

# **MINHA CASA MINHA VIDA**





## **Minha Casa Minha Vida**

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





## 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

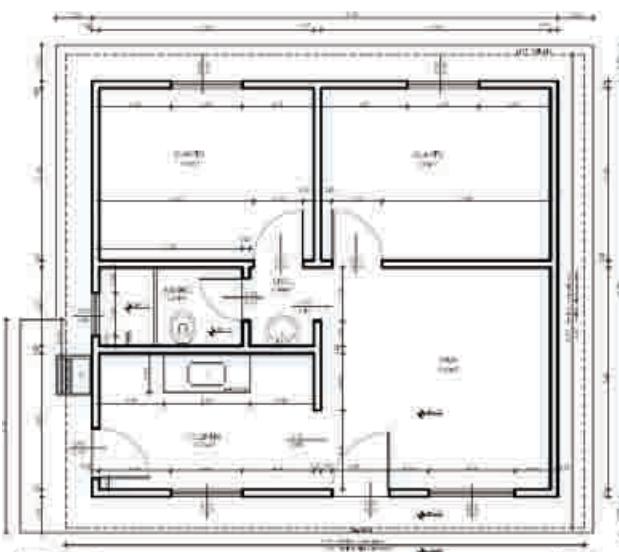
Casas térreas ou prédios de acordo com as características, especificações e custos pré-definidos. Com limites de até 500 unidades por módulo, ou condomínios segmentados em 250 unidades. Não incidem custos de comercialização e incorporação.

## ESPECIFICAÇÃO PADRONIZADA

- Tipologia 1 – casa térrea – 35 m<sup>2</sup>.
- Tipologia 2 – apartamento – 42 m<sup>2</sup>.

## ESPECIFICAÇÃO DA TIPOLOGIA 1 (CASA TÉRREA COM 35 m<sup>2</sup>)

- Compartimentos: sala, cozinha, banheiro, 2 dormitórios, área externa com tanque.
- Área da unidade: 35 m<sup>2</sup>.
- Área interna: 32 m<sup>2</sup>.
- 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.

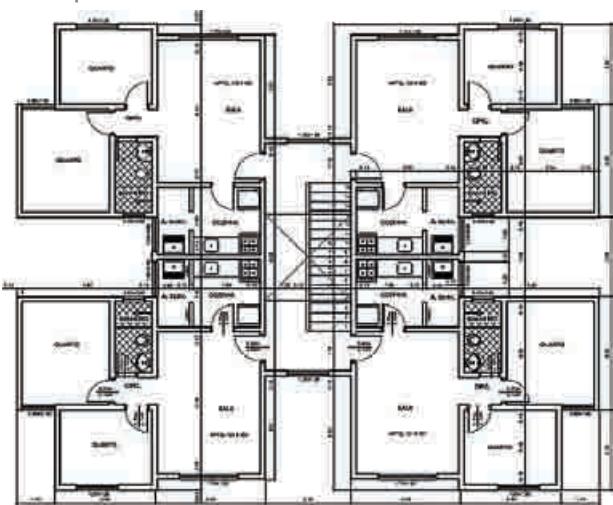


Exemplo da tipologia 1 – Casa térrea



## ESPECIFICAÇÃO DA TIPOLOGIA 2 (APARTAMENTO COM 42 m<sup>2</sup>)

- 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: 42m<sup>2</sup>.
- Área interna: 37 m<sup>2</sup>.
- 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

