

FLUXOGRAMA



ANÁLISE – Prazo total 30 dias, após o recebimento da documentação completa.



PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – ENTIDADES – PESSOA JURÍDICA

Financiamento habitacional destinado a tornar acessível a moradia para famílias com renda mensal até R\$ 1.600,00, organizadas e apresentadas por Entidades Organizadoras, assim entendido as Cooperativas, Associações ou entidades da sociedade civil sem fins lucrativos como substituta temporária dos beneficiários finais. Para participar do Programa a EO deve estar previamente habilitada pelo Ministério das Cidades. A relação de EO habilitadas consta do sítio daquele Ministério.

MODALIDADES

- Aquisição de Terreno e contratação de assistência técnica para elaboração de projeto e para posterior Construção de UH.
- Construção de Unidades Habitacionais em terreno de propriedade da Entidade Organizadora.

PÚBLICO ALVO

- Inicialmente as Entidades Organizadoras e posteriormente famílias que se enquadrem nas condições do Programa.

CARACTERÍSTICAS DO PROGRAMA

REGIMES DE CONSTRUÇÃO

- Empreitada Global, com contratação de empresas especializadas para execução total dos serviços necessários à produção do empreendimento, sob gestão da EO.
- Administração direta, com contratação de profissionais ou empresas para execução de serviços que demandem especialização;

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Entre R\$ 80.000,00 e R\$ 130.000,00, conforme porte do município e/ou localização.



OPERACIONALIZAÇÃO

- A Entidade Organizadora apresentará a proposta habitacional à CAIXA
- A CAIXA recebe proposta e confere a completude dos documentos e formulários;
- Verifica o recolhimento das taxas devidas pela Entidade Organizadora;
- Procede as análises de enquadramento no Programa;
- Submete à seleção da Proposta ao Ministério das Cidades
- Após seleção pelo Ministério das Cidades, assina o Termo de Cooperação e Parceria com a Entidade Organizadora
- A Entidade Organizadora deverá apresentar a documentação relativa à proposta/projeto, assim como documentos para comprovação da capacidade civil e pesquisa cadastral, e credenciamento no Portal da Habitação.
- É obrigatória a entrega da listagem com identificação do conjunto de beneficiários que serão contemplados com os financiamentos ao final do prazo de carência.
- A substituição de beneficiário constante da listagem inicial poderá ocorrer por desistência do interessado, formalizada à direção da Entidade Organizadora, ou por exclusão aprovada em Ata da Assembléia Geral devidamente registrada, ou na hipótese de superação do limite de renda pelo beneficiário quando da assinatura do contrato.
- Nos casos de substituição de beneficiário a Entidade Organizadora, obrigatoriamente, informará ao Agente Financeiro encaminhando cópia do documento que formalizou a desistência ou cópia da Ata da Assembléia Geral que ratificou a exclusão, e a não obediência dos prazos pactuados com a Entidade Organizadora poderá ensejar a execução imediata da garantia.

HABITAÇÃO RURAL – PNHR GI

CARACTERIZAÇÃO

Concessão de subsídios com recursos do OGU, ao beneficiário, pessoa física, para produção de Unidade Habitacional em área rural, na modalidade aquisição de Material de Construção para construção/conclusão/ reforma/ ampliação de Unidade Habitacional.

Público-alvo

- Agricultores familiares com renda familiar anual bruta máxima de até R\$ 15.000,00 cadastrados no PRONAF, que comprove enquadramento ao programa mediante apresentação da Declaração de Aptidão ao PRONAF – DAP, nos grupos “A” – beneficiários do PNCF, B”, “C”, ou V” e trabalhadores rurais com renda familiar bruta anual máxima até R\$ 15.000,00 comprovada por carteira de trabalho ou contrato de trabalho ou declaração em papel timbrado de cooperativa/sindicato/associação de que o proponente participa ou declarada pelo empregador com firma reconhecida em cartório

SÃO ENQUADRADOS COMO AGRICULTORES:

- Pescadores artesanais, extrativistas, silvícolas, aquicultores, maricultores, piscicultores, comunidades quilombolas, ribeirinhos, povos indígenas e demais comunidades tradicionais.

ABRANGÊNCIA

- Nacional em área rural.

