



PARÂMETROS TÉCNICOS PARA FINANCIAMENTO HABITACIONAL – PESSOA FÍSICA

GIHABTE – Gerência Executiva de Habitação - Teresina

JULHO DE 2020

Origem dos Parâmetros

Parâmetros técnicos para financiamentos habitacionais

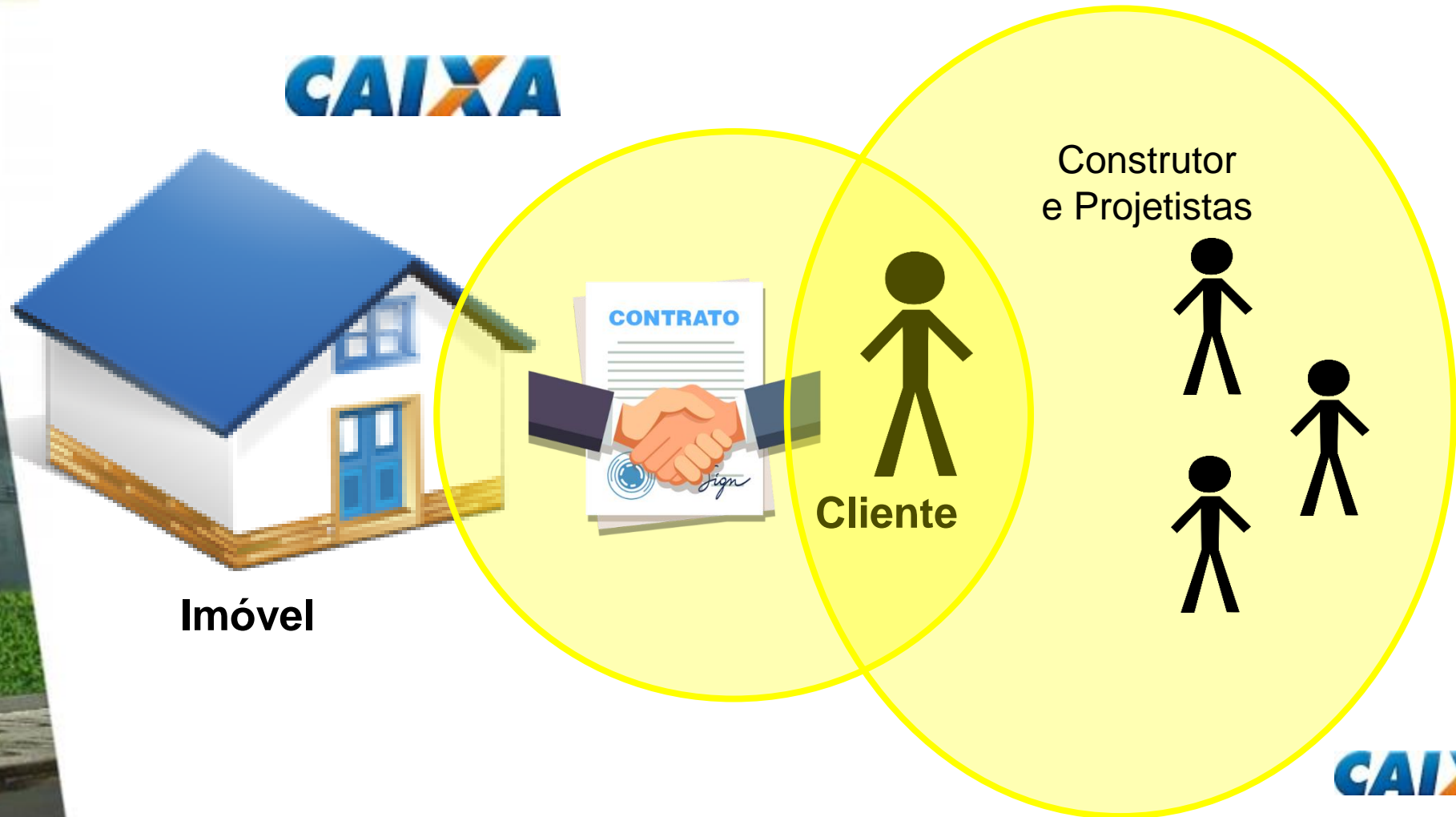
- Conselho Curador FGTS
- Ministério do Desenvolvimento Regional
- Normas Técnicas (ABNT)
- Regras Caixa
- Cód. Civil
- Leis
- Construtores (SINDUSCON, CBIC, etc)
- Ações Emergenciais COVID-19 para contratos até 30/06/20
- Etc...