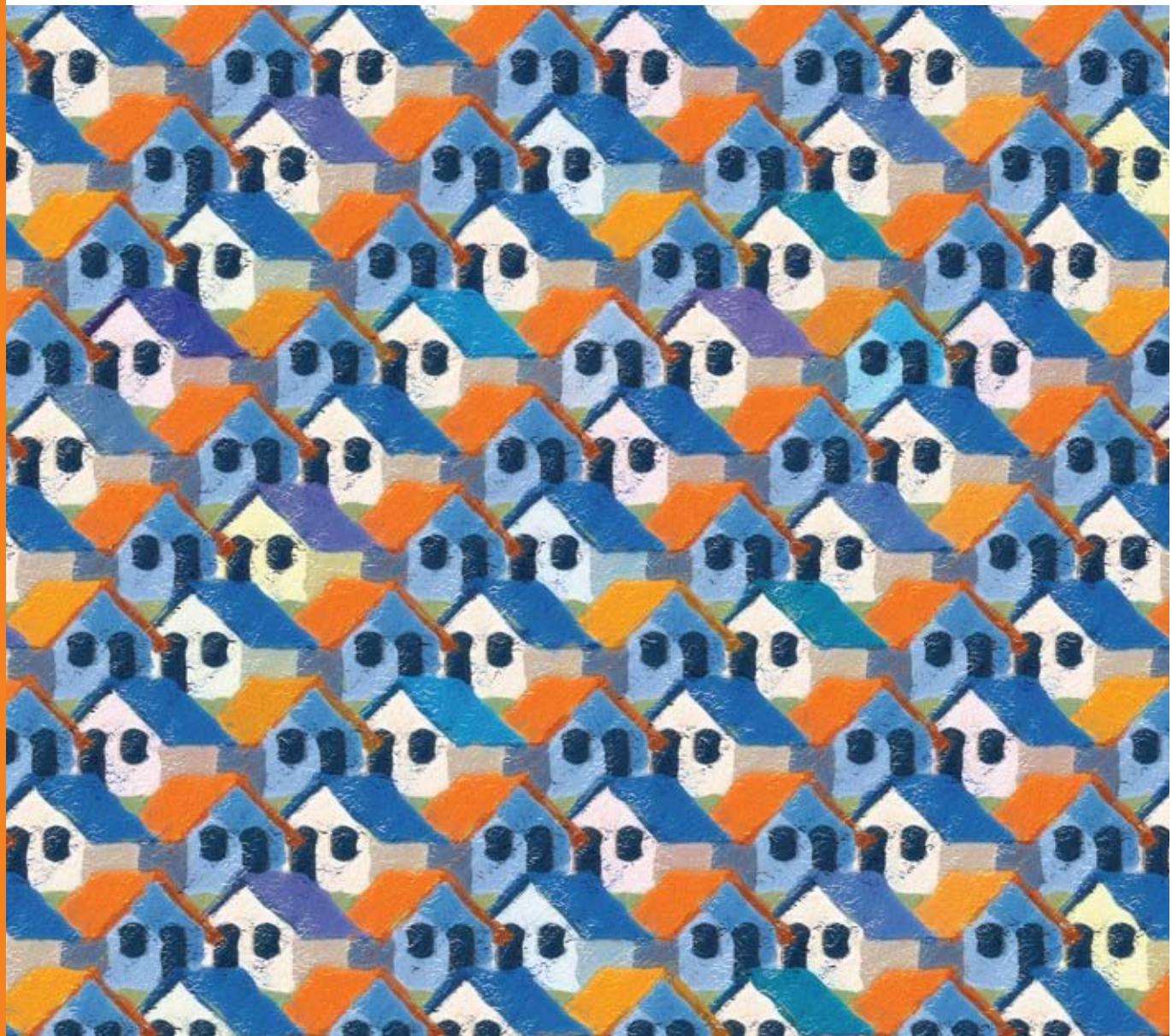
- Realizado pela CAIXA.

## 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 ( $1,3 \times$  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 – MEDAÇÃO

### ACOMPANHAMENTO DA OBRA

- Realizado pela CAIXA.