BENEFICIÁRIO

Exigências

- Ser indicado pela Entidade Organizadora;
- Capacidade civil - maioridade ou menor emancipado com 16 anos completos;
- Regularidade do CPF na Receita Federal;
- Ser brasileiro nato ou naturalizado;
- Se estrangeiro, ter visto permanente no País;
- Apresentar DAP emitida nos últimos 3 anos até a data da apresentação da proposta/projeto de intervenção pela EO, se agricultor familiar;
- Comprovar renda familiar bruta anual de até R\$ 15.000,00.

IMPEDIMENTOS

- Possuir registro no CADIN;
- Possuir débitos não regularizados junto à Receita Federal;
- Ser detentor de financiamento imobiliário ativo em qualquer localidade do País;
- Ser detentor de área superior a 4 módulos fiscais quantificadas segundo a legislação em vigor;
- Ser proprietário, cessionário, arrendatário ou promitente comprador de imóvel residencial urbano ou rural, situado no atual local de domicílio ou onde pretende fixá-lo. No caso de reforma é admitida a propriedade do imóvel residencial rural objeto da reforma;
- Ter figurado, a qualquer época, como beneficiário de programa habitacional lastreado nos recursos do OGU, do INCRA ou de desconto habitacional concedido com recursos do FGTS;
- Ser beneficiário do programa de reforma agrária – assentados da reforma agrária, independentemente do enquadramento da DAP (A, B, C, D ou V);
- Estar enquadrado no Grupo “A” do PRONAF, conforme informado no extrato da DAP, exceto se identificado como “A – Beneficiário do PNCF”;
- Estar enquadrado no Grupo “D” do PRONAF, conforme informado no extrato da DAP;
- Receber renda anual familiar consignada na DAP superior a R\$15.000,00, independentemente do enquadramento (A, A/C, B, C, D ou V);
- Ter recebido, a qualquer época, recursos do crédito fundiário para construção da moradia.

SUBSÍDIOS

Recursos do Orçamento Geral da União – OGU

- Concedido ao beneficiário, destinado à edificação da Unidade Habitacional (Aquisição de material de construção e pagamento de mão de obra)
- Concedido à Entidade Organizadora destinado ao pagamento dos custos de

Assistência Técnica – ATEC e Trabalho Técnico Social – TTS

R\$ 400,00 – Assistência Técnica – ATEC

R\$ 200,00 – Trabalho Técnico Social – TTS

O Valor do Subsídio destinado à construção da UH é de até R\$25.000,00 e para conclusão/reforma/ampliação da UH é de até R\$ 15.000,00.

