

FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO: UMA VISÃO GERAL DOS PRODUTOS DISPONÍVEIS



3ª EDIÇÃO



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Presidente da República
Luiz Inácio Lula da Silva

Vice-Presidente
José Alencar Gomes da Silva

MINISTÉRIO DAS CIDADES

Ministro de Estado
Marcio Fortes de Almeida

Secretário Executivo
Rodrigo José Pereira-Leite Figueiredo

Secretária Nacional de Habitação
Inês Magalhães

Secretário Nacional de Saneamento Ambiental
Leodegar da Cunha Tiscoski

Secretário Nacional de Transporte e
Mobilidade Urbana
Luiz Carlos Bueno de Lima

Secretária Nacional de Programas Urbanos
Maria Tereza Jucá



PRESIDENTE
Walter Bernardes de Castro

1º VICE-PRESIDENTE
Bruno Rocha Lafetá

VICE-PRESIDENTES

Administrativo-Financeiro:
Eduardo Kuperman

Área Imobiliária:
Jackson Camara

Comunicação Social:
Jorge Luiz Oliveira de Almeida

Materiais, Tecnologia e Meio Ambiente:
Eduardo Henrique Moreira

Obras Públicas:
Luiz Fernando Pires

Política, Relações Trabalhistas
e Recursos Humanos:
Ricardo Catão Ribeiro

FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO: UMA VISÃO GERAL DOS PRODUTOS DISPONÍVEIS



3ª EDIÇÃO



Ficha Técnica

REALIZAÇÃO

Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais - Sinduscon-MG
Rua Marília de Dirceu, 226 - 3º e 4º andares - Lourdes
CEP 30170-090 - Belo Horizonte-MG
Telefone (31) 3253-2666 - Fax (31) 3253-2667
www.sinduscon-mg.org.br
E-mail: sinduscon@sinduscon-mg.org.br

ELABORAÇÃO

Assessoria Econômica

COORDENAÇÃO DO PROJETO

Economista Daniel Ítalo Richard Furletti
Economista Ieda Maria Pereira Vasconcelos

PROJETO GRÁFICO

Interativa Design & Comunicação

REVISÃO

Rosânea Freitas

APOIO



Direito à Moradia

Secretaria Nacional
de Habitação

Ministério
das Cidades



S616f

Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais.
Financiamento imobiliário: uma visão geral dos produtos disponíveis.
3. ed. Belo Horizonte: SINDUSCON-MG, 2009.

116p. il

1. Financiamento Imobiliário I. Título

CDU: 332.8



Diretoria Sinduscon-MG – Biênio 2007-2009

Presidente

Walter Bernardes de Castro

1º Vice-Presidente

Bruno Rocha Lafetá

Vice-Presidentes

Administrativo-Financeiro: Eduardo Kuperman

Área Imobiliária: Jackson Camara

Comunicação Social: Jorge Luiz Oliveira de Almeida

Materiais, Tecnologia e Meio Ambiente: Eduardo Henrique Moreira

Obras Públicas: Luiz Fernando Pires

Política, Relações Trabalhistas e Recursos Humanos: Ricardo Catão Ribeiro

Diretores

Administrativo-Financeiro: Felipe Filgueiras Valle

Área Imobiliária: Bráulio Franco Garcia

Comunicação Social: Marcelo Magalhães Martins

Incorporação de Terrenos: Felipe Pretti Monte-Mor

Materiais e Tecnologia: Cantídio Alvim Drumond

Meio Ambiente: Geraldo Jardim Linhares Júnior

Obras Industriais: Luiz Alexandre Monteiro Pires

Obras Públicas: João Bosco Varela Caçado

Programas Habitacionais: André de Sousa Lima Campos

Relações Institucionais: Werner Caçado Rohlfs

Coordenador Sindical:

Daniel Ítalo Richard Furletti

Equipe Técnica

Coordenação: Econ. Daniel Ítalo Richard Furletti (Coordenador Sindical)

Elaboração: Econ. Ieda Maria Pereira Vasconcelos (Assessora Econômica)

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	9
PALAVRA DO PRESIDENTE	11
ACESSO AO CONHECIMENTO	13
INTRODUÇÃO	15
NOTA EXPLICATIVA	16
BANCO DO BRASIL	17
Pessoa Física	19
- BB Crédito Imobiliário Financiamento à Aquisição Pessoa Física	19
- BB Crédito Imobiliário Financiamento à Aquisição Pessoa Física - SFH	20
- BB Crédito Imobiliário Financiamento à Aquisição PF - Carteira Hipotecária	20
- BB Crédito Imobiliário Financiamento à Aquisição PF - SFI	21
Pessoa Jurídica	22
- BB Crédito Imobiliário Financiamento à Produção PJ	22
BANCO REAL	25
Plano Pessoa Física	27
Plano Empresário	29
BRDESCO	31
Operação Plano Empresário	33
Financiamentos para Aquisição de Imóveis	34
- Pessoa Física - Imóveis Residenciais	34
- Pessoa Física - Imóveis Comerciais	35
- Pessoa Jurídica - Imóveis Residenciais	35
- Pessoa Jurídica - Imóveis Comerciais	35
- Pessoa Física - Término de Construção Isolada em Lote Próprio	35
- Pessoas Física e Jurídica - Financiamento de Lotes Urbanos	36
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	37
Carta de Crédito FGTS - Individual	39
Carta de Crédito SBPE - Aquisição	43
Carta de Crédito SBPE - Construção	48
Financiamento à Produção de Imóveis - Recursos FGTS e SBPE - PJ	54
Imóvel na Planta - Recursos FGTS	56
Imóvel na Planta - Recursos SBPE	60
Alocação de Recursos - FGTS e SBPE	64

Imóvel Comercial - Pessoa Jurídica - Aquisição - Recursos SBPE	64
Imóvel Comercial - Pessoa Jurídica - Construção - Recursos SBPE	65
Construções - Antecipação de Recebíveis Imobiliários	67
Capital de Giro - Recursos do SBPE	68
Outras Linhas de Crédito Imobiliário	69
Programa Minha Casa, Minha Vida	71
HSBC	85
- Sistema Financeiro da Habitação	87
- Taxa de Mercado Residencial	89
- Credimóvel	91
- Taxa de Mercado Comercial	93
ITAÚ - UNIBANCO	95
Produtos Pessoa Física	97
Aquisição Residencial	97
- Condições de Financiamento para SFH	97
- Condições de Financiamento para Taxa de Mercado	98
Aquisição Comercial	99
- Condições de Financiamento para Imóveis Comerciais	99
Produtos Pessoa Jurídica	100
- Plano Empresário	100
- Repasse na Planta	101
- Plano Piloto	103
SANTANDER	105
Crédito Imobiliário Super Casa Santander	107
- Super Casa – Parcelas Atualizáveis	107
- Super Casa – Parcelas Fixas	108
- SuperOffice	109
- Plano Piloto	110
- Plano Empresário	110
Comentários Finais	113

APRESENTAÇÃO

Mais uma vez, o Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais (Sinduscon-MG) concentra esforços para levar informação sobre os vários produtos de financiamento imobiliário existentes no mercado aos futuros compradores de imóveis e lança a terceira edição da cartilha *Financiamento Imobiliário: Uma Visão Geral dos Produtos Disponíveis*.

