

Workshop - Negócios Imobiliários e Soluções CAIXA para a Construção Civil

Belém/PA – 31/03/2017
SR Norte do Pará/PA

Realização:

CAIXA

Apoio:



PROGRAMAÇÃO E TEMAS A SEREM ABORDADOS:

- 14h:30** Credenciamento
- 15h:00** Cenário e Perspectivas Crédito Imobiliário 2017
- 15h:15** Melhorias das Condições e Modalidades de Financiamento CAIXA à Pessoa Física (Taxas, Prazos e Quotas de financiamento)
- 16h:00** Sistemas de Amortização (Tabela Price x SAC)
- 16h:15** Venda Direta de Imóveis CAIXA
- 16h:30** Intervalo
- 16h:45** Soluções Construção Civil e Negócios Imobiliários PF (Apoio à Produção, PEC, Alocação de Recursos e PMCMV)
- 17h:15** Condições Mínimas para aceitação de Imóvel como garantia (Principais ocorrências, Metodologia construtiva, Licenciamento ambiental e Outorga de uso da água)
- 18h:00** Encerramento

Cenário e Perspectivas - Crédito Imobiliário 2017

Fatores que corroboram para uma melhora do mercado imobiliário em 2017

**Inflação em
desaceleração**

**Redução da Taxa de
Juros**

Crescimento do PIB

**Melhora da Confiança e
Renda do consumidor**

**Redução da
Inadimplência**

Cenário e Perspectivas - Crédito Imobiliário 2017

Qual segmento o Brasil deve investir para retomar o crescimento **no menor tempo possível**?

O Segmento da **Construção Civil** é a área que mais tem capacidade de **elegar a taxa de emprego, de produto e de renda**, seja a curto ou médio prazo, pois sua competência de absorver mão de obra é muito grande.

Isto **diminui significativamente as taxas de desemprego** nos momentos em que a economia não anda bem.

Setor da Construção Civil

400 bi de investimento
200 bi renda no setor
160 bi na economia

530 mil empregos diretos
570 mil indiretos
1.1 milhão



Redução do déficit habitacional
Impactos na economia

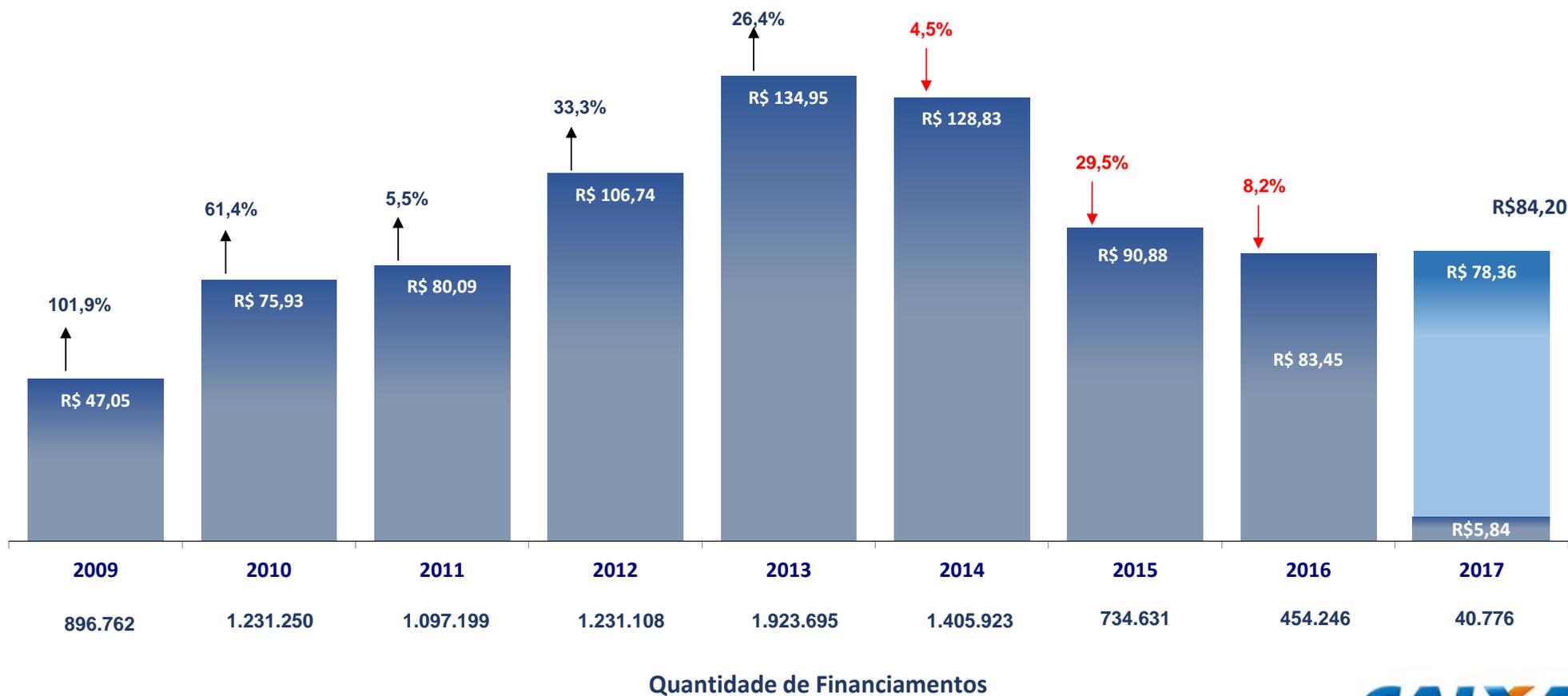
59 bi impostos diretos
106 bi total de impostos
21 bi Média mensal
75% para a União

Setor da Construção Civil



Crédito Imobiliário - Evolução da Contratação

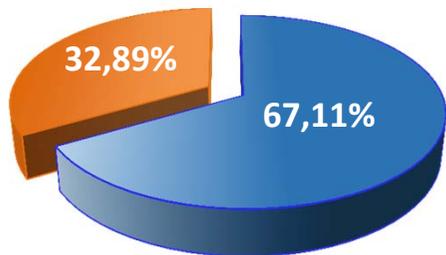
Valores R\$ Bilhões



Fonte: CAIXA
Posição: 31/01/2017

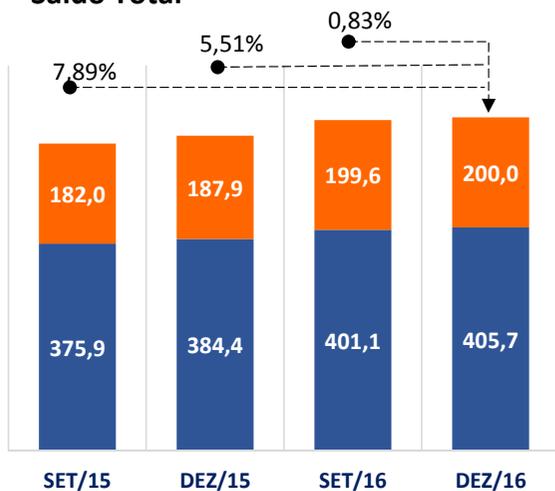
Saldo da Carteira Imobiliária - CAIXA

Market Share

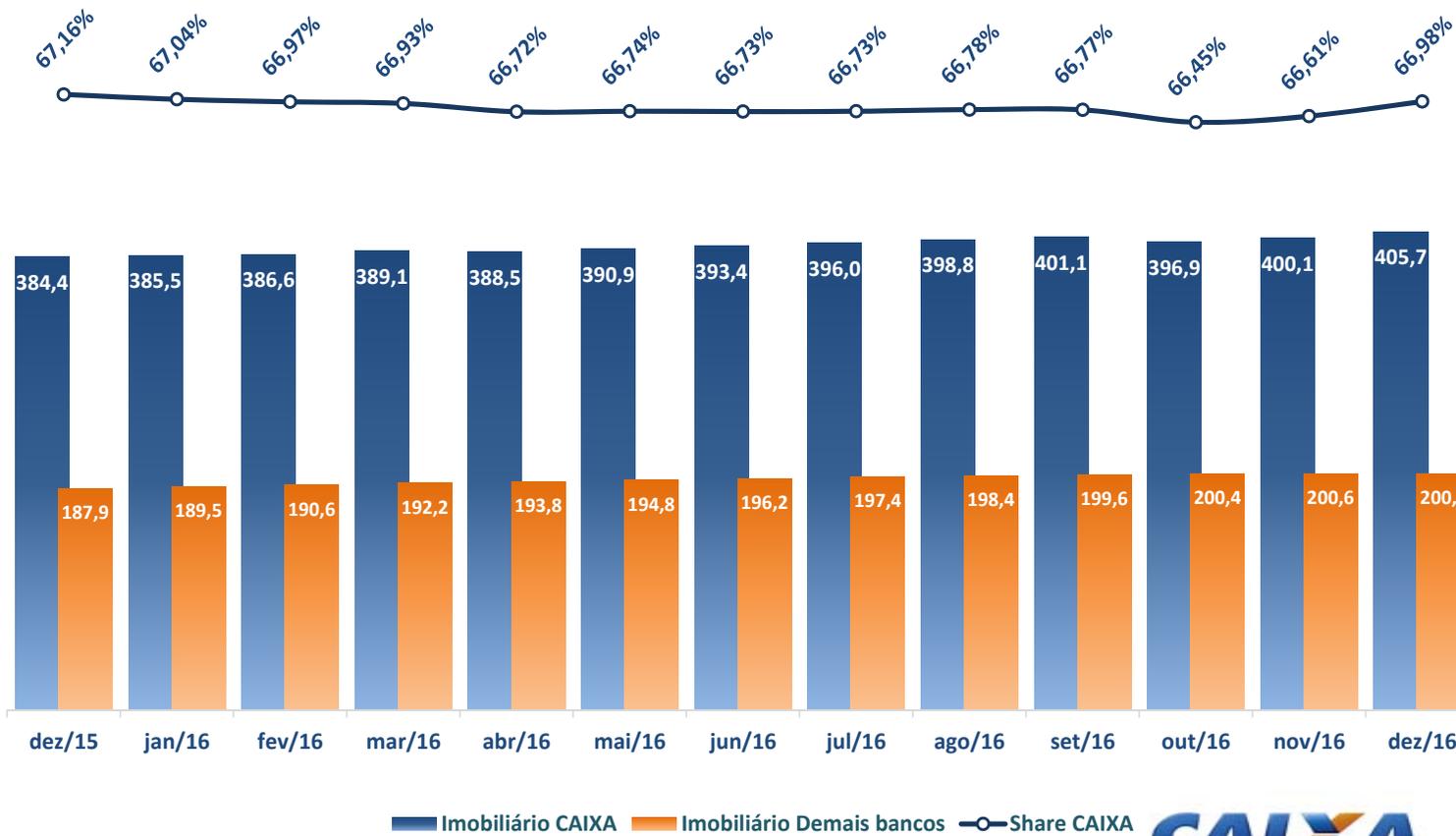


■ CAIXA

Saldo Total



Evolução CAIXA x Mercado



■ Imobiliário CAIXA ■ Imobiliário Demais bancos ○ Share CAIXA

CAIXA
A vida pede mais que um banco

Melhorias das Condições de Financiamento Imobiliário

- Redução das Taxas de Juros – Recursos SBPE

	SFI	SFH
Taxa Balcão	12,25%	11,00%
Taxa Porta de Negócios	11,75%	10,75%
Taxa Porta de Negócios PLUS (Conta Salário)	11,25%	10,25%
Servidor Público - Taxa Porta de Negócios	11,25%	10,25%
Servidor Público - Taxa Porta de Negócios PLUS (Conta Salário)	10,75%	9,75%

* **Taxa Porta de Negócios** pode ser aplicada para o proponente que adquirir o seguinte pacote de produtos: **CC, Créd. Rotativo, Cartão de Crédito e Débito em Conta.**

* **Taxa Porta de Negócios Plus** pode ser aplicada se além do pacote de produtos o proponente optar pela marcação da conta para **Crédito de Salário na CAIXA.**

Melhorias das Condições de Financiamento Imobiliário

- Aumento do teto do SFH (Pará)

De R\$ 650.000

Para R\$ 800.000



- Teto do SFH para imóvel novo de 20/02 a 31/12/2017

R\$ 1.500.000



Melhorias das Condições de Financiamento Imobiliário



MINHA CASA MINHA VIDA 2017

Novas medidas, mais eficiência e geração de emprego

Estímulo no setor da construção civil, viabilizando ainda a **geração de emprego e renda** e o acesso à **casa própria**.

As mudanças estão previstas para entrar em ação a partir da publicação da Resolução pelo Conselho Curador do FGTS.

As medidas alcançam as **Faixas 1,5, 2 e 3** do PMCMV, a partir de recursos do FGTS.