### MEDAÇÃO 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 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.
- 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



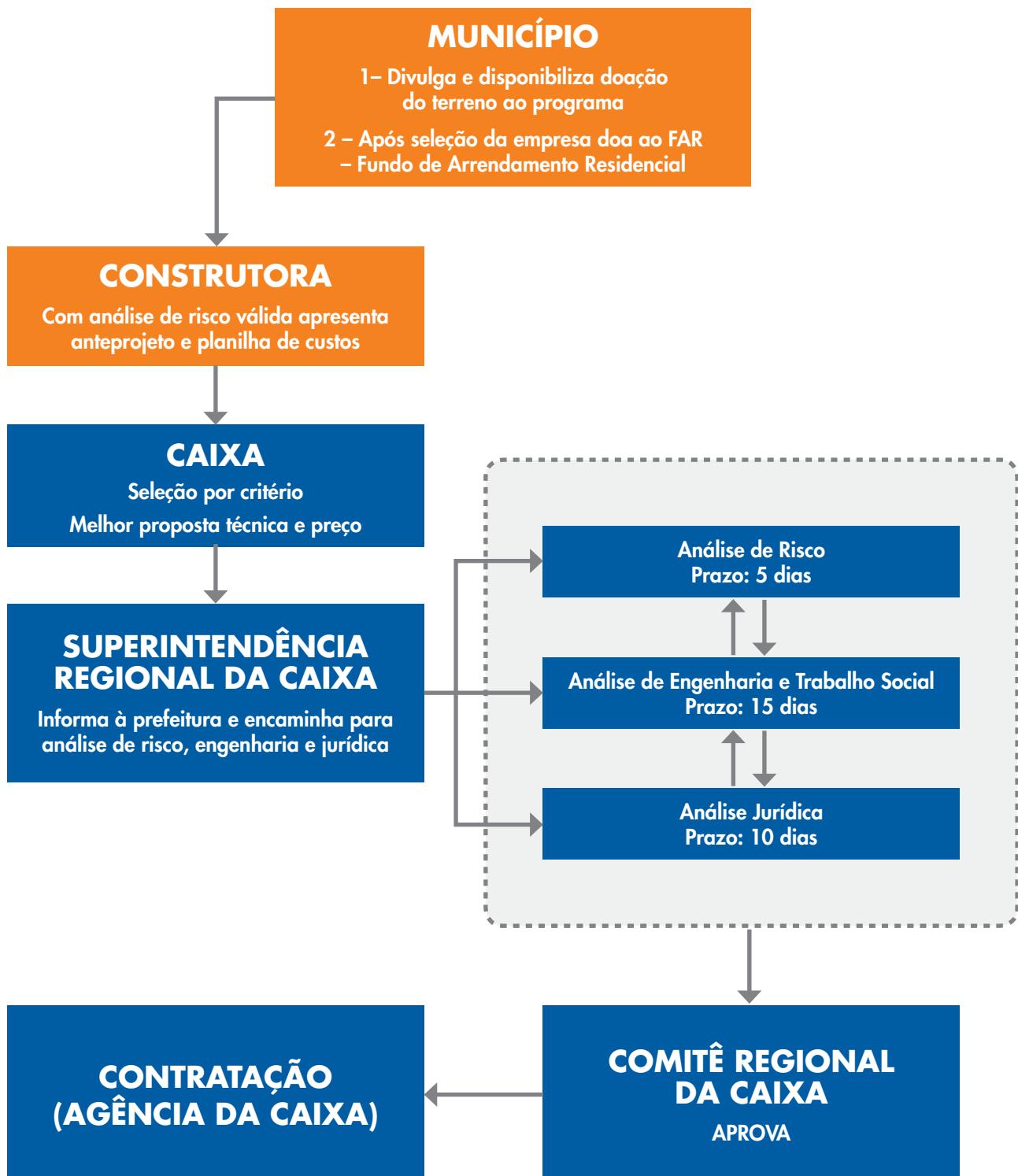


- Para operar com a CAIXA, as empresas devem ter análise de risco válida. Trata-se de uma avaliação das suas condições econômico-financeiras e possui validade de 1 ano.
- As empresas que não possuem análise de risco poderão realizar esse procedimento concomitantemente ao trâmite do projeto, sem prejuízo 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