Trata-se de uma publicação que se tornou referência nacional sobre o assunto e fonte de pesquisa para toda a sociedade. Fruto de um trabalho sério e competente, este estudo conta com o especial apoio do Ministério das Cidades, através da sua Secretaria Nacional de Habitação.

Combater as desigualdades sociais, transformando as cidades em espaços mais humanizados, ampliando o acesso da população à moradia, ao saneamento e ao transporte. Essa é a missão do Ministério das Cidades, criado pelo presidente Luiz Inácio Lula da Silva em 1º de janeiro de 2003, contemplando uma antiga reivindicação dos movimentos sociais de luta pela reforma urbana.

Por sua vez, a Secretaria Nacional de Habitação (SNH) é responsável por acompanhar e avaliar, além de formular e propor, os instrumentos para a implementação da Política Nacional de Habitação, em articulação com as demais políticas públicas e instituições voltadas ao desenvolvimento urbano. A SNH desenvolve e coordena ações que incluem desde o apoio técnico aos entes federados e aos setores produtivos até a promoção de mecanismos de participação e controle social nos programas habitacionais. Cabe ainda à SNH coordenar e apoiar as atividades referentes à área de habitação no Conselho das Cidades.

Dentre os esforços despendidos pelo Governo Federal para a universalização da moradia digna, destacam-se a elaboração do Plano Nacional de Habitação (PlanHab) e a inclusão, no Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), da urbanização como um dos eixos fundamentais para a consecução do desenvolvimento econômico e social do país. Com essas iniciativas o governo procura melhor direcionar tanto os recursos existentes quanto aqueles a serem mobilizados para o enfrentamento das necessidades habitacionais no Brasil.

No campo fiscal e financeiro, percebem-se acertos por parte do Governo Federal nas medidas que proporcionaram o incremento significativo do crédito imobiliário e a desoneração da produção nos últimos anos. Deve-se destacar ainda o Programa Minha Casa, Minha Vida, apresentado em março de 2009 e que tem como meta a construção de um milhão de novas casas, prioritariamente a famílias com renda de até três salários mínimos, por meio do conjunto de incentivos aos setores da habitação e da construção civil. Somam-se a esse

cenário os recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SPBE), que, no ano de 2008, contabilizou quase 300 mil unidades financiadas e tem projetada para 2009 uma elevação desse montante.

Todas essas ações, além de gerar renda e emprego na economia, reduzem o déficit habitacional no país, numa iniciativa corajosa que certamente ampliará o bem-estar de milhões de brasileiros. Ainda restam questões a serem resolvidas, mas é necessário perceber que o caminho está sendo pavimentado. É por reconhecer neste projeto do Sinduscon-MG uma importante ferramenta para a ampliação do mercado de financiamento imobiliário no país que a Secretaria Nacional de Habitação apóia esta cartilha.

Inês Magalhães
Secretária Nacional de Habitação

PALAVRA DO PRESIDENTE

Desde 2006, o Sinduscon-MG disponibiliza para a sociedade a cartilha *Financiamento Imobiliário: Uma Visão Geral dos Produtos Disponíveis*. O objetivo deste trabalho, que agora chega a sua terceira edição, é proporcionar a maior divulgação dos produtos imobiliários existentes no mercado e que podem facilitar a aquisição de imóveis. É uma contribuição da nossa entidade para que cada vez mais um número maior de famílias tenha acesso à casa própria.

É incontestável que o país tem registrado um grande avanço no crédito habitacional. Assistimos, nos últimos anos, ao incremento significativo de empréstimos concedidos através dos recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE). Somente em 2008 foram contabilizadas quase 300 mil unidades financiadas com esses recursos. Atrás do investimento nessa área, tem-se a realização do sonho de milhares de famílias brasileiras. Uma satisfação que não pode ser expressa em números, e que certamente enche de orgulho todos os agentes envolvidos.

Entre os grandes motivos propulsores da expansão do crédito imobiliário no país nos últimos anos, estão os ajustes nos marcos regulatórios, o ambiente de estabilidade macroeconômica e a redução da taxa de juros dos financiamentos. O avanço nessa área apresenta resultados cada vez mais positivos. Para o comprador de imóvel, que pode escolher, entre as várias opções de financiamento existentes no mercado, a que melhor se adequar às suas necessidades. Para os agentes financeiros, que conseguem o retorno do capital investido, e, permeando toda essa transação, está o país, porque desenvolve simultaneamente o seu aspecto socioeconômico.

Infelizmente, para milhões de brasileiros, a casa própria ainda não é uma conquista. Mas ela pode se alcançada. O primeiro passo é conhecer os programas de financiamento disponíveis e estudar todas as condições para verificar qual deles melhor se adapta a cada família. Por isso, este trabalho objetiva demonstrar as várias opções existentes no mercado de forma prática, rápida e objetiva.

Estão conosco nesta cartilha, e muito contribuíram para a sua realização, o Banco do Brasil, o Bradesco, a Caixa Econômica Federal, o HSBC, o Itaú, o Real, o Santander e o Unibanco. O Ministério das Cidades, a Abecip e o Sebrae-MG também são parceiros importantes e que caminham conosco desde a primeira edição deste trabalho, o que para nós é motivo de grande alegria.

A primeira e segunda edições, realizadas em 2006 e 2007, alcançaram um grande público, o que contribuiu para que a sociedade, de uma forma geral, ampliasse seu conhecimento

em relação à variedade de produtos existentes. Esta terceira edição busca aprimorar e ampliar as informações, proporcionando maior facilidade para os interessados na aquisição de imóveis e impulsionando, por consequência, as atividades do crédito imobiliário.

A demanda por mais uma edição desta cartilha demonstra a sua aceitação e relevância. É o Sinduscon-MG cumprindo uma de suas funções: fazer parte da construção do país, o que nos enche de orgulho e satisfação.

Walter Bernardes de Castro
Presidente

ACESSO AO CONHECIMENTO

O Sebrae-MG apóia projetos para o fortalecimento de micro e pequenas empresas do setor de construção civil. São capacitações técnicas e gerenciais que preparam os empreendedores para os desafios do mercado e contribuem para a melhoria de produtos e processos.

A publicação da cartilha *Financiamento Imobiliário: Uma Visão Geral dos Produtos Disponíveis* é uma dessas iniciativas. A edição reúne informações práticas e didáticas que orientam e esclarecem os gestores e empresários do setor. Assim, eles podem acompanhar os acontecimentos do mercado.

A informação é hoje um dos mais importantes diferenciais competitivos, que ajuda as empresas a ganhar produtividade e se colocar à frente dos concorrentes. Seguem o caminho da excelência e do desenvolvimento.

As micro e pequenas empresas de Minas Gerais precisam desse apoio. E esta é a missão do Sebrae-MG: promover a competitividade e o desenvolvimento sustentável dos pequenos negócios em Minas Gerais.

Roberto Simões
Presidente do Conselho Deliberativo do SEBRAE-MG

INTRODUÇÃO

O país assistiu, nos últimos anos, a um grande incremento na concessão de crédito imobiliário. Considerando os recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), os números revelam altas expressivas. Somente em 2008 foram quase 300 mil unidades financiadas, alta de mais de 50% em relação ao ano anterior. Para se ter uma ideia da importância desse número, deve-se lembrar que, em 1990, o país registrou o financiamento de apenas 74.993 unidades com recursos do SBPE. Além disso, não se pode deixar de destacar que o resultado de 2008 é o melhor registrado nessa área desde o início da década de 80.