Melhorias das Condições de Financiamento Imobiliário



Minha Casa
Minha Vida

Ampliação das faixas de renda, com as seguintes taxas de juros:

Anterior			
Faixa de Renda	Limite de Renda		Taxa de Juros
	De (R\$)	Até (R\$)	(% a.a)
Faixa 1,5	465,00	2.350,00	5,00
Faixa 2	465,00	2.350,00	5,50
	2.350,01	2.700,00	6,00
	2.700,01	3.600,00	7,00
Faixa 3	3.600,01	6.500,00	8,16

Vigente			
Faixa de Renda	Limite de Renda		Taxa de Juros
	De (R\$)	Até (R\$)	(% a.a)
Faixa 1,5	465,00	2.600,00	5,00
Faixa 2	465,00	2.600,00	5,50
	2.600,01	3.000,00	6,00
	3.000,01	4.000,00	7,00
Faixa 3	4.000,01	7.000,00	8,16

Condição Especial	Até 9.000,00	9,16
-------------------	--------------	------



Exceto imóvel usado, conclusão, ampliação ou melhoria

Melhorias das Condições de Financiamento Imobiliário

MINHA CASA MINHA VIDA 2017

Novas medidas, mais eficiência e geração de emprego



Aumento no subsídio concedido ao mutuário final para à aquisição da casa própria.

- O valor de desconto suportado pelo FGTS na proporção de 90% e pelo OGU em 10% foi corrigido pelo INCC (10/2015 a 12/2016);
- O **aumento no subsídio** diminui a entrada, ou seja, na prática, os **beneficiários das Faixas 1,5 e 2** passam a dar um **valor menor de entrada** no imóvel;

FAIXA DE RENDA	REGIÃO NORTE	
	VALORES VIGENTES	VALORES APROVADOS
1,5	Até R\$ 35.000	Até R\$ 36.945
2	Até R\$ 22.000	Até R\$ 23.200

“O reajuste vai possibilitar que essas pessoas tenham acesso mais rápido à casa própria”

Melhorias das Condições de Financiamento Imobiliário

Aumento no subsídio concedido ao mutuário final para à aquisição da casa própria.

RECORTE TERRITORIAL (NORTE / PARÁ) SUBSÍDIO (DESCONTO) FAIXA 1,5	RENDA FAMILIAR BRUTA MENSAL ATÉ R\$ 1.600,00		RENDA FAMILIAR BRUTA MENSAL ENTRE R\$ 2.350,00 E R\$ 2.600,00	
	VALOR DE DESCONTO MÁX (R\$)		VALOR DE DESCONTO MÁX (R\$)	
	VIGENTE	APROVADO	VIGENTE	APROVADO
Belém	35.000	36.945	11.000	11.610
Municípios com população maior ou igual a 250 mil habitantes (Capital Regional) Ananindeua, Marituba e Castanhal ou igual a 100 mil habitantes)	30.000	31.665	10.400	10.980
Municípios com população igual ou maior que 100 mil habitantes, municípios com população entre 50 mil e 100 mil habitantes integrantes da RM de Belém e municípios com população menor que 250 mil habitantes (Capital Regional) Benevides, Santa Izabel	20.000	21.110	3.550	3.545
Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes e menor que 100 mil	18.000	19.000	2.495	2.635
Municípios com população entre 20 e 50 mil habitantes	12.000	12.665	1.730	1.825
Demais municípios	11.000	11.610	1.225	1.295

RECORTE TERRITORIAL (NORTE / PARÁ) - SUBSÍDIO (DESCONTO) FAIXA 2	REND. FAM. BRUTA MENSAL ATÉ R\$ 1.800,00 (D1)		RENDA FAM BRUTA MENSAL EQUIV A R\$ 2.350,00 (D2)		RENDA FAM BRUTA MENSAL EQUIV A R\$ 2.790,00 (D3)		RENDA FAM BRUTA MENSAL ENTRE R\$ 3.275,00 a R\$ 4.000,00 (D4)	
	VAL DE DESCONTO MÁX		VAL DE DESCONTO MÁX		VAL DE DESCONTO MÁX		VAL DE DESCONTO MÁX	
	VIGENTE	APROVADO	VIGENTE	APROVADO	VIGENTE	APROVADO	VIGENTE	APROVADO
Belém	22.000	23.200	10.500	11.075	2.290	2.415	2.290	2.415
Municípios com população maior Ananindeua, Marituba, Castanhal (com população maior ou igual a 100 mil habitantes)	20.000	21.090	10.380	10.945	2.230	2.350	2.230	2.350
Municípios com população igual ou maior que 100 mil habitantes , municípios com população menor que 100 mil habitantes Benevides, Santa Izabel e municípios com população menor que 250 mil habitantes (Capital Regional)	16.000	16.875	2.490	2.625	2.110	2.225	2.110	2.225
Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes e menor que 100 mil	14.000	14.765	1.940	2.045	1.940	2.045	1.940	2.045
Municípios com população entre 20 e 50 mil habitantes	11.000	11.600	1.665	1.755	1.665	1.755	1.665	1.755
Demais municípios	10.000	10.545	1.110	1.170	1.110	1.170	1.110	1.170

Melhorias das Condições de Financiamento Imobiliário

Novos limites de valor do imóvel - MCMV Faixa 1,5:



Minha Casa
Minha Vida

PROGRAMA	MODALIDADES	RECORTE TERRITORIAL (NORTE / PARÁ)	VALOR DE VENDA / INVESTIMENTO MÁXIMO (R\$)		VF MÁX		PRAZO AMORT	
			VIGENTE	APROVADO			MÍN	MÁX
PMCMV FAIXA 1,5	Aquisição imóvel novo Construção terreno próprio Aquisição terreno e construção	Belém	120.000	128.000	SAC	90%	120	360
		Municípios com população maior ou igual a 250 mil ha Ananindeua, Marituba e Castanhal população maior ou igual a 100 mil habitantes)	115.000	122.000				
		Municípios com população igual ou maior que 100 mil habitantes , municípios com população menor que 100 mil h Benevides, Santa Izabel Belém e municípios com população menor que 250 mil habitantes (Capital Regional)	100.000	106.000				
		Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes e menor que 100 mil	85.000	90.000	SFA/ TP	80%		
		Municípios com população entre 20 e 50 mil habitantes	70.000	74.000				
		Demais municípios	70.000	74.000				

Renda familiar mensal bruta até
R\$ 2.600,00

Taxa de juros
5%

Melhorias das Condições de Financiamento Imobiliário

Elevação dos limites dos recortes territoriais CCFGTS e MCMV Faixas 2 e 3:



Minha Casa
Minha Vida

PROGRAMA	MODALIDADES	RECORTE TERRITORIAL (NORTE / PARÁ)	VALOR DE VENDA / INVESTIMENTO MÁXIMO (R\$)		VF MÁX		PRAZO AMORT	
			VIGENTE	APROVADO			MÍN	MÁX
CCFGTS e PMCMV	Aquisição imóvel novo Aquisição imóvel usado Construção terreno próprio Aquisição terreno e construção	Belém	180.000	190.000	SAC	90%	120	360
		Ananindeua, Marituba e Castanhal	170.000	180.000				
		Municípios com população igual ou maior que Benevides, Santa Izabel com população menor que 100 mil habitantes	150.000	160.000				
		Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes e menor que 100 mil	120.000	130.000	SFA/TP	80%		
		Municípios com população entre 20 e 50 mil habitantes	95.000	100.000				
		Demais municípios	90.000	95.000				

Renda familiar mensal bruta até
R\$ 7.000,00

Taxa de juros até
8,16%

Melhorias das Condições de Financiamento Imobiliário

Novos limites de valor CCFGTS – Condição Especial:

RECORTE TERRITORIAL	LIMITES DE VALOR (R\$)
	NORTE / PARÁ
Capitais estaduais classificadas pelo IBGE como metrópoles	237.000
- Demais capitais estaduais e municípios com população maior ou igual a 250 (duzentos e cinquenta) mil habitantes classificados pelo IBGE como capital regional – Municípios com população maior ou igual a 100 (cem) mil habitantes integrantes das Regiões Metropolitanas das capitais estaduais, de Campinas/SP, da Baixada Santista e das Regiões Integradas de Desenvolvimento - RIDE de capital. Ananindeua, Marituba e Castanhal	225.000
- Municípios com população igual ou maior que 100 (cem) mil habitantes. - Municípios com população menor que 100 (cem) mil habitantes integrantes das Regiões Metropolitanas das capitais estaduais, de Campinas/SP, da Baixada Santista e das RIDE de capital. - municípios com população maior ou igual a 100 (cem) mil habitantes classificados pelo IBGE como capital regional. Benevides, Santa Izabel	200.000
Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes e menor que 100 mil habitantes.	162.000
Municípios com população entre 20 e 50 mil habitantes.	125.000
Demais municípios.	118.000

Renda familiar mensal bruta até
R\$ 9.000,00

Taxa de juros
9,16%

Melhorias das Condições de Financiamento Imobiliário

Permanecem as seguintes regras no PMCMV:

- **Enquadramento pelo valor de venda e compra ou investimento**
- **Devolução do subsídio**
 - No caso de transferência ou liquidação antecipada até o 5º ano de vigência do contrato, o desconto deverá ser devolvido proporcionalmente.
- **Fator Social:**
 - 100% de desconto para mais de 01 proponente no financiamento ou proponente com dependente
 - **Desconto de 70%** do valor calculado para **família unipessoal**.

**Família unipessoal: aquelas com apenas um proponente no financiamento e que não possui dependente(s).*

Tabela de Municípios (Enquadramentos):

- Site da CAIXA: Downloads CAIXA ⇒ FGTS ⇒ Circulares CAIXA FGTS 2017 ⇒ CIRCEF_754_Divulga_Relacao_Municipios.pdf

**A VIDA PEDE
SOLUÇÕES.**

Soluções para
aquisição
da casa própria

Soluções para
construção
da casa própria

Soluções para
**reforma ou
ampliação**
da casa própria

Financiamento Imobiliário CAIXA à PF

Modalidades disponíveis

CCFGTS -
Carta de
Crédito FGTS

PMCMV

CCSBPE -
Carta de
crédito SBPE

PRÓ-COTISTA

Soluções para clientes de todas as faixas de renda

Modalidades e Condições de Financiamento Imobiliário CAIXA à PF

Linha de Financiamento Recursos FGTS - Enquadramentos

CCFGTS - RENDA FAMILIAR BRUTA (R\$) – sem deduções	TAXA DE JUROS % a.a (Nominal)	
	COM DESCONTO (SUBSÍDIO)	
	SEM REDUTOR 0,05%	COM REDUTOR 0,05%
465,00 a 2.600,00	5,50	5,00
2.600,01 a 3.000,00	6,00	5,50
3.000,01 a 4.000,00	7,00	6,50
	SEM DESCONTO	
	SEM REDUTOR 0,05%	COM REDUTOR 0,05%
4.000,01 a 7.000,00	8,16	7,66
Renda até R\$ 9.000,00	9,16	8,66
	SEM DESCONTO	
	SEM REDUTOR 0,05%	
	Balcão	Porta de Negócios
5.000,01 a 7.000,00	8,16	7,69
7.000,01 a 9.000,00	9,16	8,69
	COM REDUTOR 0,05%	
	Balcão	Porta de Negócios
5.000,01 a 7.000,00	7,66	7,19
7.000,01 a 9.000,00	8,66	8,19

PROGRAMA	MODALIDADE	VF MÍNIMO
CCFGTS e PMCMV	Individual e Alocação de Recursos	50.000
	Unidades vinculadas a empreendimentos	30.000
CCFGTS	Imóveis Adjudicados	5.000

*É concedido um **redutor de 0,5%** na taxa de juros para os proponentes que comprovem a **titularidade de CV do FGTS** com, no mínimo, **36 meses de trabalho sob o regime do FGTS**, somado os períodos trabalhados, consecutivos ou não.

***Taxa Porta de Negócios** pode ser aplicada para o Programa CCFGTS (CC, Créd. Rotativo, no mínimo 02 cartões de crédito (ELO), débito em conta e **Crédito de Salário**.



Minha Casa Minha Vida

FAIXA 1 - FAMÍLIAS COM RENDA MENSAL BRUTA ATÉ R\$ 1.800,00*:

Financiamento em até 120 meses, com prestações mensais que variam de R\$ 80,00 a R\$ 270,00

* Previsão de 170 mil uh para 2017, sendo 100 mil uh no FAR.

FAIXA 1,5 - FAMÍLIAS COM RENDA MENSAL BRUTA ATÉ R\$ 2.600,00*:

Até 30 anos para pagar e subsídios de até 35 mil reais (Região Norte), com taxas de juros de apenas 5% ao ano.

FAIXA 2 - FAMÍLIAS COM RENDA MENSAL BRUTA ATÉ R\$ 4.000,00*:

Subsídios de até R\$ 23.200,00 (Região Norte) e até 30 anos para pagar, nas modalidades Aquisição de Imóvel Novo ou Construção.