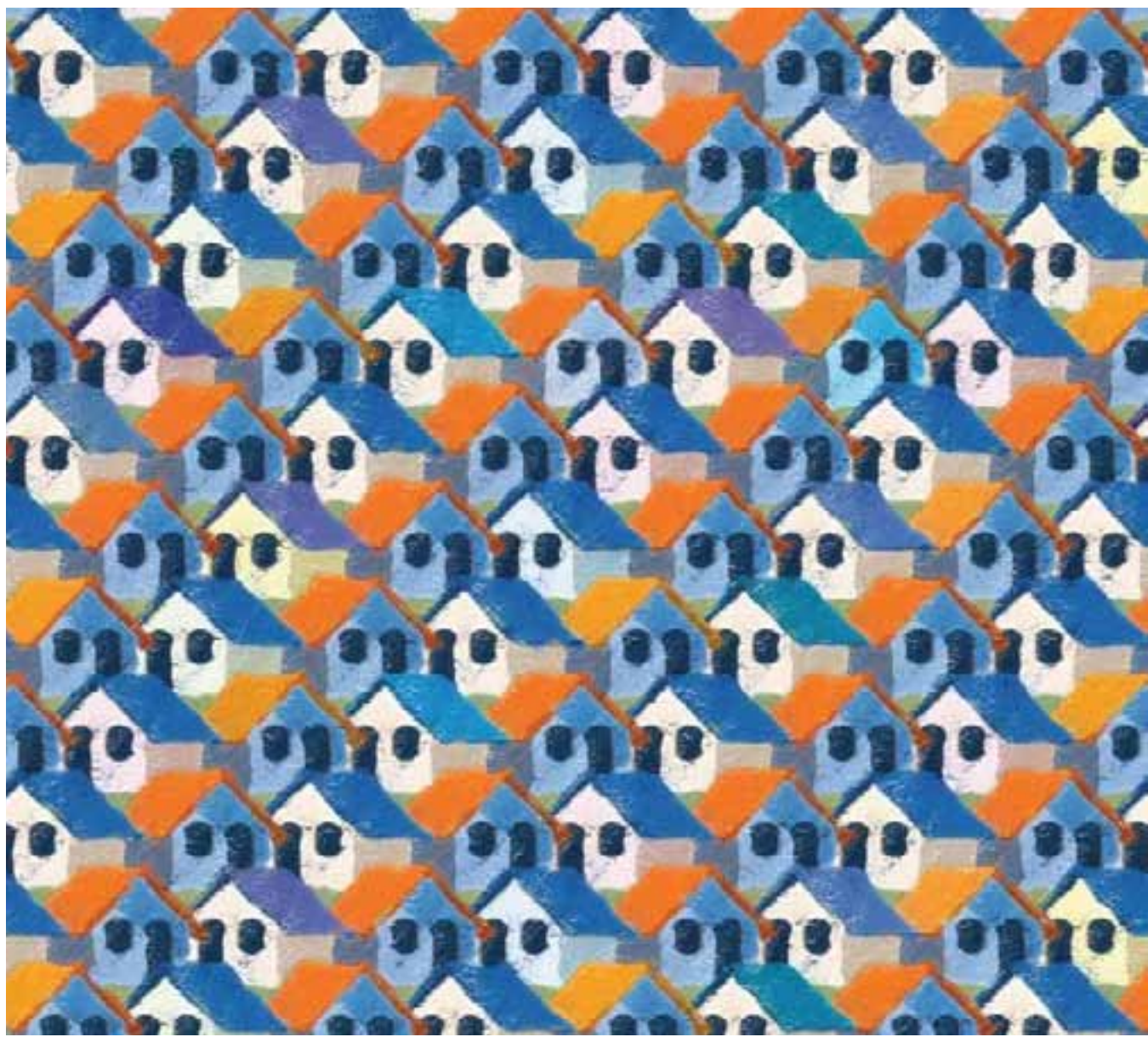
VALOR MÁXIMO DE INVESTIMENTO

R\$ 45.600,00 por Unidade Habitacional.

COMO FUNCIONA

A Entidade Organizadora: Cooperativas, Associações, Sindicatos, ou Poder Público.

- Elabora estudo prévio da demanda;
- Apresenta a proposta/projeto de intervenção à CAIXA;
- Apresenta a documentação para análise jurídica, social e técnica da proposta/empreendimento;
- Indica os Beneficiários e apresenta a respectiva documentação à CAIXA;
- Executa e/ou participa da execução da produção das unidades habitacionais;
- Participa com aporte de recursos financeiros, bens e/ou serviços economicamente mensuráveis, quando houver;
- Acompanha e mede a execução das obras e serviços do empreendimento, por meio do Responsável Técnico - RT ou Assistência Técnica - ATEC contratada;
- Executa o trabalho social de desenvolvimento comunitário junto aos Beneficiários.



HABITAÇÃO RURAL – PNHR GII E GIII

CARACTERIZAÇÃO

Conceder, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, financiamento habitacional e subsídios lastreados em recursos do FGTS e do OGU, ao beneficiário, pessoa física, agricultor familiar e trabalhadores rurais organizados por uma Entidade Organizadora, destinado à produção de unidade habitacional localizada na área.

Modalidades

- Aquisição de Material de Construção para construção e reforma de Unidade Habitacional rural.

Público-alvo

- São beneficiárias do PNHR as pessoas físicas, agricultores familiares, com renda familiar bruta anual de R\$ 15.000,01 até R\$ 60.000,00, comprovada pela Declaração de Aptidão ao PRONAF – DAP e trabalhadores rurais com renda familiar bruta anual máxima de R\$ 15.000,01 até R\$ 60.000,00, comprovada por carteira de trabalho ou contrato de trabalho ou declaração em papel timbrado de cooperativa/sindicato/associação de que o proponente participa ou declarada pelo empregador com firma reconhecida em cartório

Para enquadramento no programa, considera-se renda bruta familiar anual, a renda rebatida indicada na DAP, no campo Total do item 6, ou a renda anual comprovada ou declarada, se trabalhador rural.