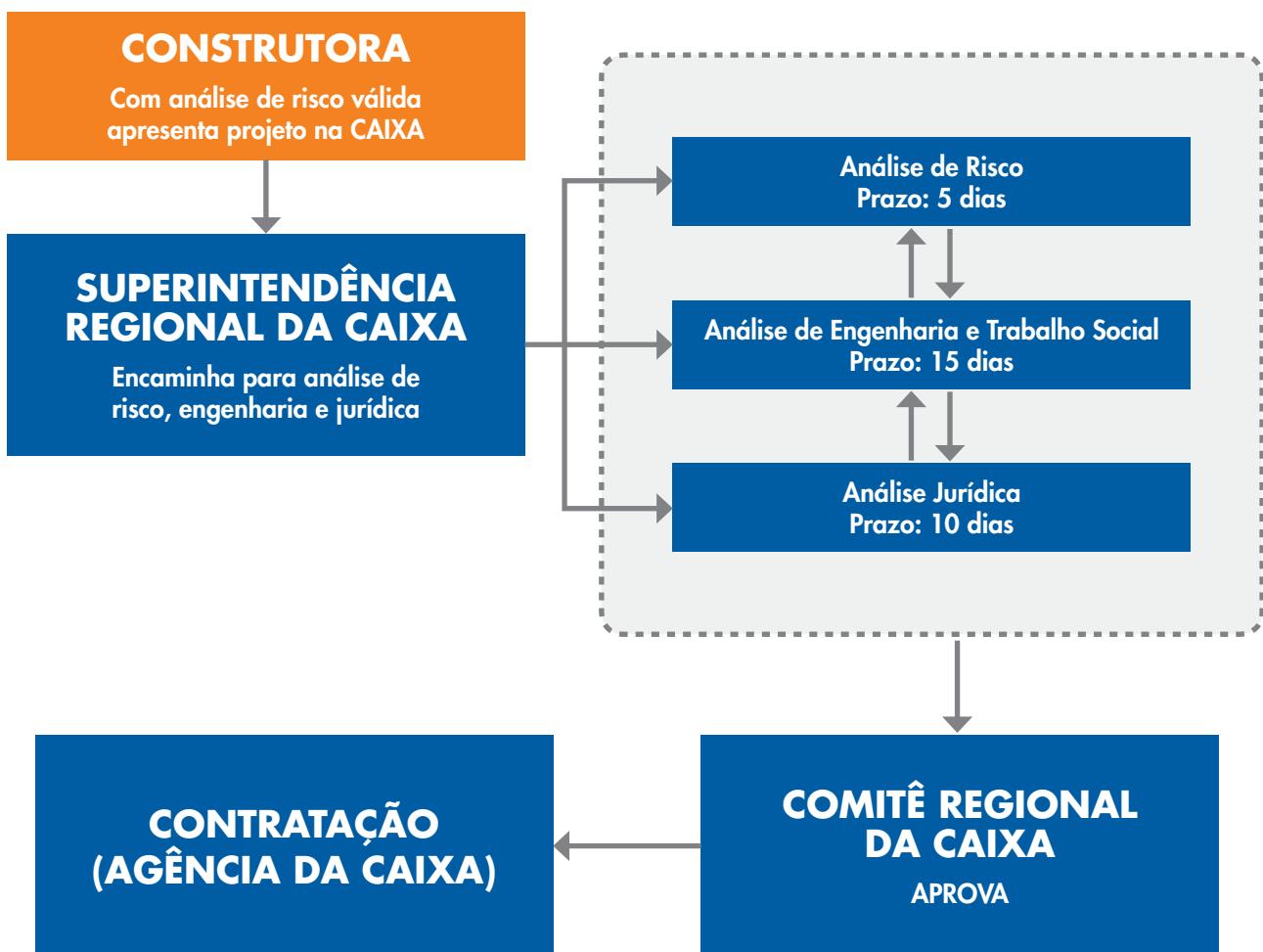
PRAZO DE ANÁLISE: ATÉ 30 DIAS APÓS SELEÇÃO



# FLUXO OPERACIONAL PARA CONSTRUTORAS

HABITAÇÃO PARA FAMÍLIAS COM RENDA DE ATÉ 3 SALÁRIOS MÍNIMOS

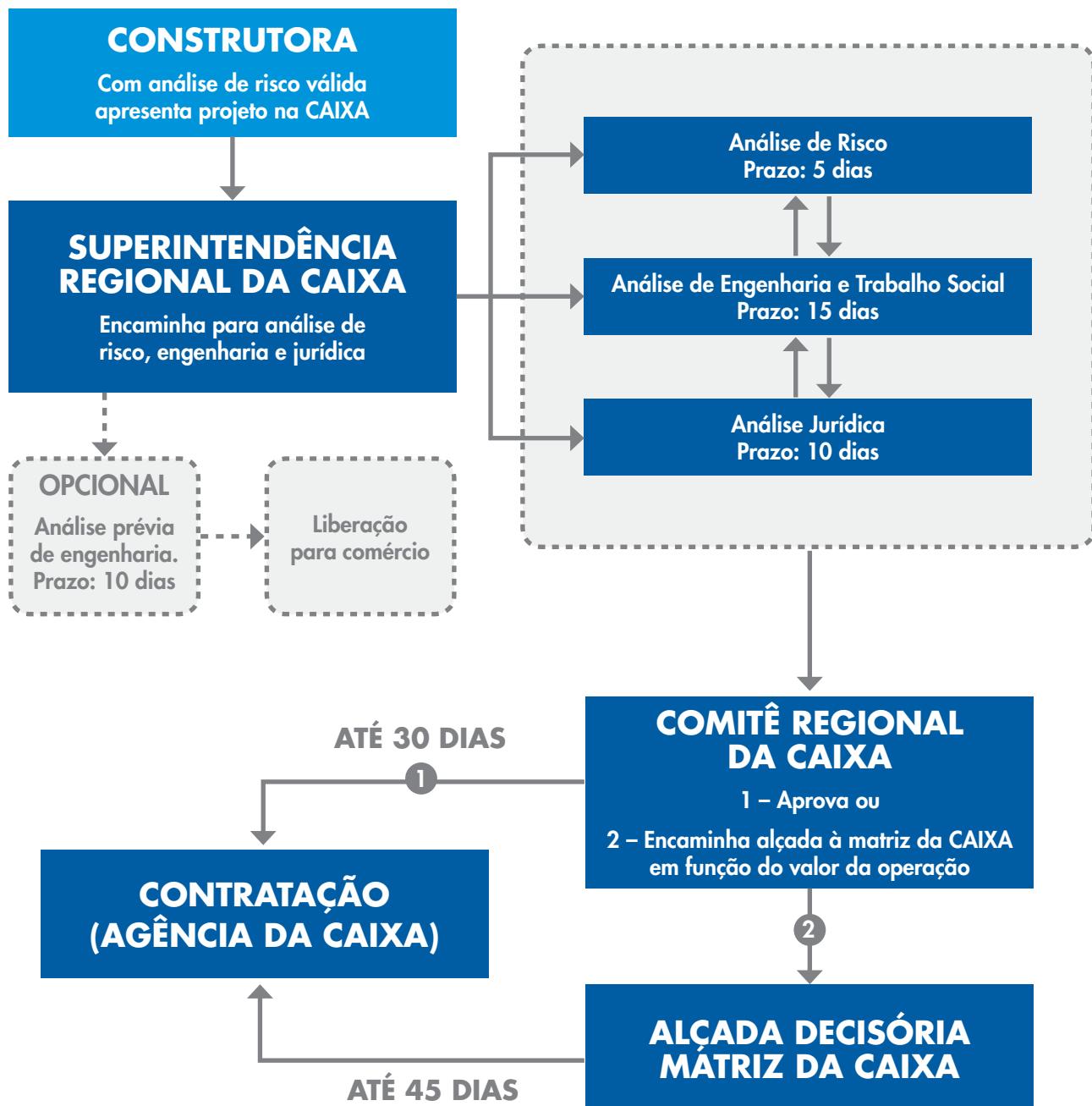
PRAZO DE ANÁLISE: ATÉ 30 DIAS



# 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	<p>Ficha de informações da empresa, sócios e dirigentes.</p> <p>Quadros de empreendimentos em carteira, de contratos de prestação de serviços, de disponibilidades, de dívida e ficha de informações complementares.</p> <p>Demonstrativo de Informações Econômico-Financeiras de Pessoa Jurídica – DIPJ do último exercício encerrado.</p>	

# ANÁLISE DE RISCO DO EMPREENDIMENTO

## DOCUMENTOS

PRODUTO PARA FAMÍLIAS COM RENDA DE ATÉ 3 SALÁRIOS MÍNIMOS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Balancete analítico.</li><li>• Atualização dos quadros de empreendimentos em carteira, contratos de prestação de serviços, de disponibilidades e de dívidas.</li></ul>

PRODUTO PARA FAMÍLIAS COM RENDA ACIMA DE 3 E ATÉ 10 SALÁRIOS MÍNIMOS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Balancete analítico.</li><li>• Atualização dos quadros de empreendimentos em carteira, contratos de prestação de serviços, de disponibilidades e de dívidas.</li><li>• Plano de vendas e forma de comercialização.</li><li>• Dados complementares referentes ao valor da infraestrutura externa com custos não incidentes, quando necessário.</li></ul>