O Brasil precisa continuar caminhando e avançando na questão habitacional. Especialmente nos dias de hoje, os desafios são imensos. Mas existem condições de superá-los e continuar o processo de desenvolvimento. E uma das questões que devem ser priorizadas é o acesso à casa própria para as famílias que fazem parte das tristes estatísticas do déficit habitacional. Equacionar essa questão proporcionará um crescimento não apenas econômico, mas também social.

Deve-se observar que, apesar do incremento observado especialmente nos últimos anos, o crédito imobiliário no país ainda é muito baixo, cerca de 2% do PIB. Portanto, ainda pode e deve crescer muito. Em outros países, esse número é bem mais expressivo. Isso significa que ainda podemos avançar nessa área e colher seus bons resultados socioeconômicos. O Brasil convive com um déficit habitacional de mais de 7 milhões de moradias. Portanto, existe uma grande demanda que precisa ser atendida e muito espaço para incremento ainda maior do financiamento imobiliário. As consequências serão mais crescimento, maior geração de renda e emprego e, portanto, maior desenvolvimento. Vale lembrar que o processo de concessão de crédito imobiliário brasileiro é bem mais eficiente do que o de outras economias.

O crescimento do crédito imobiliário traz inúmeros benefícios. Entre eles, destacam-se o acesso à casa própria a milhares de famílias e o incremento nas atividades da construção civil, setor responsável pela geração de renda e emprego em toda a economia. Neste contexto, deve-se ressaltar que nos últimos anos o setor tem registrado incremento em suas atividades, e o crédito tem contribuído para isso. Em 2008, as contratações relativas ao financiamento imobiliário realizadas pelo SBPE aumentaram mais de 60% e a construção apresentou incremento de 8,0% em suas atividades.

Esta cartilha, já em sua terceira edição, é uma fonte de informação para todos os cidadãos que objetivam adquirir a casa própria. É um suporte também para as construtoras que precisam de recursos para financiar seus empreendimentos, pois são abordados produtos direcionados às pessoas jurídicas e à produção de imóveis. De forma rápida, prática e objetiva, busca-se apresentar a grande maioria das opções de financiamento imobiliário existentes atualmente, facilitando a tomada de decisões. Deve-se destacar que não se pretende esgotar o assunto sobre a matéria, e, sim, apresentar as características principais dos programas disponíveis. Se não foi possível abordar todas as opções, pelo menos buscou-se grande parte delas. É uma contribuição do Sinduscon-MG para incentivar o desenvolvimento social e econômico do país.

NOTA EXPLICATIVA

As informações constantes nesta cartilha são de exclusiva responsabilidade de cada banco/instituição financeira que participou da elaboração deste trabalho. Poderão, sem prévio aviso, sofrer alterações no âmbito das mesmas instituições financeiras. Assim, o Sinduscon-MG e os bancos aqui constantes ficam isentos de qualquer responsabilidade advinda de possíveis alterações nos dados apresentados.

O Sinduscon-MG agradece a colaboração do Ministério das Cidades, do Sebrae-MG, da Abecip, do Banco do Brasil, do Banco Real, do Bradesco, da Caixa Econômica Federal, do HSBC, do Itaú, do Santander e do Unibanco.

BANCO DO BRASIL



PESSOA FÍSICA

BB CRÉDITO IMOBILIÁRIO FINANCIAMENTO À AQUISIÇÃO PESSOA FÍSICA

O QUE É O PRODUTO

O BB Crédito Imobiliário é uma linha de financiamento destinada a pessoas físicas, para aquisição de imóveis.

CARACTERÍSTICAS COMUNS AOS PRODUTOS PARA PESSOA FÍSICA

Percentual de Financiamento	Até 80% do valor de avaliação do imóvel (ou valor de compra e venda, o que for menor).
Prazo do Financiamento	Entre 18 e 240 meses.
Sistema de Amortização	SAC (pós-fixado) ou Price (pré-fixado).
Forma de Pagamento	Débito em conta corrente.
Garantia da Operação	Alienação fiduciária do imóvel objeto do financiamento.
Condições do Imóvel	O imóvel deve ser construído em alvenaria, novo ou usado, localizado em área urbana, registrado no Cartório de Registro de Imóveis e possuir habite-se.
Condições de Acesso à Linha	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Ter limite de crédito aprovado, compatível com o financiamento desejado. ▶ A idade do proponente mais velho somada ao prazo do financiamento deve ser de até 75 anos.
Composição de Renda	Possível entre pessoas legalmente casadas e casais sob o regime de união estável.
Seguro	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Morte e Invalidez Permanente (MIP). ▶ Danos Físicos ao Imóvel (DFI).
Mês sem Pagar	O cliente poderá optar pela escolha de um mês para não pagar os valores referente à amortização de capital e juros. No mês escolhido, o cliente pagará apenas os seguros do financiamento e a tarifa de administração de contrato.
Carência	A primeira prestação poderá ser paga em até seis meses da data da contratação. Durante a carência, o cliente pagará apenas os valores referentes a juros, seguros e tarifa de administração do contrato.
Amortização	O cliente poderá amortizar seu financiamento a qualquer tempo, sendo que o valor mínimo para amortização é o valor de 1 (uma) prestação. Quando ocorrer amortização, o cliente poderá optar por reduzir o prazo do financiamento ou o valor da prestação.

BB CRÉDITO IMOBILIÁRIO FINANCIAMENTO À AQUISIÇÃO PESSOA FÍSICA - SFH

O QUE É O PRODUTO

O BB Crédito Imobiliário - SFH é uma linha de financiamento para pessoas físicas, para aquisição de imóveis residenciais no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

CONDIÇÕES DO IMÓVEL

O imóvel deve ser residencial e ter valor de avaliação de até R\$500 mil.

LIMITE DE FINANCIAMENTO

Valor mínimo do financiamento de R\$20 mil e máximo de R\$400 mil.

TAXAS DE JUROS EFETIVAS (SUJEITAS A ALTERAÇÃO)

Valor do Imóvel	SAC (Pós-fixado)	PRICE (Pré-fixado)
Até R\$120 mil	8,90% a.a. + TR	12,85% a.a.
Entre R\$120 mil e R\$500 mil	10,00% a.a. + TR	12,85% a.a.

UTILIZAÇÃO DO FGTS*

Os recursos do FGTS podem ser utilizados nas seguintes situações:

- ▶ como parte de recurso próprio do cliente;
- ▶ para amortização ou liquidação do saldo devedor do financiamento;
- ▶ para pagamento de parte do valor das prestações.

* De acordo com as regras vigentes do Manual do FGTS.

BB CRÉDITO IMOBILIÁRIO FINANCIAMENTO À AQUISIÇÃO PF - CARTEIRA HIPOTECÁRIA

O QUE É O PRODUTO

O BB Crédito Imobiliário Financiamento à Aquisição Pessoa Física - CH é uma linha de financiamento para pessoas físicas, para aquisição de imóveis residenciais.

CONDIÇÕES DO IMÓVEL

O imóvel deve ser residencial e ter valor de avaliação até R\$5 milhões.

LIMITE DE FINANCIAMENTO

Valor mínimo do financiamento de R\$20 mil e máximo de R\$1,5 milhão.

TAXAS DE JUROS EFETIVAS (SUJEITAS A ALTERAÇÃO)

Valor do Imóvel	SAC (Pós-fixado)	PRICE (Pré-fixado)
Entre R\$500 mil e R\$5 milhões	12,00% a.a. + TR	15,08% a.a.