FAIXA 3 - FAMÍLIAS COM RENDA MENSAL BRUTA ATÉ R\$ 7.000,00*:

Taxas de juros diferenciadas nas modalidades Aquisição de Imóvel Novo ou Construção.

Modalidades e Condições de Financiamento Imobiliário CAIXA à PF



Minha Casa
Minha Vida

Linha de Financiamento PMCMV - Enquadramentos

PMCMV – RENDA FAMILIAR BRUTA (R\$) – sem deduções	TAXA DE JUROS % a.a (Nominal)	
	COM DESCONTO (SUBSÍDIO)	
	SEM REDUTOR 0,05%	COM REDUTOR 0,05%
FAIXA 1,5		
465,00 a 2.600,00	5,00	4,50
FAIXA 2		
465,00 a 2.600,00	5,50	5,00
2.600,01 a 3.000,00	6,00	5,50
3.000,01 a 4.000,00	7,00	6,50
SEM DESCONTO		
FAIXA 3		
4.000,01 a 7.000,00	SEM REDUTOR 0,05%	COM REDUTOR 0,05%
	8,16	7,66

*É concedido um **redutor de 0,5%** na taxa de juros para os proponentes que comprovem a **titularidade de CV do FGTS** com, no mínimo, **36 meses de trabalho sob o regime do FGTS**, somado os períodos trabalhados, consecutivos ou não.

Modalidades e Condições de Financiamento Imobiliário CAIXA à PF

Linha de Financiamento Recursos SBPE - SFH

OPERAÇÃO	MODALIDADES	ENQUADRAMENTO (Pará)	QUOTA		VF MÍNIMO (R\$)	PRAZO AMORT	
						MÍN	MÁX
SFH Imóvel Residencial	Aquisição imóvel novo	VA até R\$ 800.000 ou VA até R\$ 1.500.000 se imóvel novo (20/02 a 31/12/2017)	SAC	80%	80.000	180	420
			SFA/TP	50%		180	240
	Aquisição imóvel usado		SAC	70%		180	420
			SFA/TP	40%		180	240
	Aquisição imóvel usado Adjudicado/leilão CAIXA/EMGEA		SAC	80%		180	420
			SFA/TP	70%		180	240
	Construção terreno próprio Aquisição terreno e construção		SAC	80%	156	420	
			SFA/TP	50%	156	240	

* Operações vinculadas a contratos de Apoio à Produção

Modalidades e Condições de Financiamento Imobiliário CAIXA à PF

Linha de Financiamento Recursos SBPE - SFI

PROGRAMA	MODALIDADES	ENQUADRAMENTO (Pará)	QUOTA		VF (R\$)	PRAZO AMORT		
						MÍN	MÁX	
SFI Imóvel Residencial	Aquisição imóvel novo	VA acima de R\$ 800.000 ou VA acima de R\$ 1.500.000 se imóvel novo (20/02 a 31/12/2017)	SAC	80%	MÍN. 80.000 MÁX. 3.000.000	120	420	
			SFA/TP	50%		120	240	
	Aquisição imóvel usado		SAC	70%		120	420	
			SFA/TP	40%		120	240	
	Aquisição imóvel usado Adjudicado/leilão CAIXA/EMGEA		SAC	80%		120	420	
			SFA/TP	70%		120	240	
	Construção terreno próprio Aquisição terreno e construção		SAC	80%		120	420	
			SFA/TP	50%		120	240	
	Reforma e/ou ampliação		SAC	80%		MÍN. 150.000	120	420
			SFA/TP	50%		MÁX. 1.500.000	120	240
	Aquisição de Lote urbanizado		SAC	40%		MÍN. 100.000	120	216
			SFA/TP	30%		MÁX. 1.000.000	120	144

Modalidades e Condições de Financiamento Imobiliário CAIXA à PF

Linha de Financiamento Recursos SBPE – Setor Público

São oferecidas condições diferenciadas para financiamento de imóvel residencial firmado com:

- Agentes públicos, servidores públicos e empregados públicos, vinculados a Órgãos ou Entidades do Setor Público ativos ou inativos;
- Empregados das empresas da administração público-indireta federal: autarquias, fundações públicas, empresas públicas e sociedade de economia mista ativos ou inativos;
- Empregados/aposentados ou pensionistas CAIXA.

Aumento nas **Quotas de Financiamento** e **Taxa de Juros** reduzida

- **90%** - **Imóvel Novo** (SAC) – SFH / SFI
- **80%** - **Imóvel Usado** (SAC) – SFH / SFI

Modalidades e Condições de Financiamento Imobiliário CAIXA à PF

Linha de Financiamento Recursos FGTS – Pró-cotista

Exigências Específicas

Pelo menos um dos participantes da operação tem que comprovar as condições abaixo:

- **Mínimo de 3 anos de trabalho sob o regime do FGTS**, na mesma empresa ou em empresas diferentes, consecutivos ou não;
- **Contrato de trabalho ativo sob regime do FGTS** ou, se não atendida esta condição, **saldo em CV FGTS**, correspondente a, **no mínimo, 10% do VA do imóvel** na data de concessão do financiamento.

Modalidades e Condições de Financiamento Imobiliário CAIXA à PF

Linha de Financiamento Recursos FGTS – Pró-cotista

Enquadramentos (Quotas e Prazos)

OPERAÇÃO	MODALIDADES	VALOR VENAL (Pará)	SISTEMAS DE AMORTIZAÇÃO		VF MÍNIMO	PRAZO AMORT	
			SAC	SFA / TP		MÍN	MÁX
PRÓ-COTISTA	Aquisição imóvel novo	VA até R\$ 800.000 Considerado o maior valor entre a avaliação efetuada pela CAIXA e o valor de compra e venda	Até 85%	70%	50.000	SAC 60	SAC 360
	Aquisição terreno e construção						
	Construção terreno próprio		Até 80%			SFA/TP 60	SFA/TP 240
	Aquisição imóvel usado						

Modalidades e Condições de Financiamento Imobiliário CAIXA à PF

Linha de Financiamento Recursos FGTS – Pró-cotista

Enquadramentos (Taxa de Juros)

IMÓVEL RESIDENCIAL Modalidades	TAXA DE JUROS % a.a (Efetiva)		
	Balcão	Porta de Negócios	Porta de Negócios Plus
Aquisição Imóvel Novo/Usado Aquisição Terreno e Construção Construção em Terreno Próprio	8,85	8,35	7,85

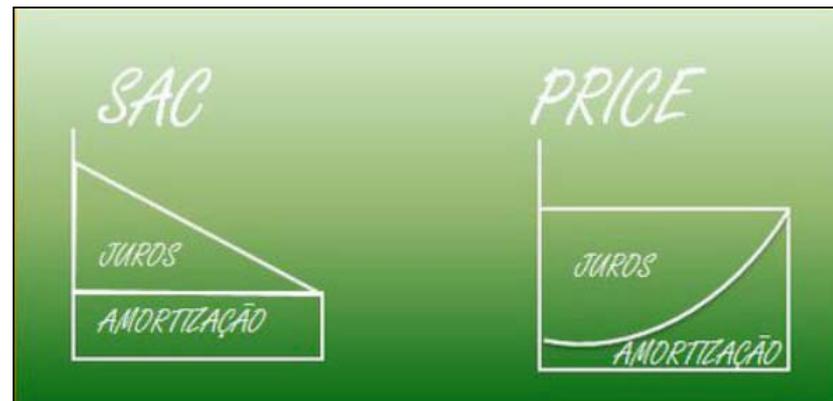
* **Taxa Porta de Negócios** pode ser aplicada para o proponente que adquirir o seguinte pacote de produtos: **CC, Créd. Rotativo, no mínimo 2 Cartões de Crédito (ELO) e Débito em Conta.**

* **Taxa Porta de Negócios Plus** pode ser aplicada se além do pacote de produtos o proponente optar pela marcação da conta para **Crédito de Salário na CAIXA.**

Sistemas de Amortização – Financiamento Imobiliário

SAC x PRICE

	SAC	PRICE
Prestações	Decrescentes	Constantes
Amortizações	Constantes	Crescentes
Juros	Decrescentes	Decrescentes
Primeira Prestação	Mais cara	Mais barata
Última Prestação	Mais barata	Mais cara
Vantagens	Saldo devedor diminui mais rápido e as parcelas decrescem	Prestação inicial é menor em relação a calculada pela SAC.
Desvantagens	Parcela inicial maior em relação ao PRICE	Saldo devedor diminui mais lentamente em relação ao SAC, o valor das prestações não diminui.



Sistemas de Amortização – Financiamento Imobiliário

Contratação na PRICE - Exceção

A crescente utilização da Tabela Price, principalmente conjugada com **longos prazos de amortização**, aliada à uma **elevação da TR**, tem demonstrado que muito embora as prestações continuem sendo suficientes para quitar integralmente o valor dos juros, **não mais está sendo capaz de quitar a totalidade da atualização monetária** e, por conseguinte, em termos nominais, **os saldos devedores passaram a crescer** e essa situação – saldo crescente em termos nominais - perdura por um longo período da curva de pagamento das prestações.

Nas pesquisas realizadas nota-se que a utilização da Tabela Price é evidenciada a partir de 2012, principalmente nas **operações com recursos do FGTS e do PMCMV**, sendo fundamental demonstrar e esclarecer aos clientes sobre o **descasamento futuro entre a elevação do saldo devedor e a impossibilidade de abatimento da prestação**, principalmente num cenário econômico com a TR crescente.

Venda Direta de Imóveis CAIXA

O que é a Venda Direta de Imóveis?

É a modalidade de venda dos imóveis adjudicados da CAIXA/EMGEA oriundos das licitações (Concorrência Pública ou Leilão Público).

Não havendo interessados em adquirir os imóveis incluídos na Concorrência/Leilão Públicos, a CAIXA poderá levá-los, a seu exclusivo critério, à venda direta, ao primeiro interessado que apresentar proposta de valor igual ou superior ao preço mínimo estabelecido e ter realizado depósito de caução, mantidas todas as condições preestabelecidas no Edital.

A unidade responsável pela venda direta dos imóveis adjudicados (retomados) na CAIXA é a **Gerência de Filial Alienar Bens Móveis e Imóveis - Belém/PA - GILIE/BE (1º Andar – Edif. Sede CAIXA Belém/PA)**

Venda Direta de Imóveis CAIXA

O que é o Depósito de caução?

- Corresponde a **5% do valor de avaliação do imóvel** (valor disposto no Edital de licitação). Deve ser recolhido em uma conta de Caução aberta em uma agência da Caixa no nome do interessado, que visa habilitar a proposta apresentada.
- O imóvel é bloqueado ao proponente somente mediante apresentação da proposta assinada e comprovante do depósito da caução.
- **O valor da caução é integralmente devolvido ao adquirente** após assinatura do contrato e apresentação da certidão do registro da compra e venda em cartório.

Público Alvo

- Clientes em geral exceto empregados CAIXA e seus cônjuges, bem como representantes e cônjuges das imobiliárias credenciadas.
- Os ocupantes dos imóveis também poderão adquiri-los na venda direta.

Venda Direta de Imóveis CAIXA

Particularidades dos imóveis ofertados em venda direta :

- Os imóveis serão ofertados no estado de ocupação em que se encontram, existem imóveis ocupados e desocupados, e no estado de conservação, cabendo ao adquirente realizar manutenções necessárias nos imóveis e ingressar com ação de imissão na posse nos casos de imóveis ocupados.
- Os imóveis desocupados estarão disponíveis para visitação mediante agendamento na unidade gestora GILIEBE.

Critério para o bloqueio do imóvel ao primeiro interessado

- Clientes em geral exceto empregados CAIXA e seus cônjuges, bem como representantes e cônjuges das imobiliárias credenciadas.
- Os ocupantes dos imóveis também poderão adquiri-los na venda direta.

Venda Direta de Imóveis CAIXA

Critério para o bloqueio do imóvel ao primeiro interessado

- A contratada deve confirmar a disponibilidade do imóvel e obter prévia autorização da **Gerência de Filial Alienar Bens Móveis e Imóveis – GILIE** antes do preenchimento da proposta e pagamento da caução, de forma a evitar vendas em duplicidade.
- A solicitação de anuência é realizada diretamente pela Contratada por meio de envio de mensagem à caixa postal da GILIEBE. A proposta e a caução deverão ser entregues no dia imediatamente seguinte ao dia do bloqueio.

Papel da contratada (contratação e finalização da venda)

- a) Previamente a solicitação do bloqueio do imóvel , acompanha o proponente à Agência, com cópia e original do RG, CPF e demais documentos para pesquisa cadastral.
- b) Aprovado o cadastro, a agência agendará data e horário para entrevista.
- c) Orientar o proponente na obtenção dos documentos necessários para a contratação e financiamento, se for o caso.
- d) Aguardar a assinatura da escritura e providenciar o registro e averbação nos órgãos competentes.

Venda Direta de Imóveis CAIXA

Qual a remuneração devida à contratada?