# 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.

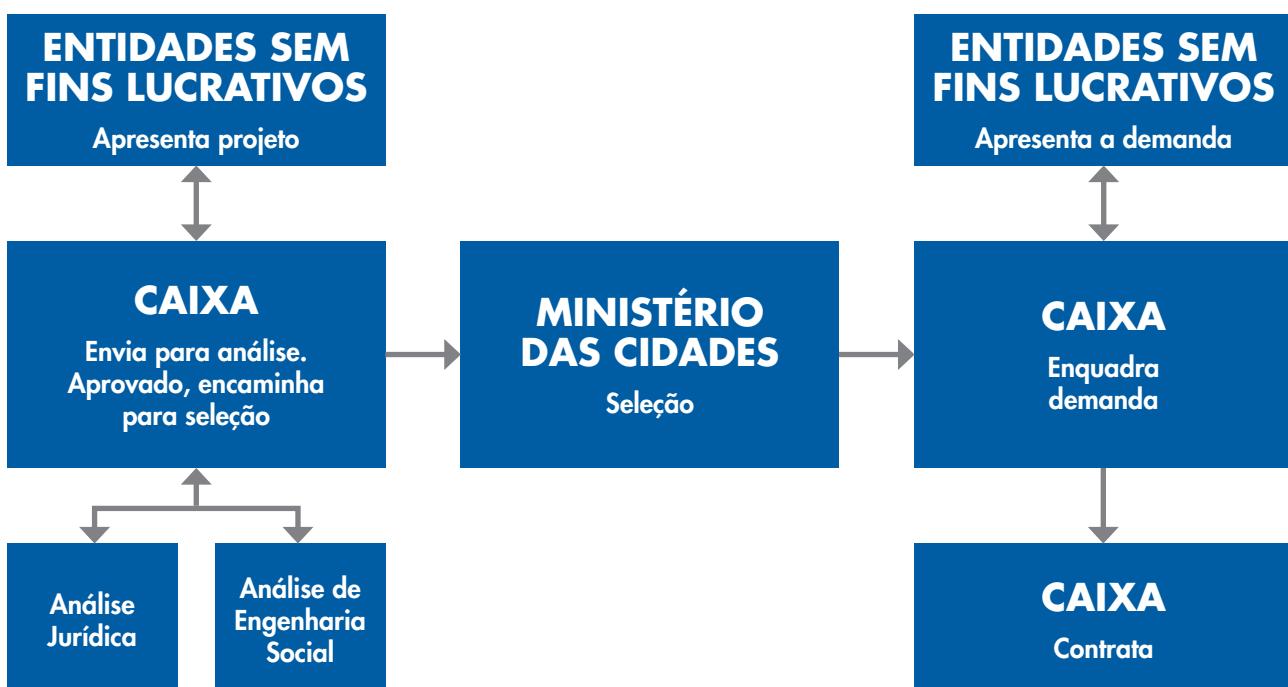
# OPERACIONALIZAÇÃO

- 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.