UTILIZAÇÃO DO FGTS*

Os recursos do FGTS podem ser utilizados na seguinte situação:

- ▶ Como parte de recurso próprio do cliente, na aquisição de imóvel residencial.

* De acordo com as regras vigentes do Manual do FGTS.

BB CRÉDITO IMOBILIÁRIO FINANCIAMENTO À AQUISIÇÃO PF - SFI

O QUE É O PRODUTO

O BB Crédito Imobiliário Financiamento à Aquisição Pessoa Física - SFI é uma linha de financiamento para pessoas físicas, para aquisição de imóveis residenciais e comerciais.

CONDIÇÕES DO IMÓVEL

O imóvel pode ser residencial ou comercial e ter valor de avaliação de até R\$5 milhões.

LIMITE DE FINANCIAMENTO

Valor mínimo do financiamento de R\$20 mil e máximo de R\$1,5 milhão.

TAXAS DE JUROS EFETIVAS (SUJEITAS A ALTERAÇÃO)

Valor do Imóvel	SAC (Pós-fixado)	PRICE (Pré-fixado)
Até R\$120 mil	14,98% a.a. + TR	16,56% a.a.
Entre R\$120 mil e R\$500 mil	15,84% a.a. + TR	18,43% a.a.
Acima de R\$500 mil	17,92% a.a. + TR	19,83% a.a.

UTILIZAÇÃO DO FGTS*

Os recursos do FGTS podem ser utilizados na seguinte situação:

- ▶ Como parte de recurso próprio do cliente, na aquisição de imóvel residencial.

* De acordo com as regras vigentes do Manual do FGTS.

PESSOA JURÍDICA

BB CRÉDITO IMOBILIÁRIO FINANCIAMENTO À PRODUÇÃO PJ

O QUE É O PRODUTO

É uma linha de crédito para o financiamento à produção de empreendimentos residenciais.

PÚBLICO-ALVO

Empresas que exerçam a atividade de incorporação.

ITENS FINANCIÁVEIS

Custos de construção de empreendimentos residenciais.

LIMITE DE FINANCIAMENTO

Até 85% do custo de obra.

Mínimo: R\$1 milhão; máximo: R\$100 milhões.

PRAZOS

Financiamento: máximo de 60 meses.

Obras: máximo de 30 meses.

CARÊNCIA

Mínimo: prazo da obra + 3 meses.

Máximo: prazo da obra + 6 meses, limitado a 36 meses.

ITENS NÃO FINANCIÁVEIS

Aquisição do terreno.

Despesas de marketing e comercialização.

Infraestrutura externa ao empreendimento.

Tributos, taxas e emolumentos.

Recuperação de capital de obras já executadas.

Despesas de comercialização.

Custo de obra de unidades permutadas e/ou quitadas.

TAXAS DE JUROS EFETIVAS - (MAIO/2009) (SUJEITAS A ALTERAÇÃO)

Modalidade	Sistema de Amortização	Taxas de Juros Balcão (passíveis de flexibilização)
SFH (Empreendimentos residenciais)	SAC (Pós-fixado)	12% a.a. + TR

CONTATO

Central de Atendimento:

4004-0001 (Capitais)

0800 729 0001 (demais localidades)

Site: www.bb.com.br

BANCO REAL



PLANO PESSOA FÍSICA

O QUE É O PRODUTO

É o financiamento de imóveis através de linhas de crédito destinadas à pessoa física. Os produtos são voltados às necessidades dos clientes dentro da capacidade de pagamento e tipo de imóvel. Com sistema de amortização SAC e Price, e prazo de financiamento de até 30 anos.

A QUEM SE DESTINA

Pessoa física, com renda a partir de R\$1.000,00.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

- ▶ Comprar imóvel residencial ou comercial.

COMO FUNCIONA

- 1º) Pré-sinalização de crédito – o gerente emite uma carta indicando a capacidade de financiamento do cliente.
- 2º) Aprovação de crédito (carta de crédito) e avaliação do imóvel – o cliente, tendo definido o imóvel, entra com o pedido de carta de crédito e avaliação do imóvel simultaneamente.
- 3º) Contratação – o cliente providencia a documentação necessária ao financiamento (cliente, FGTS, vendedor e imóvel).
- 4º) Liberação do recurso ao vendedor.

QUAIS SÃO OS LIMITES DO FINANCIAMENTO

- ▶ Valor do imóvel: mínimo R\$40 mil.
- ▶ Valor mínimo de financiamento de R\$20 mil e máximo limitado a 80% do valor do imóvel (considerando o menor valor entre compra/venda ou avaliação).

NOSSOS PRODUTOS

REAL IMÓVEL RESIDENCIAL - PARCELAS REAJUSTÁVEIS

Crédito destinado à compra de imóvel residencial novo ou usado, adequado ao perfil de cada segmento de cliente. É possível utilizar o FGTS, conforme legislação vigente.

- ▶ Imóvel avaliado ou negociado de até R\$120 mil
- Opção 1 – 7,95% a.a. + TR nos primeiros 36 meses contratados e 11,50% a.a. + TR no período remanescente (em até 25 anos).
- Opção 2 – 9% a.a. + TR por todo período contratado (em até 30 anos).

- ▶ Imóvel avaliado ou negociado entre R\$120 mil e R\$500 mil
10,95% a.a. + TR nos primeiros 120 meses contratados e 8,95% a.a. + TR no período remanescente (em até 30 anos).
- ▶ Imóvel avaliado ou negociado acima de R\$500 mil
11,95% a.a. + TR.

REAL IMÓVEL PARCELA FIXA

Financiamento para aquisição de imóveis residenciais com parcelas fixas. É possível utilizar o FGTS, conforme legislação vigente.

Para imóveis residenciais com valor mínimo de R\$40 mil e sem valor máximo.

LIMITES DO FINANCIAMENTO

Valor mínimo de financiamento de R\$20 mil e máximo limitado a 80% do valor do imóvel (considerando o menor valor entre compra/venda ou avaliação).

REAL IMÓVEL COMERCIAL

Crédito para pessoas físicas interessadas em compra de salas ou consultórios.

Para salas comerciais de valor mínimo igual a R\$ 40 mil e sem valor máximo.

TAXA DE JUROS EFETIVA

- ▶ Parcela atualizável: 15,70% a.a. + TR.
- ▶ Parcela fixa: 17,50% a.a.
- ▶ Prazo de até 15 anos para profissionais liberais ou de 8 anos para demais públicos.

LIMITES DO FINANCIAMENTO

Valor máximo de financiamento de R\$200 mil e percentual máximo de financiamento de 60% (considerando o menor valor entre compra/venda e avaliação).

GARANTIAS

Alienação Fiduciária.

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO UTILIZADO

- SAC (produto com correção da TR).
- Price (produto com parcelas fixas).

PLANO EMPRESÁRIO

O QUE É O PRODUTO

Plano Empresário – linha de crédito para construção de unidades residenciais (preferencialmente) ou comerciais, desenvolvidas preferencialmente através de SPE ou Patrimônio de Afetação.

A QUEM SE DESTINA

Incorporadores/construtores com projetos em fase de construção, ou anterior, interessados em financiamento para esse fim.