SÃO ENQUADRADOS COMO AGRICULTORES:

- Pescadores artesanais;
- Extrativistas;
- Aquicultores, maricultores, piscicultores;
- Ribeirinhos;
- Comunidades quilombolas;
- Povos indígenas e,
- Demais comunidades tradicionais

ABRANGÊNCIA

- Nacional em área rural.

DO BENEFICIÁRIO

EXIGÊNCIAS

- Ser indicado pela Entidade Organizadora;
- Apresentar regularidade do CPF na Receita Federal;
- Possuir idoneidade cadastral;
- Ter capacidade civil – maioridade ou menor emancipado com 16 anos completos;
- Ser brasileiro nato ou naturalizado;
- Se estrangeiro, ser detentor de visto permanente no País;
- Apresentar DAP emitida nos últimos 3 anos até a data da apresentação da proposta/projeto de intervenção pela EO.

IMPEDIMENTOS

- Possuir inidoneidade cadastral;
- Possuir débitos não regularizados junto à Receita Federal;
- Ser detentor de financiamento imobiliário ativo em qualquer localidade do País;
- Ser detentor de área superior a 4 módulos fiscais quantificadas segundo a legislação em vigor;
- Ser proprietário, cessionário ou promitente comprador de imóvel residencial urbano ou rural situado no atual local de domicílio e nem onde pretende fixá-lo;
- Ter figurado, a qualquer época, como beneficiário de programa habitacional lastreado nos recursos do OGU ou de desconto habitacional concedido com recursos do FGTS;
- Ser beneficiário de programa de regularização fundiária – assentados da reforma agrária, independentemente do enquadramento da DAP (A, A/C, B, C, D ou V);
- Receber renda anual familiar consignada na DAP até R\$15.000,00 inclusive, independentemente do enquadramento (A, A/C, B, C, D ou V);
- Receber renda anual familiar consignada na DAP superior a R\$60.000,00.

COMO FUNCIONA

A Entidade Organizadora: Cooperativas, Associações, Sindicatos, ou Poder Público.

- elabora estudo prévio de viabilidade da proposta/projeto de intervenção;
- apresenta proposta/projeto de intervenção à CAIXA;
- organiza e indica o grupo de beneficiários;
- promove/ produz as unidades habitacionais rurais;
- participa do investimento com aporte de recursos financeiros, se necessário;

- acompanha e mede a execução das obras e serviços do empreendimento por meio de Responsável técnico ou Assistência Técnica contratada;
 - executa o trabalho técnico social junto aos beneficiários;
 - recebe da CAIXA os boletos de cobrança referentes a cada contrato firmado com os beneficiários do empreendimento;
 - entrega os respectivos boletos, em tempo hábil, aos beneficiários/devedores para que estes adotem as providencias de pagamento;
 - Comunica à CAIXA, por escrito, imediatamente, ocorrência de evento amparado pelo seguro estipulado nos contratos das operações de contratação de financiamentos, relativamente às coberturas de MIP – Morte e Invalidez Permanente do(s) beneficiários/devedores;
 - Adota procedimentos administrativos e judiciais contra beneficiário que não cumprir obrigações contratuais e prejudicar o fiel cumprimento do TCP pela EO.
- Valor de Financiamento - VF
 - Grupo GII: mínimo de R\$6.000,00 e máximo de R\$30.000,00;
 - Grupo GIII: mínimo de R\$20.000,00 e máximo de R\$50.000,00.
 - Valor de Avaliação - VA
 - Grupo GII e Grupo GIII até R\$80.000,00;
 - Valor do Subsídio Complemento - Recursos FGTS
 - Grupo GII: R\$7.000,00;
 - Grupo GIII: não há.
 - Valor do Subsídio OGU para pagamento de ATEC/TTS
 - Grupo GII: valor fixo de R\$600,00
 - Grupo GIII: não há.
 - Comprometimento da Renda
 - Até 20% da renda familiar bruta limitada à capacidade de pagamento apurada na análise de risco de crédito.
 - Taxa de Juros - Variável em função da renda
 - De R\$15.000,01 até R\$27.900,00 (GII-A), Nominal: 5,00%a.a., Efetiva:5.0625%;
 - De R\$27.900,01 até R\$60.000,00 (GII-B e GIII-A e B), Nominal: 6,00% a.a., Efetiva: 6.0900%a.a.