- a) A CAIXA efetuará o pagamento à contratada do valor correspondente a **5% (cinco por cento) do preço mínimo de venda do imóvel**, mediante crédito em conta mantida obrigatoriamente em agência da CAIXA;
- b) A contratada deverá informar, no ato da sua contratação, o número da conta da pessoa jurídica e o nome da agência da CAIXA, para crédito de valores decorrentes da prestação de serviços.
- c) O pagamento será feito à contratada, **no dia 20 (vinte) do mês subsequente ao da finalização das vendas** apuradas no período compreendido entre o primeiro e o último dia do mês anterior.
- d) Para a autorização do pagamento, a contratada deverá enviar à Gerência de Filial Alienar Bens Móveis e Imóveis – GILIE, ou local por ela designado, **até o 5º dia útil do mês subsequente à finalização da venda Nota fiscal/fatura respectiva referente às vendas finalizadas no mês** (valor do serviço) ou na forma que a legislação tributária venha a exigir.

Venda Direta de Imóveis CAIXA

Como fazer para me credenciar como imobiliária parceira da CAIXA para venda direta dos imóveis adjudicados (retomados) ?

- A imobiliária deverá baixar o **Edital do credenciamento nº 482/7050-2016**, onde constam todas as regras de participação.
- O Edital e seus anexos estão disponíveis na **página da CAIXA** na Internet www.caixa.gov.br no quadro **“SOBRE A CAIXA”**, localizado no canto inferior esquerdo, clicar em **“Compras CAIXA”**, no quadro **“Compras da CAIXA”**, escolher a opção **“Licitações”**, em seguida clicar em **“Instauradas”**, escolher a **“Abrangência” (Belém)** e então localizar o Credenciamento nº **0482/7050-2016** e clicar em **“DOWNLOAD EDITAL”** ou mediante solicitação para o endereço eletrônico gilogbe18@caixa.gov.br
- A unidade responsável pela licitação referente ao credenciamento das imobiliárias na CAIXA é a **Gerência de Filial de Logística – GILOG/BE**.

Venda Direta de Imóveis CAIXA

Qual o objeto do credenciamento?

- Credenciamento de Pessoa Jurídica do ramo imobiliário, inclusive MEI, para futura contratação visando prestação de serviços de intermediação de venda de imóveis não de uso de propriedade da CAIXA\EMGEA na abrangência da GILIE/BE, de acordo com os critérios, termos e condições estabelecidas no mencionado edital.

Qual o prazo para apresentação da documentação ?

- De acordo com o **AVISO DE ALTERAÇÃO PUBLICADO NO DOU EM 22/03/2017 DOU N.º 56, SEÇÃO 3, PÁGINA 90**, o edital referente ao credenciamento n.º 482/7050-2016 foi retificado na íntegra, com vistas ao credenciamento, os interessados poderão apresentar o envelope com a documentação a qualquer momento a partir da publicação.

Venda Direta de Imóveis CAIXA

Qual a documentação para habilitação ao credenciamento e o local para entrega do envelope ?

- A documentação necessária está descrita no item 3 do edital de licitação;
- A entrega do envelope com a documentação é realizada à **Comissão de Licitação da GILOG/BE**, situada na **Avenida Governador José Malcher, 2725, São Braz, Belém/PA – CEP 66090-100**.

Qual a vigência do credenciamento nº 482/7050-2016 ?

- O credenciamento ficará vigente **por prazo indeterminado**, a contar da publicação. Os contratos decorrentes do credenciamento terão vigência de 24 (vinte e quatro) meses.

MAIS INFORMAÇÕES PODERÃO SER OBTIDAS ATRAVÉS DOS E-MAILS

gillogbe18@caixa.gov.br / giliebe@caixa.gov.br

**A VIDA PEDE
SOLUÇÕES.**

Linhas de crédito para
produção e
comercialização de
empreendimentos

Linhas de crédito para
construtoras de todos
os portes

Soluções Construção Civil

Linhas de Financiamento



Linhas de Crédito para Produção e comercialização de empreendimentos

Apoio à Produção

Este programa apresenta duas modalidades:

APOIO SEM FINANCIAMENTO À PJ

Direcionada para os casos em que a PJ do ramo da Construção Civil (Construtora, Incorporadora ou SPE) **não necessite de crédito PJ** para compor a gestão dos recursos para produzir o empreendimento. Os recursos dos financiamentos CAIXA firmados com as pessoas físicas são liberados diretamente à construtora conforme cronograma de execução de obra.

APOIO COM FINANCIAMENTO À PJ

Contratada diretamente com a PJ do ramo da Construção Civil que **necessite de crédito PJ** para produção do empreendimento (financiamento PJ lastreado por **recursos do FGTS/PMCMV ou SBPE**). Enquanto o cronograma de obras é executado, a CAIXA também pode financiar às pessoas físicas, com recursos que abatem o saldo devedor da construtora.



Apoio à Produção

Financiamento com recursos do:

- ✓ FGTS/PMCMV;
- ✓ FGTS ou
- ✓ SBPE

100% dos recursos financeiros necessários para conclusão da obra e legalização do empreendimento devem estar sob gestão da CAIXA.

Prazos:

Até 36 meses para construção;

Até 24 meses para retorno/amortização no FGTS/PMCMV;

Até 12 meses para carência pós obra e 36 meses de amortização no SBPE

Taxa de juros efetiva para financiamento à PJ:

Recursos FGTS/PMCMV - 8,3% a.a. + TR;

Recursos SBPE - varia de 11% a 14% a.a. + TR, de acordo com o porte e o relacionamento da empresa com a CAIXA.

Linhas de Crédito para Produção e comercialização de empreendimentos

Apoio à Produção

Empréstimo PJ:

Financiamento à PJ de **até 100%** do Custo Total do empreendimento (**FGTS**) e de **até 85% (SBPE)**, limitado à **60% do VGV** (Valor Global de Vendas)

O **valor mínimo** de financiamento é de **R\$ 400 mil** com **OR FGTS** e **R\$ 500 mil** com **OR SBPE** (para empreendimento ou módulo)

A **garantia hipotecária** deve ser **igual** ou **maior a 130%** do valor do financiamento PJ.

Garantias Exigidas

- Hipoteca de todo o terreno e benfeitorias acrescentadas;
- Fiança dos sócios da PJ do ramo da Construção Civil, tomador do financiamento.

Condições para contratação

- Comercialização mín. de 30% e 15% de obra executada (**SBPE**); **ou** 20% das unidades, com financiamento PF na CAIXA;
- Com recursos do **FGTS** a comercialização mín. pode ser de 30%, 20% com financiamento PF na CAIXA;
- Condições Suspensivas – 6 meses para cumprimento.

Linhas de Crédito para Produção e comercialização de empreendimentos

Apoio à Produção

Exemplo:

Terreno	R\$ 2.100.000,00
Custo do Empreendimento: (Sem terreno e custos comercialização)	R\$ 20.000.000,00
VGv – Valor Global de Vendas:	R\$ 30.000.000,00
Valor Médio da UH:	R\$ 300.000,00
Quantidade de UH:	100

Exemplo 1ª medição:

5% de obra executada	R\$ 1.000.000,00
Saldo PF	R\$ 210.000,00 +
Empréstimo PJ	R\$ 790.000,00
Terreno (vendedor)	R\$ 420.000,00

Para se ter **100% dos recursos sob gestão** será necessário complementar o valor do contrato PJ em **R\$ 4.000.000,00**, que pode ser por meio do **depósito do valor em conta poupança PJ** ou **executar 50% de obra com recursos próprios** ou **trazer financiamento de pessoas físicas**. Todas as opções citadas podem ser utilizadas simultaneamente.

10 % **Obra Executada**

R\$ 2.000.000,00

20% **Cientes PF**
(Financiamento)

No mínimo
R\$ 4.200.000,00

Financiamento PJ

R\$ 9.800.000,00

PEC – Plano Empresa da Construção Civil

Para empreendimentos voltados a empresas da construção civil com qualquer porte de faturamento, a CAIXA indica essa linha de crédito focada no **financiamento direto da produção**, seja para financiar o valor da obra a ser construída ou o valor restante para finalização da construção.

O processo para a contratação é simplificado e a **taxa de juros é diferenciada conforme a reciprocidade comercial** da construtora com a CAIXA. Também é permitido o financiamento aos compradores finais a partir de **80% da obra executada**.



Plano Empresa da Construção Civil

Financiamento com recursos do:

- ✓ FGTS ou
- ✓ SBPE

Não é exigida obra executada, estudo de viabilidade comercial, Seguro Garantia do Construtor – SGC, aporte financeiro ou patrimônio de afetação.

prazo:

FGTS/PMCMV

24 meses para **construção**;
até **6 meses** para amortização;

SBPE

até **36 meses** para **construção**;
até **6 meses** de carência após
construção para pagamento da dívida.

juros:

Taxa de juros efetiva para financiamento à PJ

FGTS/PMCMV - 8,30% a.a. + TR

SBPE - de 11,00 a 14,00% a.a. + TR, conforme relacionamento com a CAIXA

PEC – Plano Empresa da Construção Civil

- Está disponível para Pequenas, Médias Empresas, Grandes e Corporate com **rating mínimo "B"**;
- Possibilidade de contratar com **cláusulas suspensivas com prazo para cumprir de até 6 meses**;
- Aumento na **quota de financiamento PJ de 50% para 60% do VGV** - de 80% para 85% do custo do empreendimento.

Linhas de Crédito para Produção e comercialização de empreendimentos

Apoio à Produção / PEC

Taxas de Juros:

OR	DESCRIÇÃO	BALCÃO	RELAC. I	RELAC. II	RELAC. III		RELACIONAMENTO E PORTE EMPRESA
SBPE	CAIXA MPE	14,00	13,50	13,00	12,50	TR	Não se aplica.
	CAIXA MGE	13,50	13,00	12,50	12,00		
	CAIXA CORPORATE RATING A	12,50	12,00	11,50	11,00		
	CAIXA CORPORATE RATING B	13,00	12,50	12,00	11,50		
	CAIXA CORPORATE RATING C	13,50	13,00	12,50	12,00		

Combos de Relacionamento	
Balcão	Conta Corrente + Cobrança Bancária dos Recebíveis
Relacionamento 1	Conta Corrente + Cobrança Bancária dos Recebíveis +1 Opcional
Relacionamento 2	Conta Corrente + Cobrança Bancária dos Recebíveis + 1 Opcional + Repasse PF de 15%
Relacionamento 3	Conta Corrente + Cobrança Bancária dos Recebíveis + 1 Opcional + Repasse PF de 15% + Selo Azul
Opcional	Cheque Especial, Cartão Empresarial, Aplicação Financeira inclusive dos sócios, Folha de Pagamento, Pagamento de Fornecedor, Operações Ativa ou Passiva do Segmento Comercial

Programa Minha Casa Minha Vida

Programa do Governo Federal que objetiva **reduzir o déficit habitacional** e promover a **geração de emprego e renda** no país, fornecendo **condições mais atrativas para o acesso à moradia**.

A CAIXA é o principal agente financeiro do Minha Casa, Minha Vida.

- A abrangência do Programa prevê a contratação de empreendimentos em **TODOS OS MUNICÍPIOS** brasileiros.
- As unidades do empreendimento, no âmbito do Programa, devem ser **habitacionais** e apresentar **valor de venda e compra ou investimento até o limite estabelecido pelo CCFGTS**, conforme município.
- Possibilidade de conjugar unidades no âmbito do Programa com unidades avaliadas na OR SBPE (**empreendimentos mistos**).



MINHA CASA MINHA VIDA 2017

Novas medidas, mais eficiência e geração de emprego

• IMPACTO / BALANÇO:

- Em 2017 com as novas medidas no MCMV, estima-se geração de cerca de 3,5 milhões de empregos diretos e indiretos. O valor total investido no ano será de aproximadamente R\$ 65 bilhões.

A previsão de contratações é de 610 mil unidades habitacionais, escalonados da seguinte maneira:

Novas contratações em 2017	
FAIXA	QUANTIDADE DE UH
Faixa 1	170 mil
Faixa 1,5	60 mil
Faixa 2 e 3	380 mil

Programa Minha Casa Minha Vida

Faixa 1,5

- **PÚBLICO ALVO:**

Os descontos serão concedidos, **exclusivamente**, para a aquisição de **imóveis integrantes de empreendimentos** produzidos por pessoas jurídicas do ramo da construção civil, no âmbito do **Programa de Apoio à Produção de Habitações**.

- **FATOR SOCIAL:**

Redução em 30% do valor de desconto para pagamento de parte da aquisição do imóvel à proponentes que componham **família unipessoal**.

Apoio à Produção – MCMV/FGTS Faixa 1,5

Critérios de Funcionalidade - UH

CRITÉRIOS DE FUNCIONALIDADE - UNIDADES HABITACIONAIS	
* Atendimento obrigatório para ser enquadrado como MCMV - Faixa 1,5	
As unidades habitacionais devem contar com ambientes adequados para a realização de atividades essenciais ou seja, cocção, asseio (higiene pessoal e limpeza), descanso, alimentação e convivência e lazer, dispoñdo de mobiliário correspondente e áreas de circulação suficientes para as suas funções.	