Temas Abordados

Parâmetros técnicos para financiamentos habitacionais

1. Crédito Imobiliário – Financiamento Habitacional – Construção
2. Enquadramento de Financiamento Individual – Pessoa Física
3. Simulações de Financiamento Habitacional

1. Crédito Imobiliário – Financiamento Habitacional



1. Crédito Imobiliário – Fluxo Total



Contratação

Fase de Obra

Amortização

Registro do Contrato de
Financiamento no RGI

Averbação da
Construção no RGI

1. Financiamento para Pessoa Física

Objetivo:

Financiamento para aquisição de terreno e construção, construção em terreno próprio, ampliação, conclusão ou melhoria/reforma para imóvel urbano com uso residencial.

OBS: No Alphaville Teresina, a modalidade Aquisição de Terreno e Construção somente ocorre quando o terreno já está registrado do 7º Ofício.

1. Financiamento para Construção

Parâmetros técnicos para financiamentos habitacionais

1.1 Documentação básica do imóvel para proposta de financiamento:

Projeto Arquitetônico + Projeto Estrutural + Projetos Complementares

- Caracterização da proposta de construção da unidade habitacional:
 - Indicação de quadra/lote
 - Indicação dos ambientes do imóvel (quarto/sala/etc...)
 - Indicação do elementos construtivos (piso, forro, esquadrias, etc...)
 - Indicação de soluções técnicas (paredes de contenção, calçadas, pilotis, muros/portões, etc...)
- Acompanhamento da obra conforme acordo com o cliente
- Projeto de cálculo estrutural (fundações, vigas, pilares, lajes, etc)
- Projetos de instalações elétricas, hidro-sanitárias, antena e TV, etc

OBS: Os projetos de cálculos e os projetos complementares não são obrigatórios entregar a CAIXA

1. Financiamento para Construção

Parâmetros técnicos para financiamentos habitacionais

1.1 Documentação básica do imóvel para proposta de financiamento:

Proposta de Financiamento de Unidade Isolada (PFUI – Proponente Orçamento/Cronograma), impressa com assinatura e em meio digital

- Orçamento deve possuir todos os serviços necessários para a execução completa da obra:
 - Movimentação de terra (aterro, escavação)
 - Muros de arrimo (impermeabilização/drenagem)
 - Pilotis, calçadas, muros, portões
 - Equipamentos especiais (aquecedor, energia solar, elevador, etc...)
 - Outros: piscinas, irrigação automatizada do jardim, paisagismo, etc

1.2 Projeto legal

1.3 Certidão individualizada e atualizada de Inteiro Teor da matrícula do imóvel

1.4 ART/RRT/RTT – todos os projetos (arquitetura, estrutural e complementares) e da execução da obra.

1. Financiamento para Construção

Parâmetros técnicos para financiamentos habitacionais

1.5 Procedimentos de análise de proposta de financiamento e critérios:

- O cliente define a agência Caixa para vinculação do financiamento.
- A agência encaminhará o cliente para uma CCA – Correspondente CAIXA.
- A CCA solicitará toda documentação pessoal para análise de capacidade de crédito do cliente, sendo aprovado na conformidade, solicitará toda documentação técnica referente ao imóvel e também os projetos técnicos para viabilizar a análise pelo setor de engenharia da CAIXA.
- A tarifa de análise corresponde a R\$ 3.100,00, tendo uma entrada no valor de R\$ 750,00 e o restante de R\$ 2.350,00 no ato de assinatura do contrato de financiamento na agência da Caixa + MIP + DFI.
- O cliente levará o contrato assinado do financiamento para registro no cartório de vinculação do imóvel e após receber a averbação no RGI, deverá trazer o documento para a agência CAIXA proceder a liberação da 1ª parcela do financiamento contratado.

1. Financiamento para Construção

Parâmetros técnicos para financiamentos habitacionais

1.5 Análise de Crédito:

SIRIC



Análise do Tomador

PFUI



Análise de Engenharia

Análise Jurídica

Lupa da conformidade

CAIXA

1. Financiamento para Construção

Parâmetros técnicos para financiamentos habitacionais

1.5 Procedimentos de análise de proposta de financiamento e critérios:

As condições do entorno do imóvel

Os Projetos

Orçamento e Cronograma da obra:

- Compatibilidade com o projeto (quantitativos)
- Custos do serviços (material + M.O + encargos)
- Referência de custos: SINAPI
- Prever o ritmo real de execução de obra (eventuais imprevistos)
- Prazo de obra de 2 a 24 etapas (meses)
- Parcela final mínima de 5%
- Atendimento às especificações mínimas (checklist)

1. Financiamento para Construção

Parâmetros técnicos para financiamentos habitacionais

1.5 Procedimentos de análise da proposta de financiamento e critérios:

A análise mercadológica - avaliação do imóvel

Garantia CAIXA

Avaliação do imóvel como “se pronto estivesse”

Viabilidade

Avaliação do terreno + Orçamento construção

Enquadramento

Valor Proposto terreno + Orçamento construção

A viabilidade econômica-financeira da proposta

Na fase de análise, os projetos apresentados não precisam ter aprovação dos órgãos competentes.