CRÉDITO CORPORATIVO PARA INFRAESTRUCTURA



CARACTERÍSTICAS

Linha de Crédito Corporativo para financiamento de infraestrutura interna e/ou externa com recursos do BNDES para produção de empreendimentos residenciais de habitação popular no Programa Minha Casa Minha Vida, com financiamento direto às empresas do ramo da construção civil ou Sociedades de Propósitos Específicos.

O valor máximo de empréstimo é 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 é 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 15 meses.
- Retorno: até 36 meses.

TAXA NOMINAL DE JUROS

- 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

CONSTRUTORA

Com análise de risco válida apresenta projeto na Caixa.

Análise de risco
prazo: 5 dias

Superintendência Regional
da CAIXA

encaminha para análise de
engenharia, de risco e jurídica

análise de risco – prazo 5 dias

análise de engenharia e trabalho social – prazo: 15 dias

análise jurídica – prazo: 10 dias

Até 30 dias

Comitê Regional
da CAIXA

1 – aprova ou

2 – encaminha para alçada decisória da matriz da Caixa em função do valor da operação.

Contratação

(agência da Caixa)
até 45 dias



DÚVIDAS MAIS FREQUENTES



DÚVIDAS MAIS FREQUENTES SOBRE O VPC

1 . O QUE É VALOR POTENCIAL DE CONTRATAÇÃO?

R - O Valor Potencial de Contratação – VPC é o montante máximo a ser utilizado para cobertura do custo total e custos não incidentes, sob responsabilidade da empresa, para contratação de produtos da carteira imobiliária da CAIXA, com ou sem financiamento direto à Pessoa Jurídica.

2 . QUAL A VALIDADE DO VPC?

R - A validade é de 4 meses, limitada à validade da avaliação de risco da empresa, podendo ser revisto a qualquer momento, a partir de fatos novos e relevantes, como por exemplo, execução de obra, primeira medição, entre outros.

3 . A ANÁLISE DO VPC PODE SER REALIZADA EM CONJUNTO COM A AVALIAÇÃO DA EMPRESA?

R - A análise do VPC pode ser realizada em conjunto ou separadamente à análise da empresa, sendo que neste último caso, a análise de risco da empresa deve estar válida.

4 . É NECESSÁRIO POSSUIR VPC PARA CONTRATAR OS PRODUTOS HABITACIONAIS?

R - O VPC é aplicado a todos os produtos habitacionais com ou sem financiamento direto à Pessoa Jurídica, exceto PMCMV – Entidades Recursos FDS.

5 . QUAIS AS PREMISSAS PARA CÁLCULO DO VPC?

R - O VPC é calculado a partir da projeção do conjunto de obras da empresa, com carteira formada, incluindo, recursos disponíveis da empresa ou de seus sócios, parceiros, obra executada, entre outros.

6 . COMO O LIMITE DO VPC É CONSUMIDO?

R - O limite é consumido pelo custo a executar de todos os empreendimentos em fase de construção mantidos em carteira pela empresa, inclusive, os contratados com a Caixa. O limite é liberado proporcionalmente à execução da obra.

7 . CASO MINHA EMPRESA PRETENDA REALIZAR OPERAÇÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO NA CAIXA E O TERRENO SEJA PRÓPRIO, QUAL O IMPACTO NO VPC?

R - Para as operações do PMCMV – Recursos FAR – Faixa I, o valor do terreno é considerado integralmente como capacidade financeira da empresa. Já para outros produtos o valor do terreno correspondente ao número de unidades que compõem os 100% de recursos sob gestão da CAIXA e desde que não haja alocação da fração ideal do terreno para estas unidades, será utilizado como capacidade financeira.

8 . QUAIS OS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA O CÁLCULO DO VPC?

R - Os documentos necessários para o cálculo do VPC estão no site da Caixa, no endereço <http://www1.caixa.gov.br/download/index.asp>, em Documentos para Avaliação de Crédito – Empresas de Construção Civil.

CAIXA

GOVERNO FEDERAL
BRASIL
PAÍS RICO É PAÍS SEM POBREZA