IMPORTANTE: A(s) empresa(s) e/ou sócia(s) da SPE deve(m) ter experiência no ramo da construção civil e incorporação.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

- ▶ Financiamento com liquidação do saldo devedor através de repasses.
- ▶ Financiamento máximo de 80% do custo de construção estimado. Não inclui o custo do terreno e permutas.
- ▶ O início das liberações fica condicionado à existência de 20% de construção performada e de 25% de unidades vendidas.
- ▶ A todo momento, durante o período do contrato, deverá haver garantia de recebíveis, provenientes das vendas das unidades do empreendimento de, no mínimo, 120% do saldo devedor. Tais recebíveis compreendem todo o período de pós-obras, incluindo chaves e repasses.

COMO FUNCIONA

- ▶ Aprovação/contratação:
 - ▶ análise técnica do empreendimento (estudo de viabilidade);
 - ▶ análise de crédito das empresas tomadoras e da(s) sócia(s) da SPE (quando for o caso);
 - ▶ análise jurídica da tomadora, fiadora(s), construtora e sócio(s) e garantias.
- ▶ Fase de repasse:
 - ▶ montagem e aprovação da pasta-mãe;
 - ▶ aprovação de crédito dos compromissários compradores;
 - ▶ emissão dos contratos;
 - ▶ assinatura;
 - ▶ amortização no saldo devedor;
 - ▶ registro dos contratos.

LIBERAÇÕES

- ▶ De acordo com o cronograma físico-financeiro previamente acordado.
- ▶ Contra-registro do contrato e constituição das devidas garantias (primeira parcela).
- ▶ Desde que cumpridas as demais condicionantes contratuais.

LIQUIDAÇÃO

Acontece em até 6 (seis) meses após o término da obra, através de repasse, recursos próprios e/ou FGTS.

QUAIS SÃO OS LIMITES DO FINANCIAMENTO

Conforme enquadramento regulatório e política operacional que estiver vigente à época da contratação.

TAXA DE JUROS EFETIVA

Negociada de acordo com cada projeto e paga mensalmente juntamente com os demais encargos contratuais.

PRAZO DE FINANCIAMENTO

Prazo do Plano Empresário: até 36 (trinta e seis) meses para obra (sendo no máximo 24 parcelas de liberação) + 6 (seis) meses de carência para liquidação do saldo devedor através de repasses e parcelas vincendas nesse período.

Não há prazo de amortização do saldo devedor.

GARANTIAS

- ▶ Hipoteca em primeiro grau do terreno e benfeitorias (mínimo de 200%).
- ▶ Cessão fiduciária de todos os recebíveis decorrentes de vendas das unidades, inclusive de pré-chaves.
- ▶ Fiança dos sócios.

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO UTILIZADO

Não há, pois o saldo devedor deverá ser liquidado através de repasses no período de carência de seis meses.

CONTATO

Plataforma de Negócios Imobiliários

Endereço: Av. Getúlio Vargas, 1245, 5º andar, Savassi

Belo Horizonte - MG - CEP 30112-021

Telefones: (31) 3116-4302 / 3116-4323

Assessoria Imobiliária: 0800 286 0909

BRADESCO



OPERAÇÃO PLANO EMPRESÁRIO

O QUE É O PRODUTO

Financiamento direcionado a pessoas jurídicas que atuam na produção de unidades residenciais e/ou comerciais com recursos originários do Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

CARACTERÍSTICAS DO FINANCIAMENTO À PRODUÇÃO

NA FASE DE PRODUÇÃO

- ▶ Prazo de obra de até 36 meses.
- ▶ Carência de até 6 meses.
- ▶ Financiamento de até 80% do custo direto de construção.
- ▶ Início das liberações com 30% de obra e 30% de comercialização.
- ▶ Carência de 180 dias.
- ▶ Taxa de juros base TR + 12% a.a.
- ▶ Empreendimentos com valor de unidade a partir de R\$60 mil e com até 240 unidades:
 - ▶ A obra preferencialmente deverá estar aprovada sob o regime do Patrimônio de Afetação. Estuda-se a dispensa do Patrimônio de Afetação se a empresa for uma Sociedade de Propósito Específico (SPE).

NA FASE DE COMERCIALIZAÇÃO E QUITAÇÃO DA DÍVIDA

- ▶ Através de repasse aos promitentes compradores das unidades.
- ▶ Pagamento pela própria empresa em até 36 meses, a juros de 15% a.a. + TR.

ETAPAS DESSA OPERAÇÃO

- ▶ Aprovação do limite de crédito.
- ▶ Estudo de Viabilidade, realizado por empresa contratada.
- ▶ Análise documental simplificada.
- ▶ Contratação e assinatura do contrato de forma rápida.
- ▶ Liberações dos recursos: após registro do contrato, de acordo com o cronograma e demais condições do contrato.

FINANCIAMENTOS PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

O QUE É O PRODUTO

Operação de financiamento pela qual se concedem recursos financeiros, captados em depósito de poupança, ao adquirente para completar seus recursos próprios a serem aplicados na aquisição de imóvel.

PESSOA FÍSICA - IMÓVEIS RESIDENCIAIS

PRESTAÇÕES FIXAS

- ▶ Valor de venda e avaliação: até R\$500 mil.
- ▶ Taxa de juros: 12,85 % a.a.; prazo de até 300 meses.
- ▶ Percentual de financiamento: até 80% do menor valor entre venda e avaliação.
- ▶ Comprometimento de renda: até 30% da renda líquida.
- ▶ Sistema de amortização: Tabela Price (pode utilizar o FGTS).
- ▶ Taxa vigente à época da contratação da operação.

PRESTAÇÕES ATUALIZADAS

- ▶ Valor de venda e avaliação: até R\$120 mil.
- ▶ Taxa de juros: 10,0% a.a. + TR por todo o prazo.
- ▶ Prazo: até 300 meses.
- ▶ Percentual de financiamento: até 80% do menor valor entre venda e avaliação.
- ▶ Comprometimento de renda: até 30% da renda líquida no Sistema de Amortização Constante (SAC).
- ▶ Permite a utilização de FGTS.

PRESTAÇÕES ATUALIZADAS

- ▶ Valor de venda e avaliação superior a R\$120 mil até R\$500 mil.
- ▶ Taxa de juros: 11,0% a.a. + TR pelo prazo do contrato.
- ▶ Prazo: até 300 meses.
- ▶ Percentual de financiamento: até 80% do menor valor entre venda e avaliação, limitado a R\$400 mil.
- ▶ Comprometimento de renda: até 30% da renda líquida no Sistema de Amortização Constante (SAC).
- ▶ Permite a utilização de FGTS.

PRESTAÇÕES ATUALIZADAS

- ▶ Valor de venda e avaliação superior a R\$500 mil até R\$3 milhões.
- ▶ Taxa de juros: 12% a.a. + TR pelo prazo do contrato.
- ▶ Prazo: até 300 meses.
- ▶ Percentual de financiamento: até 80% do menor valor entre venda e avaliação.
- ▶ Comprometimento de renda: até 30% da renda líquida no Sistema de Amortização Constante (SAC).

PESSOA FÍSICA - IMÓVEIS COMERCIAIS

PRESTAÇÕES ATUALIZADAS

- ▶ Valor de venda e avaliação: até R\$3 milhões.
- ▶ Taxa de juros: 16,0 % a.a. + TR; prazo de até 120 meses.
- ▶ Percentual de financiamento: até 60% do menor valor entre venda e avaliação.
- ▶ Comprometimento de renda: até 30% da renda líquida no Sistema de Amortização Constante (SAC).
- ▶ Nessa modalidade, há incidência de IOF, conforme legislação em vigor, sobre o valor financiado, cobrado do comprador na liberação dos recursos ao vendedor.