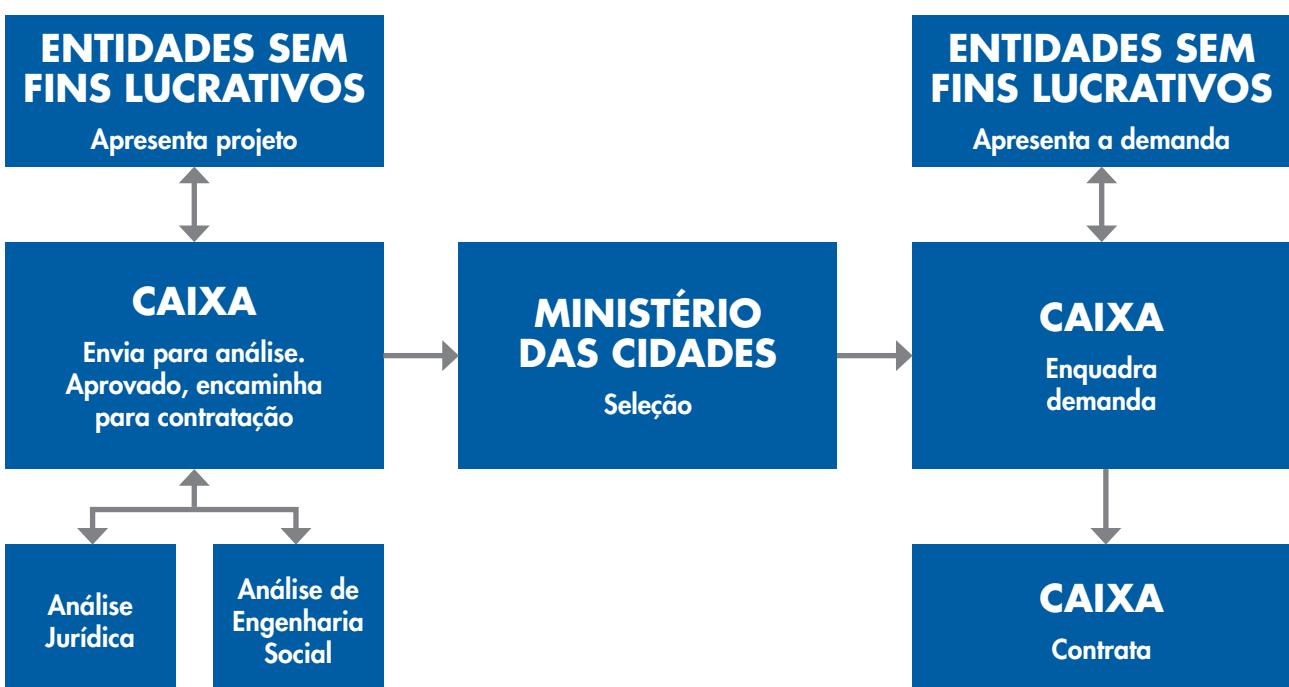


## OPERACIONALIZAÇÃO

- 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

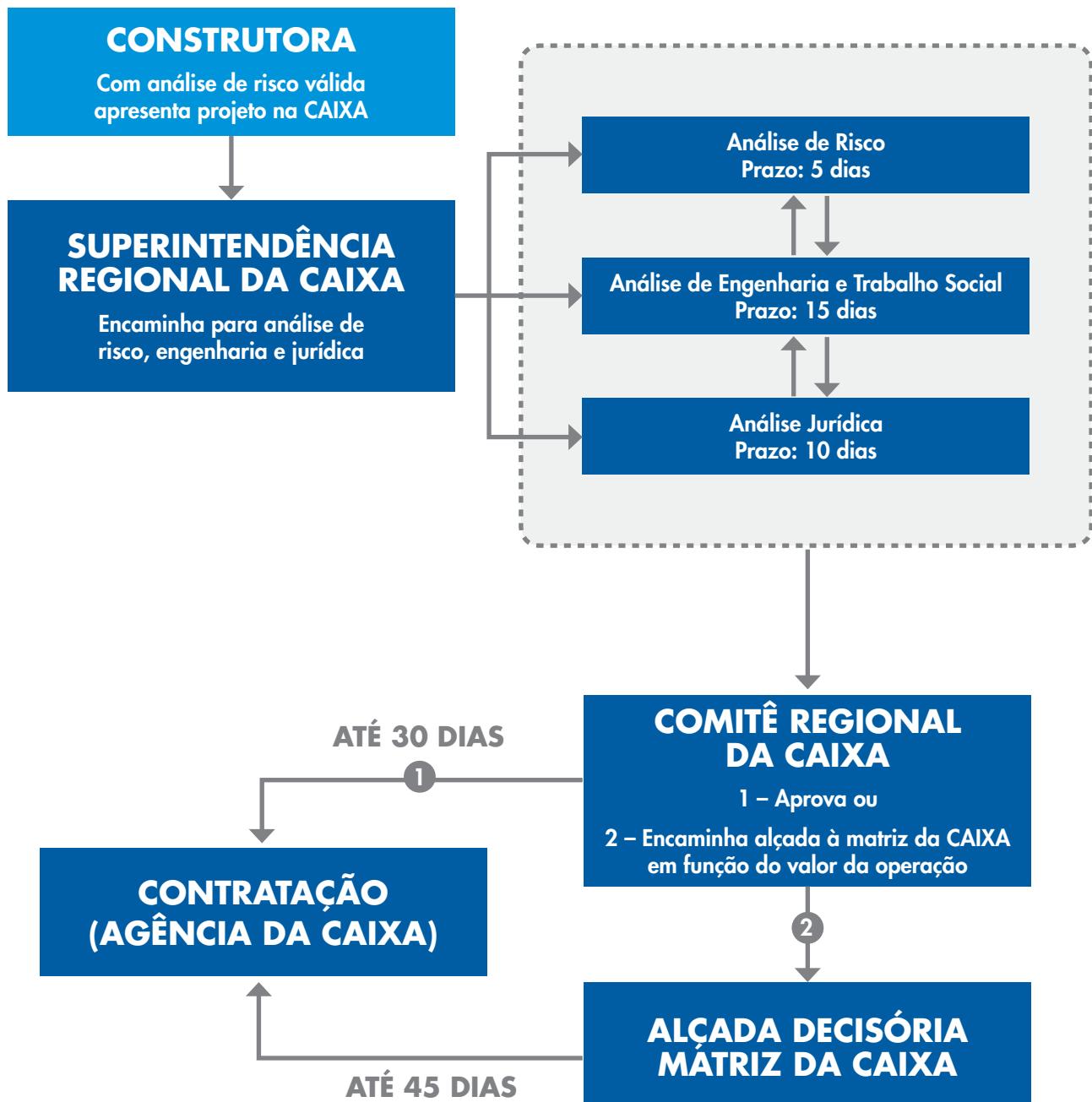
- Fiança dos sócios.
- Hipoteca ou alienação fiduciária de unidades não comercializadas do empreendimento objeto do empréstimo.
- Hipoteca ou alienação fiduciária de outros bens imóveis, dentre as garantias qualificadas e aceitas pela CAIXA.
- Penhor de direitos creditórios relativos às unidades comercializadas, 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**