3	*Unidade Habitacional FGTS MCMV - Faixa 1,5	Edificação com áreas destinadas a sala, cozinha, banheiro, área de serviço e dormitórios em número equivalente a quantidade de moradores sendo no mínimo 1 dormitório para casal e 1 dormitório para duas pessoas.
4	*Dormitório 1 - Casal	Largura mínima de 2,40 m. Mobiliário: 1 cama (1,40 m x 1,90 m); 1 criado-mudo (0,50 m x 0,50 m); e 1 guarda-roupa (1,60 m x 0,50 m). Circulação mínima (entre mobiliários e/ou paredes) de 0,50 m.
5	*Dormitório 2 - duas pessoas	Largura mínima de 2,40m. Mobiliário: 2 camas (0,80 m x 1,90 m); 1 criado-mudo (0,50 m x 0,50 m); e 1 guarda-roupa (1,50 m x 0,50 m). Circulação mínima entre as camas de 0,80 m. Demais circulações mínimo de 0,50 m.

5	3 pessoas	Mobiliário: 2 camas (0,80 m x 1,90 m); 1 criado-mudo (0,50 m x 0,50 m); e 1 guarda-roupa (1,50 m x 0,50 m). Circulação mínima entre as camas de 0,80 m. Demais circulações mínimo de 0,50 m.
6	Dormitório 3	Largura mínima de 2,40m. Mobiliário: 1 cama (0,80 m x 1,90 m); 1 criado-mudo (0,50 m x 0,50 m) e 1 guarda-roupa (1,50 m x 0,50 m). Circulação mínima (entre mobiliários e/ou paredes) de 0,50 m.
7	*Cozinha	Largura mínima de 1,80m. Mobiliário: pia (1,20 m x 0,50 m); fogão (0,55 m x 0,60 m); e geladeira (0,70 m x 0,70 m). Previsão de espaço para armário sob a pia e gabinete. Prever porta de serviço para casas.

Apoio à Produção – MCMV/FGTS Faixa 1,5

Exigências MCMV/FGTS

- Certificado PBQP-H
- ART/RRT de execução - Responsável Técnico pela construção (RT)
- Comprovação de desempenho de cargo ou função do RT da empresa construtora perante o CREA/CAU ou Certidão de Registro no CREA/CAU, constando os responsáveis técnicos da empresa
- Projetos de fundações, estrutura, instalações elétricas/ hidráulicas, terraplenagem, rede de água, esgoto, drenagem e energia, Gerenciamento de Resíduos de Construção e Demolição (**RCD**)
- Quanto ao **RCD** deve ser observado:
- Apresentação do projeto de RCD até a liberação da 1ª parcela do cronograma contratado
- Apresentação dos comprovantes da destinação correta de RCD para liberação da última parcela do cronograma

Apoio à Produção – MCMV/FGTS Faixa 1,5

Unidades adaptáveis – No âmbito do FGTS/ PMCMV

- **O projeto do empreendimento deve apresentar 3% de unidades adaptáveis**, do total das unidades enquadradas no PMCMV existentes no referido empreendimento:
 - Caso a legislação preveja percentual superior aos mencionados 3%, prevalece a legislação municipal ou estadual;
- **Na ocorrência de demanda** de unidades adaptadas ao uso por pessoas com deficiência, com mobilidade reduzida e idosos, **as unidades devem ser adequadas pela Construtora**, sendo esta responsável pelos custos para tornar a unidade adaptada, **incluindo obras físicas e instalação do kit de adaptação.**

Linhas de Crédito para Produção e comercialização de empreendimentos

Alocação de Recursos

Linha de crédito com a finalidade de assegurar à construtora os recursos necessários para o **financiamento das unidades habitacionais concluídas aos seus compradores.**

A CAIXA financia às pessoas físicas e transfere os recursos para o vendedor, sendo a marca CAIXA associada ao empreendimento, **agregando valor à comercialização** das unidades habitacionais.



Alocação de Recursos

A construtora não toma crédito em seu nome.

Repõe o recurso aplicado pelo construtor e possibilita que seja reinvestido na produção de novos empreendimentos.

O empreendimento pode estar em fase de construção ou **concluído**.

É obrigatório a contratação de **Seguro RCPM - Responsabilidade Civil, Profissional e Material**, para indenizações de danos físicos não estruturais ocasionados por vícios construtivos para OR FGTS/MCMV.

Alocação de Recursos

As unidades devem ser novas, e os financiamentos devem ser concedidos após a conclusão das obras do empreendimento, mediante apresentação pelo empreendedor, da **matrícula do imóvel com Habite-se averbado no RI** ou do **Habite-se acompanhado do respectivo protocolo de averbação no RI**.

Taxas (Empreendimento concluído)

Taxa de Cadastro – PF/PJ (Devida na data de efetivação da pesquisa cadastral, dispensada para cliente CAIXA) – **R\$ 28,50**

TCCAP - Taxa de Cobertura de Custos Análise da Proposta (Devida na entrega da documentação para análise e aprovação da proposta) – **R\$ 2.850,00**

Alocação de Recursos

Principais Exigências

Situação cadastral regular dos Empreendedores PF/PJ, sócios /acionistas dos empreendedores e responsável técnico (CONRES).

TERRENO

O terreno deve ter situação fundiária regular; estar parcelado/loteado, com divisão voluntária do solo e abertura de vias e logradouros públicos, registrados na matrícula imobiliária; inserido na malha urbana, além do cumprimento das exigências referentes à Infraestrutura interna e externa.

EMPREENDIMENTO CONCLUÍDO

- **Laudo de Análise Alocação de Recursos** – com valores individualizados, emitido pela GIHAB, com validade de até 180 dias;

Alocação de Recursos

Documentação Necessária

DOS EMPREENDEDORES PJ

- CNPJ;
- Registro de Firma individual; Contrato social e alterações posteriores; Estatuto Social e Ata de Assembleia de eleição dos dirigentes atuais, conforme a natureza jurídica da empresa;
- Certidão Simplificada da Junta Comercial, com prazo máximo de emissão 180 dias;
- Certidão Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e Dívida Ativa da União ou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa

DOS SÓCIOS PJ

- CNPJ;
- Registro de Firma individual; Contrato social e alterações posteriores; Estatuto Social e Ata de Assembleia de eleição dos dirigentes atuais, conforme a natureza jurídica da empresa;
- Certidão Simplificada da Junta Comercial, com prazo máximo de emissão 180 dias;

DOS SÓCIOS PF:

- Documento de Identidade, original; ou documento oficial original que contenha foto;
- Cópia do Cadastro de Pessoa Física - CPF ou documento oficial original que contenha referido cadastro;

Alocação de Recursos

Documentação Necessária

ESPECÍFICOS – EMPREENDIMENTO CONCLUÍDO

- Carta Proposta;**
- FRE** – Ficha de Registro do Empreendimento (específica para Alocação de Recursos);
- Certidão atualizada de inteiro Teor de Matrícula do Imóvel;**
- Projeto de implantação e arquitetônico** aprovados pela Prefeitura;
- Quadros I a VIII da NBR 12.721 (para condomínios), quando a matrícula não descrever as UH;
- ART/RRT de execução da obra;**
- ART/RRT dos projetos de arquitetura/acessibilidade;**
- Protocolo da averbação do Habite-se na matrícula do RI ou Habite-se averbado;**
- Declaração do atendimento de desempenho – NBR 15575**
- Certidão Negativa de Tributos incidentes sobre o imóvel** – Prefeitura;
- Comprovante de Recolhimento das Tarifas de Análise da Proposta;**

Documentação de Engenharia - Modelos

Declaração de Atendimento à Norma de Desempenho - NBR 15575

 <p style="text-align: center;">MEMORIAL DESCRITIVO ANEXO I Declarações – Exigências ABNT NBR 15.575</p> <p>1 IDENTIFICAÇÃO</p> <p>1.1 Proponente: 1.2 Construtora: 1.3 Empreendimento: 1.4 Endereço: 1.5 Cidade: UF: 1.6 A Construtora empresa sediada no endereço registrada no CNPJ sob nº legalmente representada por vem pelo presente pactuar e declarar o quanto segue:</p> <p>2 ATENDIMENTO À ABNT NBR 15.575:2013 – EDIFICAÇÕES HABITACIONAIS – DESEMPENHO</p> <p>2.1 Atendimento da normalização técnica da ABNT, NBR 15.575:2013 – Edificações Habitacionais – Desempenho (Norma de Desempenho), no que se aplica ao atendimento dos requisitos e critérios estabelecidos, assumindo a responsabilidade pelo cumprimento de suas exigências e recomendações.</p> <p>2.2 Os requisitos de desempenho que serão atendidos e que traduzem as necessidades do usuário, constituem-se por Desempenho Estrutural, Segurança ao Fogo (contra-incêndio), Segurança no Uso e Operação, Estanqueidade, Durabilidade e Manutenibilidade, Desempenho Térmico, Desempenho Acústico, Desempenho Luminoso, Saúde, Higiene e Qualidade do Ar, Funcionalidade e Acessibilidade, Conforto Térmico e Antropodinâmico e Adequação Ambiental, mencionados em cada uma das 6 partes da Norma, a saber:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parte 1 - Requisitos Gerais; • Parte 2 - Requisitos para Sistemas Estruturais; • Parte 3 - Sistema de Pisos; • Parte 4 - Sistemas de Vedações Internas e Externas; • Parte 5 - Sistemas de Coberturas; • Parte 6 - Sistemas Hidrosanitários. <p>3 ESPECIFICAÇÕES E CONDIÇÕES DE PROJETO</p> <p>3.1 Foram consideradas as adequações de especificações e projetos, necessárias ao atendimento da NBR 15575 e normas prescritivas complementares, bem como à boa técnica de obra.</p> <p>3.2 Foram identificados os riscos previsíveis, de acordo com NBR 15575 e, sendo o caso, os mesmos foram objeto de estudos técnicos para obtenção de soluções para eventuais condições que possam afetar o desempenho do empreendimento ou de seu entorno: regime de chuvas, geadas e neve e regime de ventos.</p> <p>3.3 Foram considerados no projeto:</p> <table border="1" data-bbox="414 1209 1093 1385"> <tr> <td>População para dimensionamento de reservatórios, rotas de evacuação e saídas de incêndio, tráfego de elevadores, largura de escada e corredores</td> <td>Preenchimento proponente</td> </tr> <tr> <td>Zona bioclimática (conforme NBR 15220 Parte 3)</td> <td>Preenchimento proponente</td> </tr> <tr> <td>Região de vento (conforme NBR 6123)</td> <td>Preenchimento proponente</td> </tr> <tr> <td>Classe de ruído (conforme NBR 15575 Parte 4 e NBR 10151)</td> <td>Preenchimento proponente</td> </tr> </table>	População para dimensionamento de reservatórios, rotas de evacuação e saídas de incêndio, tráfego de elevadores, largura de escada e corredores	Preenchimento proponente	Zona bioclimática (conforme NBR 15220 Parte 3)	Preenchimento proponente	Região de vento (conforme NBR 6123)	Preenchimento proponente	Classe de ruído (conforme NBR 15575 Parte 4 e NBR 10151)	Preenchimento proponente	<p>4 PRAZOS DE VIDA ÚTIL E GARANTIA</p> <p>4.1 Atender plenamente em toda sua extensão e abrangência os prazos de vida útil estabelecidos na NBR 15.575:2013 e os prazos de garantia estabelecidos na NBR 15.575:2013 e considerados para contratação com a CAIXA, considerando-se as especificidades de cada um desses prazos e o atendimento por parte do adquirente/ usuário de todas as suas obrigações, também previstas na mesma norma.</p> <p>4.2 Os prazos de garantia dos sistemas da edificação, conforme Anexo D – Tabela D.1 da NBR 15.575 – parte 1, serão informados no Manual de Uso, Operação e Manutenção, a ser entregue ao adquirente na entrega da obra, devendo estar em conformidade com as especificações da referida norma e compatibilizado com o Memorial Descritivo.</p> <p>5 OBRAS DE ADEQUAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO</p> <p>5.1 Responsabilidade pelas adequações necessárias para que se atinja o desempenho mínimo estabelecido na NBR 15.575 – Edificações Desempenho, caso os requisitos de desempenho esperados não tenham sido atingidos quando da obra concluída e em caso de reclamação ou contestação por parte do usuário, desde que dentro dos limites da legislação civil e dos prazos de garantia contratados.</p> <p style="text-align: center;">Local e data</p> <hr/> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center; border: none;"> Construtora <small>(assinatura com identificação)</small> </td> <td style="width: 50%; text-align: center; border: none;"> Proponente <small>(assinatura com identificação)</small> </td> </tr> </table> <p>CAIXA – Visto do Profissional Eng./Arq. Responsável pela Análise</p>	Construtora <small>(assinatura com identificação)</small>	Proponente <small>(assinatura com identificação)</small>
População para dimensionamento de reservatórios, rotas de evacuação e saídas de incêndio, tráfego de elevadores, largura de escada e corredores	Preenchimento proponente										
Zona bioclimática (conforme NBR 15220 Parte 3)	Preenchimento proponente										
Região de vento (conforme NBR 6123)	Preenchimento proponente										
Classe de ruído (conforme NBR 15575 Parte 4 e NBR 10151)	Preenchimento proponente										
Construtora <small>(assinatura com identificação)</small>	Proponente <small>(assinatura com identificação)</small>										