PESSOA JURÍDICA - IMÓVEIS RESIDENCIAIS

PRESTAÇÕES ATUALIZADAS

- ▶ Valor de venda e avaliação: até R\$3 milhões.
- ▶ Taxa de juros: 16,0 % a.a. + TR; prazo de até 120 meses.
- ▶ Percentual de financiamento: até 80% do menor valor entre venda e avaliação.
- ▶ Comprovação de renda: faturamento.
- ▶ Sistema de Amortização: Tabela SAC.

PESSOA JURÍDICA - IMÓVEIS COMERCIAIS

PRESTAÇÕES ATUALIZADAS

- ▶ Valor de venda e avaliação: até R\$3 milhões.
- ▶ Taxa de juros: 16,0 % a.a. + TR; prazo de até 120 meses.
- ▶ Percentual de financiamento: até 60% do menor valor entre venda e avaliação.
- ▶ Comprovação de renda: faturamento.
- ▶ Sistema de Amortização: Tabela SAC.

PESSOA FÍSICA - TÉRMINO DE CONSTRUÇÃO ISOLADA EM LOTE PRÓPRIO

PRESTAÇÕES FIXAS

- ▶ Valor de venda e avaliação após a construção: até R\$500 mil.
- ▶ Taxa de juros: 12,85% a.a.
- ▶ Percentual de financiamento: até 70% do custo de obra.
- ▶ Comprometimento de renda: 30% da renda líquida.
- ▶ Prazo de construção + carência: 24 meses + 2 meses.
- ▶ Prazo de retorno: até 274 meses.
- ▶ Sistema de Amortização: Tabela Price.

PRESTAÇÕES ATUALIZADAS

- ▶ Valor de venda e avaliação após a construção: até R\$500 mil.
- ▶ Taxa de juros: 11,0% a.a. + TR.
- ▶ Percentual de financiamento: até 70% do custo de obra.
- ▶ Comprometimento de renda: até 30% no Sistema de Amortização Constante (SAC).
- ▶ Prazo de construção + carência: 24 meses + 2 meses.
- ▶ Prazo de retorno: até 274 meses.
- ▶ Sistema de Amortização: SAC.

PRESTAÇÕES ATUALIZADAS

- ▶ Valor de venda e avaliação após a construção: acima de R\$500 mil até R\$3 milhões.
- ▶ Taxa de juros: 12,0% a.a. + TR.
- ▶ Percentual de financiamento: até 70% do custo de obra.
- ▶ Comprometimento de renda: até 30% no Sistema de Amortização Constante (SAC).
- ▶ Prazo de construção + carência: 24 meses + 2 meses.
- ▶ Prazo de retorno: até 274 meses.
- ▶ Sistema de Amortização: SAC.

PESSOAS FÍSICA E JURÍDICA - FINANCIAMENTO DE LOTES URBANOS

PRESTAÇÃO ATUALIZADA

- ▶ Valor de venda e avaliação: até R\$500 mil.
- ▶ Taxa de juros: 15% a.a. + TR.
- ▶ Prazo: até 120 meses.
- ▶ Percentual de financiamento: até 70% do custo de obra.
- ▶ Comprometimento de renda: até 20% no Sistema de Amortização Constante (SAC).
- ▶ Nessa modalidade, há incidência de IOF, de acordo com a legislação em vigor, sobre o valor financiado, cobrado do comprador na liberação dos recursos.

CONTATO

Sr. Cláudio Borges Cassemiro

Banco Bradesco S.A.

Departamento de Empréstimos e Financiamentos (DEF)

Área de Negócios Imobiliários

Site: www.bradesco.com.br

Telefone: (11) 3684.2696

Endereço: Cidade de Deus, s/nº - Vila Yara - Osasco - SP

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL



CARTA DE CRÉDITO FGTS - INDIVIDUAL

O QUE É O PRODUTO

Linha de financiamento com recursos do FGTS, destinada à aquisição/construção/reforma de moradia, na área urbana, ao proponente pessoa física com renda familiar bruta conforme abaixo:

AQUISIÇÃO DE MATERIAL DE CONSTRUÇÃO

- ▶ De R\$465,00 até R\$3.900,00.

CONCLUSÃO, AMPLIAÇÃO E REFORMA

- ▶ De R\$3.900,01 até R\$4.900,00.

AQUISIÇÃO DE IMÓVEL USADO, AQUISIÇÃO DE IMÓVEL NOVO, AQUISIÇÃO DE TERRENO E CONSTRUÇÃO E CONSTRUÇÃO EM TERRENO PRÓPRIO

- ▶ De R\$465,00 até R\$3.900,00.

A QUEM SE DESTINA

Pessoa física com renda familiar mensal bruta de R\$465,00 a R\$3.900,00* na data da emissão da Carta de Crédito, observada a faixa de renda para cada modalidade de financiamento. Considerada renda familiar mensal bruta: renda mensal do proponente e respectivo cônjuge/companheiro, dos dependentes e dos demais participantes da operação, deduzida dos créditos provisórios e eventuais.

* É permitida a elevação do limite até R\$4.900,00 para as regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro, Distrito Federal e demais capitais estaduais.

MODALIDADES

INTERVENÇÕES EXCLUSIVAMENTE EM IMÓVEL RESIDENCIAL URBANO

- ▶ Aquisição de material de construção.
- ▶ Conclusão, ampliação, reforma/melhoria.
- ▶ Aquisição de imóvel usado.
- ▶ Aquisição de imóvel novo.
- ▶ Aquisição de terreno e construção de imóvel.
- ▶ Construção de imóvel em terreno próprio.

CONDIÇÕES

CONDIÇÕES BÁSICAS DO PROPONENTE

- ▶ Idoneidade cadastral.
- ▶ Capacidade de pagamento.
- ▶ Capacidade civil.
- ▶ Maioridade ou emancipação, se menor com idade entre 16 anos e 18 anos incompletos.

- ▶ Ser brasileiro nato, naturalizado ou detentor de visto permanente no país.
- ▶ Não ser detentor de financiamento nas condições estabelecidas para o SFH, em qualquer parte do país.
- ▶ Não ser proprietário ou promitente comprador de outro imóvel residencial no atual local de domicílio/residência, nem onde pretende fixá-lo, assim entendido a localidade onde se situa o imóvel objeto da operação.
- ▶ Não ser titular de direito de aquisição de imóvel residencial no atual local de domicílio, nem onde pretenda fixá-lo.

LIMITES DO PROGRAMA

DE RENDA FAMILIAR BRUTA

De R\$465,00 a R\$4.900,00 – variável de acordo com a modalidade e localização do imóvel.

DE FINANCIAMENTO

Variável em função da renda familiar mensal bruta, da modalidade, da localização do imóvel e da capacidade de pagamento.

Distrito Federal e Regiões Metropolitanas dos Estados do RJ/SP:

- ▶ aquisição de material de construção: de R\$1.250,00 a R\$25.000,00;
- ▶ conclusão, ampliação, reforma: de R\$10.000,00 a R\$80.000,00;
- ▶ aquisição de imóvel usado: de R\$5.000,00 até R\$130.000,00;
- ▶ aquisição de imóvel novo: de R\$5.000,00 até R\$130.000,00;
- ▶ construção, aquisição de terreno e construção: de R\$10.000,00 até R\$130.000,00.