No SFH, as custas cartoriais e o pagamento da taxa de ITBI poderão ser ressarcidos dentro do valor de financiamento do crédito aprovado, até um limite de 5% deste crédito aprovado. O ITBI e as custas cartoriais são despesas iniciais do cliente que podem chegar até 5% do valor do imóvel no mercado. Essas despesas poderão ser ressarcidas ao cliente, sendo incorporadas no financiamento bancário.

1. Financiamento para Construção

Parâmetros técnicos para financiamentos habitacionais

1.5 Procedimentos de análise da proposta de financiamento e critérios:

Para liberação da 1ª parcela do financiamento:

- Comprovação do pagamento de encargos, taxas e tarifas
- Contrato registrado junto ao Registro de Imóvel e Certidão do Registro
- RAE (Relatório de Acompanhamento de Empreendimento) pela CAIXA
- Adesivo de Obra – modelo CAIXA fixado em local visível na obra
- Apresentação dos projetos aprovados nos órgãos competentes
- Apresentação das (Anotações, Registros e Termos) - ART/RRT/TRT
- Cadastro no CNO (Cadastro Nacional de Obras)
- Apresentação do alvará de construção e licença da obra.
- Matrícula da obra expedida pelo INSS.
- Comprovante de recolhimento do INSS referente à mão de obra

1. Financiamento para Construção

Parâmetros técnicos para financiamentos habitacionais

1.6 Acompanhamento do Contrato/Atestes Mensais:

Critérios/aspectos observados:

- Compatibilidade da obra com o orçamento e projeto analisado/aprovado pela Prefeitura.
- Compatibilidade da evolução da obra com o cronograma analisado.
- Liberação de recursos será realizada mensalmente de acordo com evolução da obra (% atestado). Cada medição solicitada pelo cliente na agência terá um custo de R\$ 400,00.

Primeira Vistoria (apresentar):

- Projeto Aprovado pela Prefeitura / Alvará / ART – RRT - TRT
- Eventuais pendências apontadas no laudo de análise, se for o caso.

1. Financiamento para Construção

Parâmetros técnicos para financiamentos habitacionais

1.6 Acompanhamento do Contrato/Atestes Mensais:

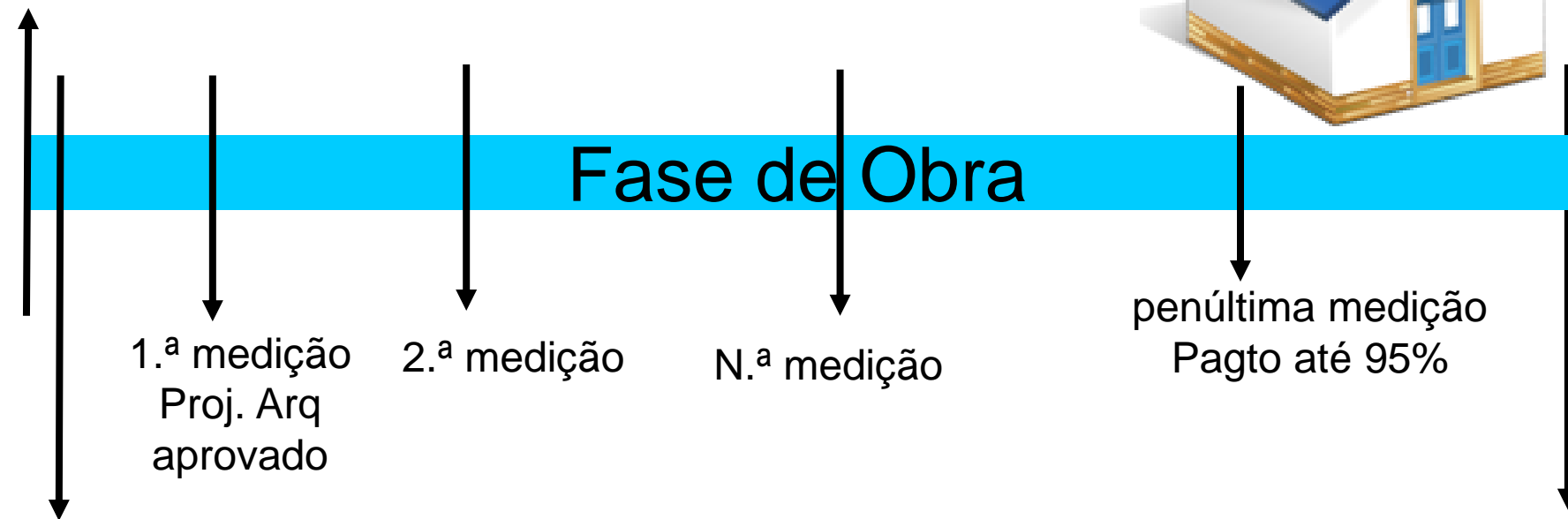
Observações:

- Obra executada em desacordo com o projeto: Proposta será reanalisada (nova tarifa) – Exemplos de alterações: piscina, cobertura de garagem, padrão de acabamento, acréscimo na área de construção, etc...
- Atrasos superiores a 50% da etapa prevista – Bloqueio de parcelas e reprogramação de cronograma.
- Alteração de Responsável Técnico: documentação técnica do novo responsável pela obra.