Documentação de Engenharia - Modelos

Termo de Garantia e Compromisso NBR 16055/2012 (Paredes de concreto moldadas no local)

 TERMO DE COMPROMISSOS E GARANTIAS CONSTRUTORA	
IDENTIFICAÇÃO: CONSTRUTORA _____ RESP. TÉCNICO _____ SISTEMA _____ DESCRIÇÃO <u>Parede de concreto moldada no local para construção de edificações</u>	
TERMO DE COMPROMISSOS E GARANTIAS 1 A Construtora _____, empresa sediada no endereço _____, registrada no CNPJ sob nº _____ e inscrição Estadual nº _____, legalmente representada pelos Srs. _____, na condição de responsável técnica e garantidora do sistema _____, vem pelo presente Termo de Compromissos e Garantias, pactuar e declarar o quanto segue. 2 A Construtora declara e assume compromissos conforme segue: 2.1 Sobre os projetos e conhecimento das Regras e Normas atinentes ao Sistema Construtivo: 2.1.1 Ter conhecimento da normalização técnica da ABNT, NBR 16055:2012 – Parede de concreto moldada no local para a construção de edificações – Requisitos e procedimentos, no que se aplica aos elementos, componentes e sistema que serão utilizados nos empreendimentos. 2.1.2 Ter conhecimento dos projetos, memoriais, manuais de procedimento e detalhamentos técnicos relativos ao sistema, os quais subsidiaram a análise de enquadramento à NBR 16055:2012 - Parede de concreto moldada no local para a construção de edificações – Requisitos e procedimentos. 2.1.3 Que o seu sistema construtivo, pelas características dos projetos de estrutura, de arquitetura, de instalações prediais e de formas, bem como pelas especificações do memorial descritivo, está conforme à NBR 16055:2012 - Parede de concreto moldada no local para a construção de edificações – Requisitos e procedimentos, atendendo integralmente aos critérios da referida norma. 2.1.4 Ter ciência que a referida norma não aborda a questão do desempenho térmico e, quando necessário, concorda em apresentar ensaio de acordo com a região bioclimática do empreendimento proposto.	2.2 Sobre a Execução e o Acompanhamento de Obra de todos os empreendimentos como proponente junto à CAIXA: 2.2.1 Que obedecerá integralmente à normalização da ABNT NBR 16055 – Parede de concreto moldada no local para a construção de edificações – Requisitos e procedimentos. 2.2.2 Que realizará o Plano de Qualidade de Obra, conforme Item 18 da ABNT NBR 16055:2012. 2.2.3 Que apresentará comprovação de contratação de Monitoramento de Obra a ser efetuado por entidade habilitada com corpo técnico qualificado e de reconhecida competência, cujo objetivo é atestar a conformidade do sistema, compreendendo atividades de plano de monitoramento, vistorias, controle tecnológico e emissão de relatórios 2.2.4 Que apresentará à CAIXA, mensalmente, os Relatórios de Monitoramento de Obra. 2.2.5 Que entregará ao usuário/mutuário o Manual do Usuário contendo as condições de uso e manutenção do imóvel, bem como a identificação das responsabilidades e contatos. 2.2.6 Que disponibilizará à CAIXA todos os documentos solicitados para a verificação da qualidade e conformidade de execução do Sistema. 3 Sobre as garantias oferecidas pelo Construtor: 3.1 Sem prejuízo aos prazos de garantia fixados em lei, o Construtor declara garantir a construção durante os prazos recomendados pela NBR 15.575, Parte 1: Requisitos Gerais, Anexo D. 3.2 Adicionalmente, o Construtor declara garantir à Caixa Econômica Federal, pelo prazo de 10 anos a partir do habite-se, todos os elementos, componentes e sistema que integram o Sistema Construtivo, desde que fique caracterizada manifestação de patologia em diversas unidades habitacionais, ou seja, defeito sistêmico. 3.3 Que arcará com todo o ônus decorrente da recuperação/correção de defeitos sistêmicos, tanto de fabricação como de montagem, bem como o ônus de eventuais indenizações e /ou prejuízos suportados pelos mutuários / usuários finais. 3.4 Que, uma vez identificado o problema (defeito / vício sistêmico), providenciará o reparo ou, na impossibilidade de atendimento imediato, apresentará um plano de execução do serviço, à CAIXA e ao mutuário do imóvel, respeitando o prazo de até 30 dias corridos contados a partir da data de recebimento da reclamação. 4 O presente Termo de Compromissos e Garantias poderá ser disponibilizado, a critério da CAIXA, a qualquer interessado. Local e Data Ass. Construtora c/ Identificação Ass. Resp. Técnico c/ Identificação

Documentação de Engenharia - Modelos

Código de Práticas CAIXA



PROGRAMA DE OLHO NA QUALIDADE

Código de Práticas CAIXA

1 IDENTIFICAÇÃO

- 1.1 Proponente: _____
- 1.2 Construtora: _____
- 1.3 Empreendimento: _____
- 1.4 Endereço: _____
- 1.5 Cidade: _____ UF _____

2 INTRODUÇÃO

- 2.1 O Código de Práticas CAIXA tem como objetivo padronizar as orientações relativas às boas práticas consagradas na construção civil a serem repassadas aos clientes que atuam no âmbito dos programas de produção habitacional operados pela CAIXA.
- 2.2 Os itens abordados foram definidos com base nas principais patologias e vícios construtivos oriundos das reclamações apresentadas à CAIXA e/ou observadas nas visitas de acompanhamento das obras, bem como nas vistorias técnicas realizadas nos empreendimentos que motivaram a criação do Programa de Olho na Qualidade.
- 2.3 Cabe ressaltar que por se tratar de um documento de referência, a sua aplicabilidade aos projetos apresentados para produção habitacional deve estar compatível com as especificações mínimas definidas pelo Ministério das Cidades para cada programa, cujo atendimento deve ser integral. Sempre que possível prevalecerá a orientação mais exigente.

Laudo de Avaliação de Unidade Habitacional

- Caracterização de empreendimento

Para efeito de caracterização de empreendimento, uma unidade individual deve apresentar pelo menos uma das seguintes características:

- Localizada em lote único com mais de 12 unidades, imóvel novo ou em construção;
- Localizada em condomínio, horizontal ou vertical, constituído por mais de 12 unidades, imóvel novo ou em construção;
- Repetição de tipologia igual ou assemelhada em mais de 12 vezes, imóvel novo ou em construção, na mesma quadra ou em quadras próximas.



Laudo de Avaliação de Unidade Habitacional

UNIDADES NOVAS CONCLUÍDAS VINCULADAS A EMPREENDIMENTO

Empreendimento	Situação das unidades	Responsável pela avaliação / análise
Com até 12 unidades	Livre de ônus ou hipotecada ou alienada em outra IF	O profissional credenciado realiza a avaliação com emissão do Laudo de Avaliação Individual.
Com mais de 12 unidades	Livre de ônus, mas que já tenha sido hipotecada ou alienada anteriormente ou Hipotecada ou alienada em outra IF	
	Livre de ônus	GIHAB 1 - Quando houver mais de 12 unidades a comercializar no empreendimento, enquadra a operação nas condições da Alocação de Recursos; 2 - Quando houver até 12 unidades a comercializar é falcutado à GIHAB a emissão de Laudo de Avaliação Individual.
	Livre de ônus (Recursos SBPE)	É falcutada a contratação da Alocação de Recursos, podendo ser emitido Laudo de Avaliação Individual.

Laudo de Avaliação de Unidade Habitacional

UNIDADES NOVAS CONCLUÍDAS VINCULADAS A EMPREENDIMENTO

Empreendimento	Situação das unidades	Responsável pela avaliação / análise
Com até 12 unidades	Livre de ônus ou hipotecada ou alienada em outra IE	
Com mais de 12 unidades	Livre de ônus, ma hipotecada anterior	<p>ATENÇÃO!!! Quando da abertura de ordem de serviço para avaliação de unidade habitacional livre de ônus, integrante de empreendimento com mais de 12 unidades, deve ser informado no campo de observações o texto “ORIGEM DE RECURSOS SBPE”, se for o caso, a fim de que o engenheiro responsável pela avaliação possa emitir laudo de avaliação individual da unidade.</p>
	Hipotecada ou a	
	Livre de	
		2 - Quando houver até 12 unidades a comercializar é falcutado à GIHAB a emissão de Laudo de Avaliação Individual.
	Livre de ônus (Recursos SBPE)	É falcutada a contratação da Alocação de Recursos, podendo ser emitido Laudo de Avaliação Individual.

Laudo de Avaliação de Unidade Habitacional

- Documentação necessária

Imóvel Usado Residencial

- Certidão de Inteiro Teor de Matrícula;

* Coerência entre a matrícula e o imóvel vistoriado

Imóvel Novo Residencial

- **Certidão de Inteiro Teor de Matrícula;**
- **Habite-se**, caso não esteja averbado na matrícula;
- ART/RRT de **execução de obra**;
- ART/RRT de **elaboração de projeto** (arquitetônico, fundações, estrutural e de instalações prediais);
- **Síntese do Memorial Descritivo**, assinada pelo construtor/vendedor e pelo mesmo profissional da ART ou RRT apresentados;

* Se abastecimento de água em poço artesiano, deverá ser apresentado o licenciamento ambiental e a outorga do uso da água ou as suas respectivas dispensas.

Condições Mínimas para aceitação de imóvel como garantia

- **Infraestrutura Básica:** Água, Energia, Esgotamento, Drenagem, Iluminação
- **Aspectos Construtivos** – Gerais
- **Aspectos Construtivos** – CC FGTS e PMCMV (Financiamento Individual)
- Documentação
- **Documentação Complementar:** IPTU, Cadastro do imóvel na Prefeitura, Croqui de Localização, Planta de Loteamento, etc.
- Inexistência de Vícios Construtivos

Condições Mínimas para aceitação de imóvel como garantia

Infraestrutura Básica (Imóveis Novos e Usados)

1. Abastecimento de água: ligação domiciliar à rede pública de água potável ou, na sua ausência, sistema que possua licença ou autorização para operação.



Quando o abastecimento de água não provier de rede pública, é necessário que o interessado apresente **estudos/testes realizados por empresas/entidades especializadas**, que **comprovem vazão e potabilidade suficientes***, como condição para que seja emitida manifestação favorável a aceitação do imóvel como garantia.

No caso de **abastecimento de água em poço artesiano**, deverá possuir o **licenciamento ambiental** emitido por órgão estadual ou secretaria municipal, no caso de delegação deste poder, além da **outorga do uso da água** emitida por autarquia ou outro órgão designado para tal fim.

Secretaria de
Meio Ambiente e
Sustentabilidade



Condições Mínimas para aceitação de imóvel como garantia

Imóveis não abastecidos pela Rede Pública

1. Documentos a serem exigidos:
 - a) Outorga ou Dispensa de Outorga: captação e uso da água
 - b) Licença Ambiental ou DLA – Declaração de Dispensa de Licença Ambiental (SEMAS): captação e uso da água
 - c) Teste de Potabilidade: Relatório de Análise Físico-Química e Bacteriológica*
 - d) Teste de Vazão: Relatório de Produção/Vazão do poço, com ART do responsável técnico *

* Dispensável se documento de Outorga citar que a água de abastecimento tem potabilidade e a vazão disponível.

Condições Mínimas para aceitação de imóvel como garantia

Termo de Cooperação técnica CAIXA / SEMAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

- 1.1. Constitui objeto do presente **TERMO DE COOPERAÇÃO** a conjugação de esforços entre a **CAIXA** e a **SEMAS** para regularização de poços utilizados como solução de abastecimento de água de unidades habitacionais financiadas pela Caixa Econômica Federal no Estado do Pará.