Curitiba, Florianópolis, Porto Alegre, Belo Horizonte, Vitória e Municípios da Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno (Ride), exceto DF:

- ▶ aquisição de material de construção: de R\$1.250,00 a R\$25.000,00;
- ▶ conclusão, ampliação, reforma: de R\$10.000,00 a R\$80.000,00;
- ▶ aquisição de imóvel usado: de R\$5.000,00 até R\$100.000,00;
- ▶ aquisição de imóvel novo: de R\$5.000,00 até R\$100.000,00;
- ▶ construção, aquisição de terreno e construção: de R\$10.000,00 até R\$100.000,00.

Demais regiões:

- ▶ aquisição de material de construção: de R\$1.250,00 a R\$25.000,00;
- ▶ conclusão, ampliação, reforma: de R\$10.000,00 a R\$80.000,00;
- ▶ aquisição de imóvel usado: de R\$5.000,00 até R\$80.000,00;
- ▶ aquisição de imóvel novo: de R\$5.000,00 até R\$80.000,00;
- ▶ construção, aquisição de terreno e construção: de R\$10.000,00 até R\$80.000,00.

DE VALOR VENAL

Distrito Federal e Regiões Metropolitanas dos Estados do RJ/SP:

- ▶ aquisição de material de construção: até R\$80.000,00;
- ▶ conclusão, ampliação, reforma: até R\$80.000,00;
- ▶ aquisição de imóvel usado: até R\$130.000,00;
- ▶ aquisição de imóvel novo: até R\$130.000,00;
- ▶ construção, aquisição de terreno e construção: até R\$130.000,00.

Curitiba, Florianópolis, Porto Alegre, Belo Horizonte, Vitória e Municípios da Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno (Ride), exceto DF:

- ▶ aquisição de material de construção: até R\$80.000,00;
- ▶ conclusão, ampliação, reforma: até R\$80.000,00;
- ▶ aquisição de imóvel usado: até R\$100.000,00;
- ▶ aquisição de imóvel novo: até R\$100.000,00;
- ▶ construção, aquisição de terreno e construção: até R\$100.000,00.

Demais Regiões:

- ▶ aquisição de material de construção: até R\$80.000,00;
- ▶ conclusão, ampliação, reforma: até R\$80.000,00;
- ▶ aquisição de imóvel usado: até R\$80.000,00;
- ▶ aquisição de imóvel novo: até R\$80.000,00;
- ▶ construção, aquisição de terreno e construção: até R\$80.000,00.

COMPROMETIMENTO DE RENDA

- ▶ Até 30% da renda familiar mensal bruta.

QUOTA

- ▶ Variável em função do prazo de amortização.
- ▶ É aplicada sobre o menor dos valores entre avaliação e compra e venda/orçamento:
 - ▶ Na aquisição de imóvel novo/usado; na construção em terreno próprio e na aquisição de terreno e construção:
 - até 240 meses: até 100%;
 - de 241 meses até 300 meses: até 90%;
 - de 301 meses até 360 meses: até 80%.
 - ▶ Na conclusão, ampliação, reforma ou melhoria de imóvel residencial: até 100% do valor do orçamento aprovado pela CAIXA, objeto do pedido de financiamento.
 - ▶ Na aquisição de material de construção: até 100% do orçamento.

REAJUSTE DO SALDO DEVEDOR

Atualizado mensalmente, no dia correspondente ao da assinatura do contrato, pelo mesmo índice aplicado aos depósitos das contas vinculadas do FGTS.

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO

Sistema de Amortização Constante (SAC) ou Sistema de Amortização Crescente (Sacre).

PRAZO

DE CONSTRUÇÃO

- ▶ Até 6 (seis) meses na aquisição de material de construção.
- ▶ Até 12 (doze) meses, nas demais modalidades.

DE AMORTIZAÇÃO

Os prazos máximos variam de acordo com a garantia adotada e a renda familiar bruta:

- ▶ de fiança e fidejussória de aval: 120 meses (na aquisição de material de construção);
- ▶ hipoteca: 204 meses;
- ▶ alienação fiduciária:
 - para renda familiar bruta até R\$2.790,00: até 300 meses.
 - para renda familiar bruta acima de R\$2.790,00: até 360 meses.

Os prazos mínimos das operações com garantia hipotecária ou fiduciária variam de acordo com a modalidade:

- ▶ **AQUISIÇÃO DE TERRENO E CONSTRUÇÃO, CONSTRUÇÃO EM TERRENO PRÓPRIO, CONCLUSÃO, AMPLIAÇÃO, REFORMA**
 - ▶ 60 meses.
- ▶ **AQUISIÇÃO DE IMÓVEL NOVO/USADO**
 - ▶ 120 meses.
- ▶ **AQUISIÇÃO DE MATERIAL DE CONSTRUÇÃO**
 - ▶ 24 meses.

TAXA DE JUROS NOMINAL

- ▶ 5% a.a. para renda familiar bruta de R\$465,00 até R\$2.325,00.
- ▶ 6% a.a. para renda familiar bruta de R\$2.325,01 a R\$2.790,00.
- ▶ 8,16% a.a. para renda familiar bruta de R\$2.790,01 a R\$4.900,00.

Para titulares de contas vinculadas do FGTS com no mínimo três anos de trabalho sob o regime do FGTS, consecutivos ou não, na mesma empresa ou não, a taxa de juros é reduzida em 0,5%.

DESCONTO

É um benefício concedido pelo FGTS na contratação de financiamento por pessoa física, em função da sua renda familiar bruta. Ele será permitido uma única vez e apenas para clientes com renda familiar bruta de até R\$2.790,00. É vedado a concessão de novo desconto ao proponente que já tenha sido beneficiado com o subsídio concedido pelo FGTS a partir de 16/05/2005.

O desconto visa ao aumento da capacidade de compra ou de construção de imóvel e será concedido para as modalidades abaixo:

- ▶ aquisição de imóvel novo;
- ▶ aquisição de imóvel usado;
- ▶ aquisição de terreno e construção;
- ▶ construção em terreno próprio.

SIMULADOR HABITACIONAL

Os interessados poderão acessar o simulador habitacional da CAIXA, disponível no endereço www.caixa.gov.br, e simular as diversas opções de financiamento, de acordo com sua necessidade.

CARTA DE CRÉDITO SBPE - AQUISIÇÃO

O QUE É

Linha de crédito imobiliário com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), no âmbito do SFH e fora do SFH, à taxa de mercado, para aquisição de imóvel ou de lote urbanizado residencial ou comercial.

A QUEM SE DESTINA

Pessoas físicas, independentemente da faixa de renda.

ADOÇÃO TAXA DE JUROS REDUZIDA

Para os financiamentos destinados a imóvel residencial, se o proponente optar pelo pagamento do encargo mensal com débito em conta corrente ou em folha de pagamento, é aplicado um redutor na taxa de juros contratada.

MODALIDADES

SFH - Imóvel Residencial

- ▶ Aquisição de imóvel novo ou usado.

FORA DO SFH - Imóvel Residencial

- ▶ Aquisição de imóvel novo ou usado.
- ▶ Aquisição de lote urbanizado.

FORA DO SFH - Imóvel Comercial

- ▶ Aquisição de imóvel novo ou usado.
- ▶ Aquisição de lote urbanizado.