1. Financiamento para Construção

Parâmetros técnicos para financiamentos habitacionais

Registro do Contrato de Financiamento no RGI



Pagamento do terreno

1.^a medição
Proj. Arq
aprovado

2.^a medição

N.^a medição

penúltima medição
Pagto até 95%

OBS: Na fase de obra, o cliente paga os juros proporcional aos valores liberados

Entrega da documentação final de obra na CAIXA
mínimo 5% finais

CAIXA

1. Financiamento para Construção

Parâmetros técnicos para financiamentos habitacionais

1.7 Pós-Obra:

Vícios Construtivos - Responsabilidade:

- Exclusivamente do engenheiro / arquiteto que emitiu a ART / RRT de Execução / Projetistas que constam no Alvará de Construção.
- OBS: Os profissionais da CAIXA realizam as vistorias com finalidade de acompanhamento do contrato e liberação de parcelas (sem vínculo com a execução da obra).



2. Enquadramento de Financiamento Individual – Pessoa Física



Objetivo:

Em virtude do valor de avaliação de mercado do imóvel, será definido o enquadramento do financiamento no SFH (Sistema Financeiro de Habitação) ou no SFI (Sistema Financeiro de Investimento).

O valor Limite do SFH é R\$ 1.500.000,00.

Valores acima serão enquadrados no SFI e não podem utilizar recursos do FGTS.

2. Enquadramento de Financiamento

Parâmetros técnicos

	SFH	SFI
Criação	Lei 4.380 de 1964	Lei 9.514 de 1997
Tipo de imóvel	Residencial	Sem restrição
Garantia	Hipoteca ou Alienação Fiduciária	Alienação Fiduciária
Taxa de juros efetiva	Máximo 8,50% a.a Mínimo 7,25% a.a	livre
Uso do FGTS	Sim. Desde que atendidas as Regras tanto do SFH e FGTS	Não
Origem de recursos	FGTS, SBPE e Programas de Governo	Mercado Financeiro

3. Simulação de Cálculo de Financiamento Habitacional do valor de R\$ 300.000,00

Simulação no perfil de cliente. Imóvel de R\$ 600.000,00

www.caixa.gov.br – Habitação – Financiamento - Simulador

Perfil	SBPE + TR Tx de juros Balção	SBPE + TR + Tx de juros + conta salário + relac Caixa + Servidor Público
Sistema SAC e cota de financiamento de 80% do Valor de Mercado do Imóvel		
Idade até 45 anos e 6 meses		
Renda Bruta familiar comprovada de R\$ 10.000,00	Juros Efetivos 8,50% a.a	Juros Efetivos 7,25% a.a
Já possui imóvel na cidade	sim	sim
Uso do FGTS - Não	1º Prestação – R\$ 2.910,00	1º Prestação – R\$ 2.610,00
Servidor Público	não	sim
Prazo – 420 meses	Última Prestação– R\$ 744,15	Última Prestação – R\$ 743,47

3. Simulação de Cálculo de Financiamento Habitacional do valor de R\$ 600.000,00

Simulação no perfil do cliente. Imóvel de R\$ 1.600.000,00
www.caixa.gov.br – Habitação – Financiamento - Simulador

Perfil	SBPE + TR Tx de juros Balção	SBPE + TR + Tx de juros + conta salário + relac Caixa + Servidor Público
Sistema SAC e cota de financiamento de 80% do Valor de Mercado do Imóvel		
Idade até 45 anos e 6 meses		
Renda Bruta familiar comprovada de R\$ 10.000,00	Juros Efetivos 8,50% a.a	Juros Efetivos 7,25% a.a
Já possui imóvel na cidade	sim	sim
Uso do FGTS - Não	1º Prestação – R\$ 5.780,00	1º Prestação – R\$ 5.200,00
Servidor Público	Não	Sim
Prazo – 420 meses	Última Prestação R\$ 1.438,31	Última Prestação R\$ 1.433,93

A large, colorful stained glass window is the background on the left side of the slide. The window features various scenes, including a figure in a blue and white robe, and other figures in a landscape. A large white triangle is overlaid on the window, pointing downwards from the top left towards the center of the slide.

Obrigado.

CAIXA

JULHO DE 2020