CLAÚSULA QUARTA – DOS IMÓVEIS BENEFICIADOS

- 4.1 Imóveis usados – Unidades habitacionais unifamiliares com emissão de habite-se superior a 180 dias.
- 4.3. Condomínios já consolidados - Empreendimentos entregues há mais de 05 anos.
- 4.4 Os poços devem possuir Declaração de Dispensa de Licenciamento Ambiental (DLA)

Condições Mínimas para aceitação de imóvel como garantia

Infraestrutura Básica (Imóveis Novos e Usados)

2. Esgotamento Sanitário: existência de ligação domiciliar à rede pública de coleta e tratamento de esgotos ou, em sua ausência, solução aceita pela Prefeitura ou Concessionária.
3. Equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais.
4. Energia elétrica: fornecida pela Concessionária Local.
5. Iluminação na via do lote.
6. Via de acesso ao lote: No âmbito CFGTS/PMCMV **deve ser atendida de vias de acesso com solução de pavimentação definitiva** (asfalto, concreto, peças inter-travadas de concreto, etc).
7. Inexistência de indícios de contaminação do terreno.

Condições Mínimas para aceitação de imóvel como garantia

Infraestrutura Básica (Imóveis Novos e Usados)

2. Esgotamento e tratamento de esgoto pelo Concessionário
3. Equipamentos
4. Energia elétrica
5. Iluminação na
6. Via de acesso **com solução** (concreto, etc)
7. Inexistência d



pública de coleta e
pela Prefeitura ou

da de vias de acesso
ças inter-travadas de

Condições Mínimas para aceitação de imóvel como garantia

Aspectos Construtivos (Imóveis Novos)

1. Solução de drenagem no lote.
2. Impermeabilização das fundações – alicerces, baldrame e radiers, em todas as faces em contato com o solo para evitar a umidade ascendente.
3. Impermeabilização de áreas úmidas (banheiros, cozinhas, sacadas, lavanderia).

Condições Mínimas para aceitação de imóvel como garantia

Aspectos Construtivos (Imóveis Novos)

Impermeabilização das fundações – alicerces, baldrame e radiers, em todas as faces de contato com o solo para evitar a umidade ascendente



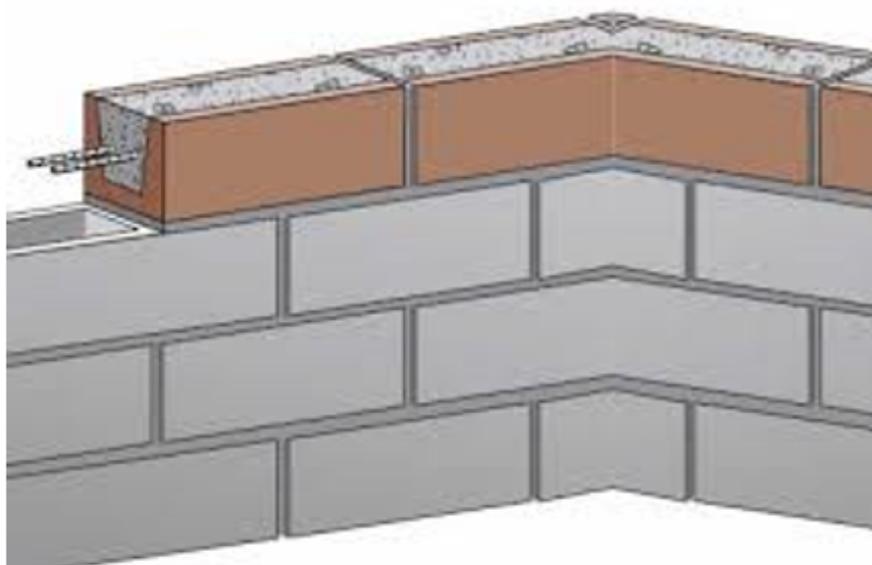
Condições Mínimas para aceitação de imóvel como garantia

Aspectos Construtivos (Imóveis Novos)

4. Cota de soleira das portas externas em nível que impeça a entrada de água por escoamento superficial.
5. Laje ou forro em todos os cômodos internos.
6. Cinta de respaldo em concreto armado sobre todas as paredes portantes.

Condições Mínimas para aceitação de imóvel como garantia

Executar cinta de respaldo em concreto armado em todas as paredes portantes



Condições Mínimas para aceitação de imóvel como garantia

Aspectos Construtivos (Imóveis Novos)

4. Cota de soleira das portas externas em nível que impeça a entrada de água por escoamento superficial.
5. Laje ou forro em todos os cômodos internos.
6. Cinta de respaldo em concreto armado sobre todas as paredes portantes.
7. Vergas em todas as portas e janelas com vãos acima de 1,00 m com apoio mínimo de 20 cm.
8. Contra-vergas em todas as janelas com vão acima de 1,00 m;

Condições Mínimas para aceitação de imóvel como garantia

Verga e contra-verga em todas as portas e janelas



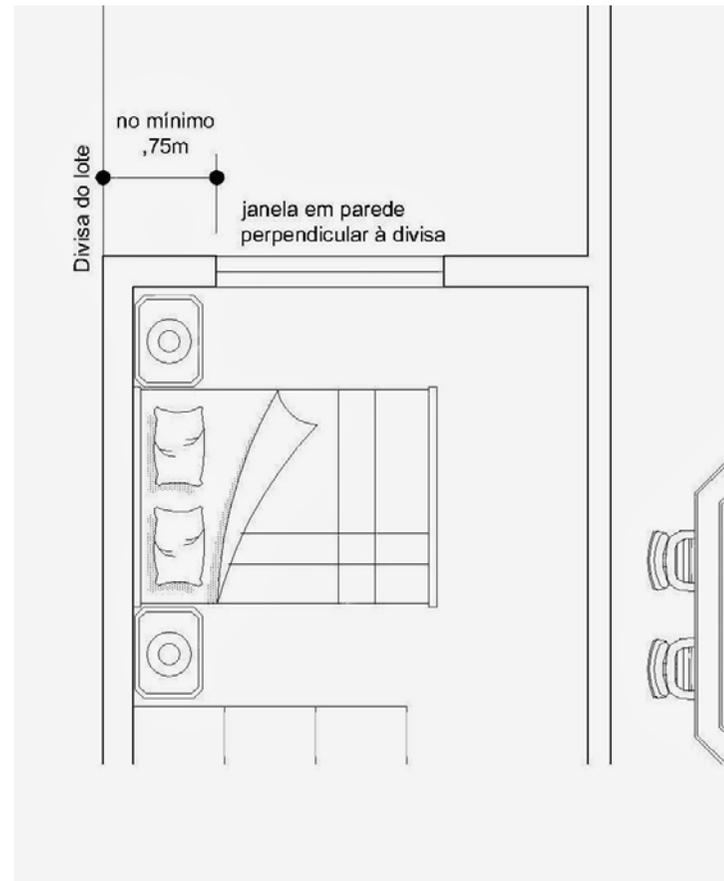
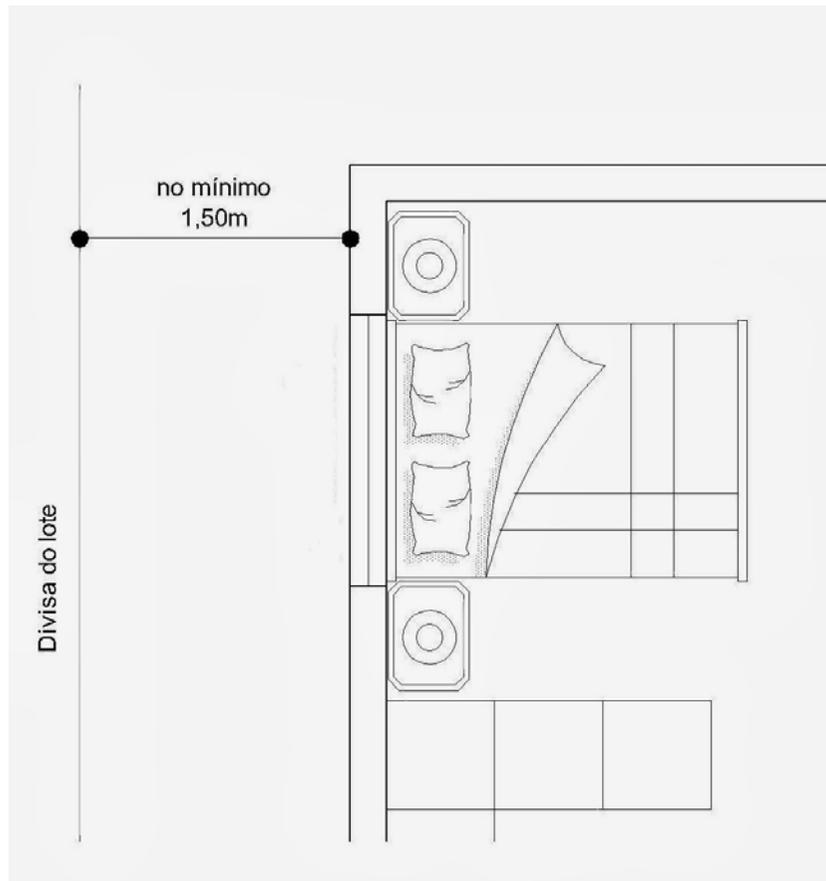
Condições Mínimas para aceitação de imóvel como garantia

Aspectos Construtivos (Imóveis Novos)

9. Em loteamentos de casas térreas e sobrados, as paredes de geminação serão duplas e deverão ser estendidas até o telhado, com fechamento do “oitão”. Em condomínios de casas térreas e sobrados, serão admitidas paredes de geminação duplas ou parede simples de geminação;
10. Revestimento de paredes internas e externas;
11. Portas ou janelas em todas as aberturas de quartos, banheiros e vãos externos. É vetado o uso de cobogó ou elementos vazados de concreto ou cerâmica, exceto com finalidade decorativa;
12. Janelas que permitam a iluminação e ventilação dos ambientes de permanência prolongada, admitindo-se o uso de ventilação forçada nos banheiros;
13. Cobertura em telhas cerâmica, de concreto ou material com desempenho equivalente.

Condições Mínimas

Abertura de janela no mínimo a 1,5 m da divisa do lote, e no caso de janela perpendicular à divisa, no mínimo a 0,75 m da divisa do lote



Condições Mínimas

Conforme **Legislação Federal (Art. 1.301 do Código Civil Brasileiro)**, os projetos não podem prever abertura de janelas, eirados, terraços ou varandas em paredes paralelas à divisa do terreno, a menos de 1,50m do terreno vizinho, sendo permitidas apenas aberturas para luz ou ventilação, não maiores de 10cm de largura sobre 20cm de comprimentos e construídas a mais de 2m de altura do piso.



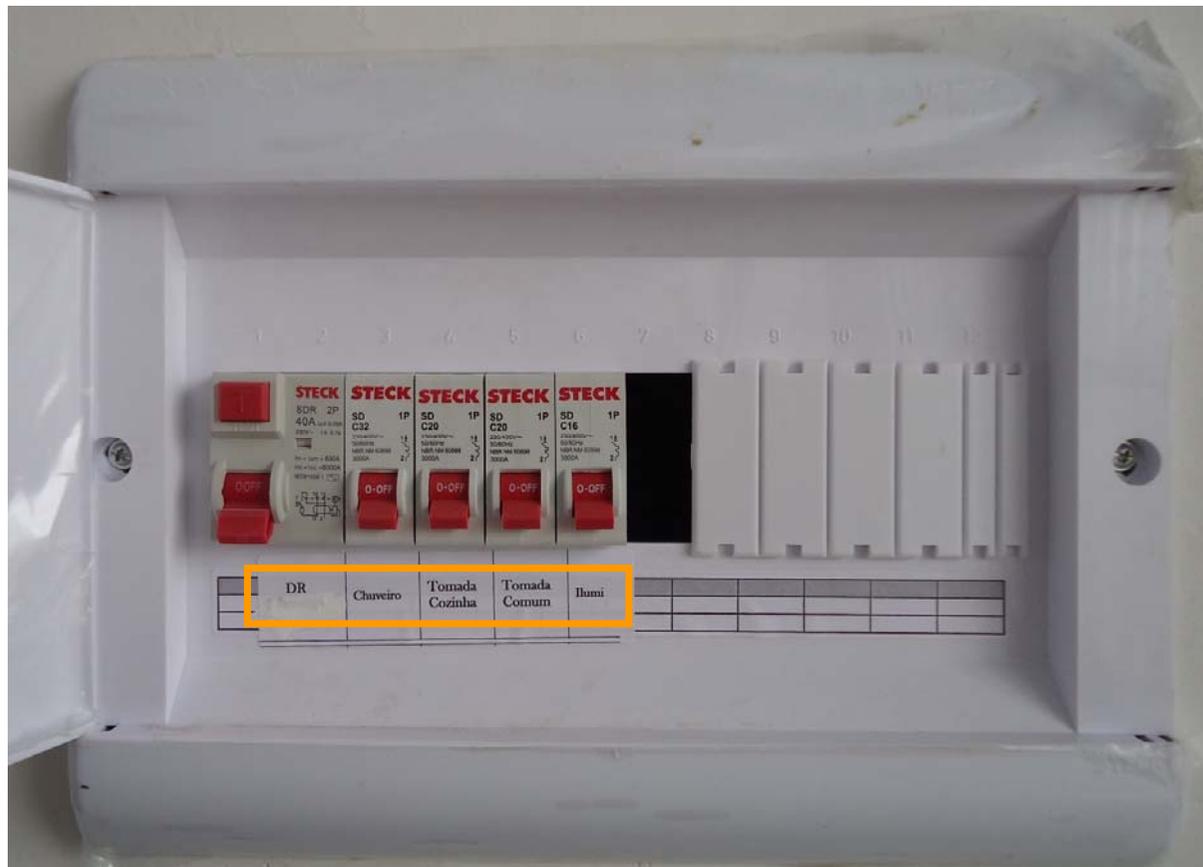
Condições Mínimas para aceitação de imóvel como garantia

Aspectos Construtivos (Imóveis Novos)

14. Medição individualizada de energia elétrica;
15. Medição individualizada de água (quando aplicável);
16. Medição individualizada de gás (quando aplicável);
17. Rede elétrica com no mínimo 04 (quatro) circuitos. Um circuito e disjuntor deve ser exclusivo para o chuveiro;
18. Reservatório de água potável com capacidade mínima de 500 litros, EXCETO no Distrito Federal e município da RIDE, onde a capacidade mínima deve ser de 1.000 litros;

Condições Mínimas

Prever no mínimo 04 circuitos dimensionados de forma independente: 01 Chuveiro, 01 tomadas de uso específico, 01 tomadas de uso geral e 01 iluminação. Prever também instalação de Disjuntor Residual



Condições Mínimas para aceitação de imóvel como garantia

Aspectos Construtivos (Imóveis Novos)

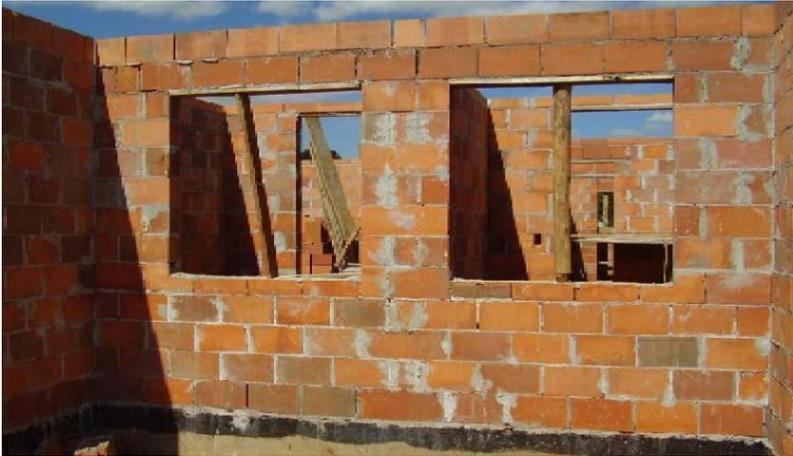
19. Solução de proteção da parte inferior das paredes externas contra a infiltração de águas pluviais.
20. Não admissão da adoção de metodologia construtiva que utilize alvenaria de bloco ou tijolo de vedação para função estrutural.

Condições Mínimas

Alvenaria – Permitido Alvenaria de Vedação com Estrutura Metálica ou de Concreto



Condições Mínimas



Não é admitida a adoção de metodologia construtiva que utilize **alvenaria de bloco/ tijolo de vedação** para **função estrutural** nas contratações de operações no âmbito dos programas habitacionais, sem distinção da fonte de recurso, à **exceção para os imóveis usados**.



Condições Mínimas

Paredes de Concreto Moldadas no Local – NBR 16055



Condições Mínimas para aceitação de imóvel como garantia

Aspectos Construtivos – CCFGTS e PMCMV (Individual)

1. Revestimento interno, externo e pintura, com barra impermeável no box do banheiro, com altura mínima de 1,50 m, e **barra impermeável sobre o lavatório, a pia da cozinha e o tanque;**
2. Calçada de proteção no perímetro da edificação que esteja dentro do lote, com inclinação em direção contrária às suas paredes e largura mínima de 50 cm, exclusivo para CASAS;
3. Revestimento com piso impermeável nas áreas molhadas.

Condições Mínimas

Prever revestimento cerâmico no box do banheiro (altura mínima 1,50m) e barra impermeável sobre o lavatório, pia de cozinha e tanque



Condições Mínimas

Prever calçada de proteção no perímetro da edificação (dentro do lote), com inclinação contrária as paredes e largura mínima de 50 cm



Condições Mínimas

Prever cobertura para a área de serviço



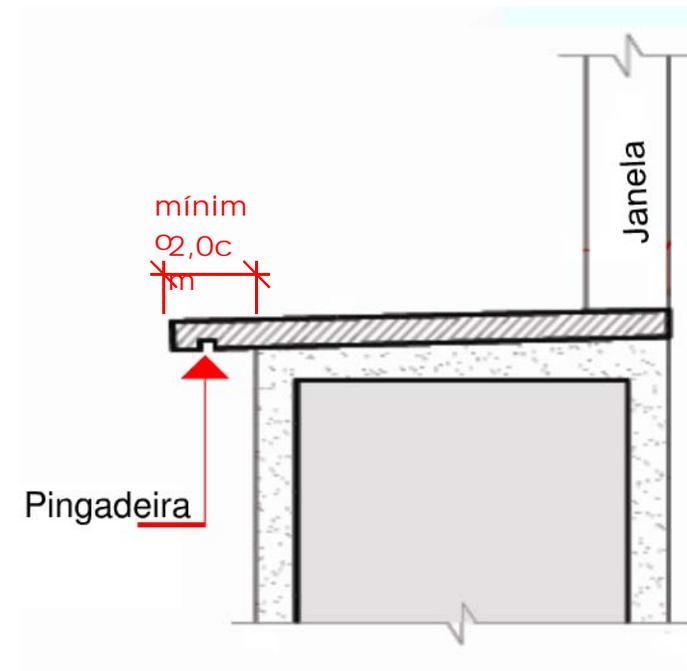
Condições Mínimas

Área de Serviço com área mínima de 1,20 x 1,20 m



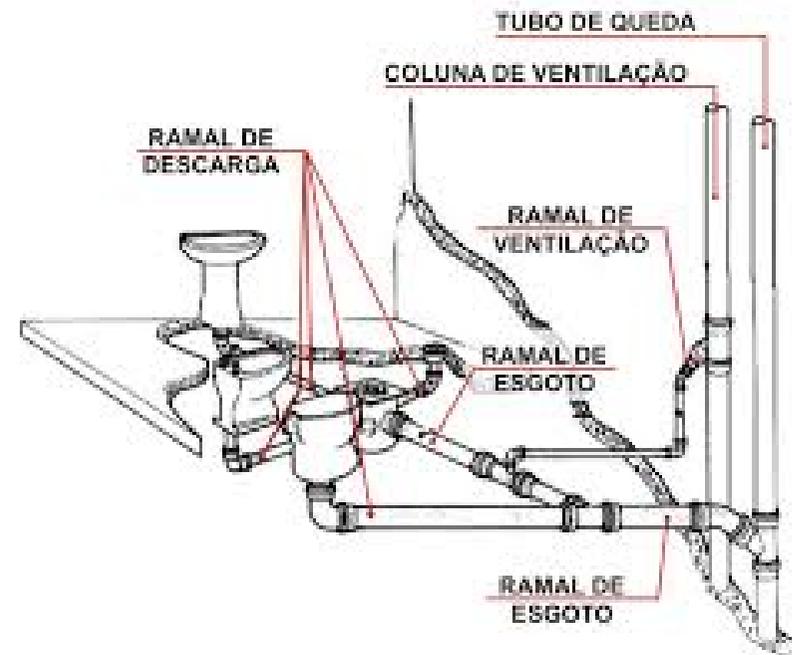
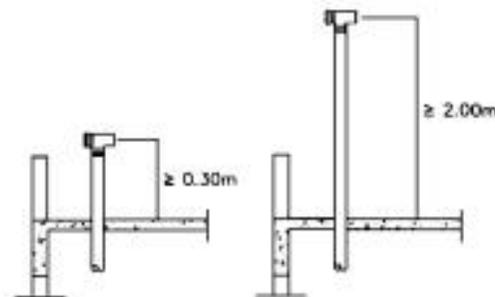
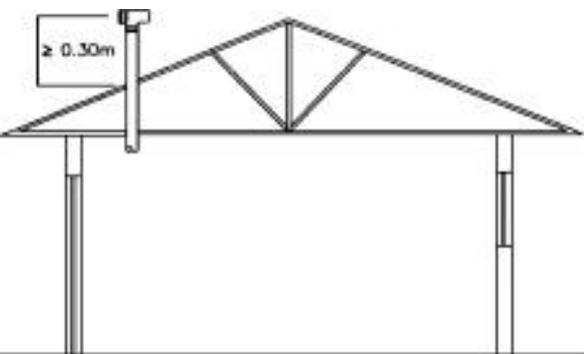
Condições Mínimas

Prever peitoris com pingadeiras em todos os vãos de janelas de modo a evitar manchas de escorrimento de água abaixo dos vãos das janelas



Condições Mínimas

Prever respiro para as redes de esgoto do banheiro



Condições Mínimas

Utilizar materiais “conformes” pelo PSQ/PBQP-H: bloco cerâmico e concreto, esquadrias em aço janelas de qualquer material, pisos, pintura e componentes de instalação



Condições Mínimas – Socioambientais – FGTS

Prever plantio de, no mínimo 01 árvore nativa ou frutífera por casa e 01 árvore para cada 04 apartamentos em edifícios verticais



1 casa



1 árvore



4 apartamentos



1 árvore

Condições Mínimas – Socioambientais – FGTS

Prever dispositivos economizadores de água (arejadores e bacia sanitária com duplo acionamento)



Condições Mínimas para aceitação de imóvel como garantia

Vícios Construtivos Aparentes – Inexistência (Imóveis Novos)

- a) Umidade nas paredes (observar principalmente próximo ao piso, às esquadrias e ao teto), nas lajes, nos forros e nos pisos.
- b) Trincas ou rachaduras que comprometam a estabilidade ou solidez do imóvel.
- c) Abaulamento da cobertura e danos visíveis na sua estrutura (madeira podre/trincada e aço enferrujado), no caso de CASAS.
- d) Indícios contra cupim em todo tipo de madeira aplicada na estrutura da cobertura e das esquadrias (folhas, caixilhos, marcos, contra-marcos e alizares).

Portaria nº 570/2016 – Ministério das Cidades

- Dispõe sobre as operações de financiamento habitacional com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, contratadas sob a forma individual no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixas 1,5, 2 e 3.
- A produção das unidades habitacionais serão realizadas por **Pessoas Jurídicas do ramo da construção civil**.
- A exceção à regra acima são os empreendimentos estruturados sob amparo dos programas de financiamento a pessoas físicas, contratados sob a forma associativa.

Portaria nº 570/2016 – Ministério das Cidades

- **Excepcionalmente**, poderão ser contratadas **unidades habitacionais construídas por Pessoa Física** até **31/12/2017** desde que atendidas as condições:
 - **Alvará de Construção concedido até 30/06/2017**;
 - Vistoria do Agente Financeiro do FGTS antes da alienação das unidades;
 - O **Alvará de Construção** passará a ser **documento obrigatório e indispensável** a ser apresentado em **conjunto com a matrícula do imóvel** sempre que o vendedor não estiver constituído como Pessoa Jurídica do ramo da construção civil.

Portaria nº 570/2016 – Ministério das Cidades

- Para as unidades habitacionais que venham a ser adquiridas até **31/12/2018** dispensa-se a solução de pavimentação definitiva* nos casos especificados:
 - I. nas operações de crédito destinadas à aquisição de unidades residenciais isoladas ou unifamiliares ou que integrem empreendimento ou condomínio composto de no máximo, 12 (doze) unidades; ou*
 - II. nas operações de crédito destinadas a produção ou requalificação de imóveis residenciais localizados em municípios com população limitada a 50.000 (cinquenta mil) habitantes.*

* **Pavimentação Definitiva é o tratamento permanente da superfície para regularização do piso e conservação da base, feito com concreto, paralelepípedo, peças intertravadas de concreto, asfalto ou outros elementos que configurem uma solução adequada para tráfego e sejam práticas adotadas pelo Município em suas vias públicas.**



- ✓ Temos quem precisa de imóveis e tem renda para comprar
- ✓ Temos quem pode produzir com qualidade
- ✓ Temos quem tem recursos disponíveis
- ✓ Temos um País que precisa de um Mercado Imobiliário forte

Obrigado!



Rogério Jorge Paulo Ferreira Mendes
Gerente de Filial
Gerência de Habitação de Belém/PA

Tel.: (91) 3211-2600
E-mail: gihabbe04@caixa.gov.br

Pedro Victor da Costa Rocha
Gerente Regional Construção Civil
Superintendência Regional Norte do Pará

Tel.: (91) 3211-2800
E-mail: sr2653pa02@caixa.gov.br