CONDIÇÕES BÁSICAS

- ▶ Ser brasileiro nato ou naturalizado ou, se estrangeiro, detentor de visto permanente no país.
- ▶ Possuir capacidade civil: maioridade ou emancipação.
- ▶ Possuir idoneidade cadastral.
- ▶ Possuir capacidade de endividamento.

VALORES DE AVALIAÇÃO E LIMITES DE FINANCIAMENTO

Variáveis em função do enquadramento e da modalidade, conforme segue:

1) SFH - Imóvel Residencial

- 1.1 Valor de avaliação máximo de R\$500.000,00.
- 1.2 Limite de financiamento:
 - a.1) Taxa pós-fixada
 - ▶ Valor de financiamento mínimo: R\$15.000,00.
 - ▶ Valor de financiamento máximo: R\$450.000,00.
 - a.2) Taxa pré-fixada
 - ▶ Valor de financiamento mínimo: R\$50.000,00.
 - ▶ Valor de financiamento máximo: R\$450.000,00.

2) FORA DO SFH - Imóvel Residencial

- 2.1 Valor de avaliação do imóvel objeto do financiamento:
 - a) Acima de R\$500.000,00 para as modalidades aquisição de imóvel novo ou usado.
 - b) Qualquer valor, para a modalidade aquisição de lote urbanizado.
- 2.2 Limite de financiamento:
 - a) Para todas as modalidades
 - ▶ Valor de financiamento mínimo: Taxa pós-fixada: R\$15.000,00.
 - ▶ Valor de financiamento máximo: De acordo com a capacidade do proponente.

Observação: Foram suspensos os financiamentos com taxa pré-fixada nas operações fora do SFH.

3) FORA DO SFH - Imóvel Comercial

- 3.1 Valor de avaliação do imóvel objeto do financiamento:
 - ▶ Qualquer valor.
- 3.2 Limite de financiamento:
 - ▶ Valor de financiamento mínimo: R\$15.000,00.
 - ▶ Valor de financiamento máximo: conforme a capacidade do proponente.

COMPROMETIMENTO DE RENDA

Até 30% da renda familiar bruta apurada.

QUOTA DE FINANCIAMENTO

1) Quota para financiamento dentro do SFH

- a) Imóvel Residencial
 - ▶ Taxa de juros pós-fixada:
 - ▶ quota de 90%.

 - ▶ Taxa de juros pré-fixada: quota de 70%.

2) Quota para financiamento fora do SFH

- a) Imóvel Residencial
 - ▶ Com taxa de juros pós-fixada: quota de 90%.

- b) Imóvel Comercial
 - ▶ Quota de 60% para pessoa física (para pessoas jurídicas, vide página 65).

O percentual acima definido é aplicado sobre o menor dos valores entre compra e venda e avaliação do imóvel efetuada pela CAIXA, limitada, ainda, à quota obtida na avaliação de risco de crédito.

PRAZOS DE AMORTIZAÇÃO

1) SFH - Imóvel Residencial

- a) Prazo de amortização mínimo: 36 meses.
- b) Prazo de amortização máximo:
 - ▶ Taxa pós-fixada: 360 meses.
 - ▶ Taxa pré-fixada: 180 meses.

2) FORA DO SFH - Imóvel Residencial

- a) Prazo de amortização mínimo: 36 meses.
- b) Prazo de amortização máximo: 360 meses.

3) FORA DO SFH - Imóvel Comercial

- a) Prazo de amortização mínimo: 72 meses.
- b) Prazo de amortização máximo: 120 meses.

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO

Sistema de Amortização Constante (SAC).

TAXA DE JUROS**1) SFH - Imóvel Residencial****a) Imóvel com valor de avaliação até R\$130.000,00**

a.1) Taxa anual pós-fixada + TR

a.1.1) Pagamento mediante carnê:

- ▶ Nominal - 9,0178% a.a.
- ▶ Efetiva - 9,4000% a.a.

a.1.2) Pagamento com débito em conta corrente ou em folha de pagamento:

- ▶ Nominal - 8,5563% a.a.
- ▶ Efetiva - 8,9000% a.a.

a.1.3) Pagamento com débito em conta corrente de cliente que possua o pacote básico de relacionamento:

- ▶ Nominal - 8,0930% a.a.
- ▶ Efetiva - 8,4000% a.a.

a.2) Taxa anual pré-fixada

a.2.1) Pagamento mediante carnê:

- ▶ Nominal - 12,1567% a.a.
- ▶ Efetiva - 12,8574% a.a.

a.2.2) Pagamento com débito em conta corrente ou em folha de pagamento:

- ▶ Nominal - 11,2964% a.a.
- ▶ Efetiva - 11,9000% a.a.

b) Imóvel com valor de avaliação de R\$130.000,01 a R\$200.000,00

b.1) Taxa anual pós-fixada + TR

b.1.1) Pagamento com carnê:

- ▶ Nominal - 10,0262% a.a.
- ▶ Efetiva - 10,5000% a.a.

b.1.2) Pagamento com débito em conta corrente ou em folha de pagamento:

- ▶ Nominal - 9,5690% a.a.
- ▶ Efetiva - 10,0000% a.a.

b.1.3) Pagamento com débito em conta corrente de cliente que possua o pacote básico de relacionamento:

- ▶ Nominal - 9,1098% a.a.
- ▶ Efetiva - 9,5000% a.a.

c) Imóvel com valor de avaliação de R\$200.000,01 a R\$500.000,00

c.1) Taxa anual pós-fixada + TR

c.1.1) Pagamento com carnê:

- ▶ Nominal - 10,9350% a.a.
- ▶ Efetiva - 11,5000% a.a.

c.1.2) Pagamento com débito em conta corrente ou em folha de pagamento:

- ▶ Nominal - 10,4815% a.a.
- ▶ Efetiva - 11,0000% a.a.

c.1.3) Pagamento com débito em conta corrente de cliente que possua o pacote básico de relacionamento:

- ▶ Nominal - 10,0262% a.a.
- ▶ Efetiva - 10,5000% a.a.

c.2) Taxa anual pré-fixada – válida para os imóveis com valor de avaliação de R\$130.000,01 a R\$500.000,00

c.2.1) Pagamento com carnê:

Taxa alterada mensalmente em função da divulgação da TR travada pelo Bacen.

c.2.2) Pagamento com débito em conta corrente ou em folha de pagamento:

- ▶ Nominal - 11,7106% a.a.
- ▶ Efetiva - 12,3600% a.a.

2) FORA DO SFH - Imóvel Residencial

a) Taxa anual pós-fixada + TR

a.1) Pagamento com carnê:

- ▶ Nominal - 11,3866% a.a.
- ▶ Efetiva - 12,0000% a.a.

a.2) Pagamento com débito em conta corrente ou em folha de pagamento:

- ▶ Nominal - 10,9350% a.a.
- ▶ Efetiva - 11,5000% a.a.

a.3) Pagamento com débito em conta corrente de cliente que possua o pacote básico de relacionamento:

- ▶ Nominal - 10,4815% a.a.
- ▶ Efetiva - 11,0000% a.a.

Observação: Estão suspensas as operações **fora do SFH** com taxa de juros pré-fixada.

3) FORA DO SFH - Imóvel Comercial (somente pós-fixada + TR)

- a) Pagamento com carnê:
 - ▶ Nominal - 12,7303% a.a.
 - ▶ Efetiva - 13,5000% a.a.

- b) Pagamento com débito em conta corrente ou em folha de pagamento:
 - ▶ Nominal - 12,2842% a.a.
 - ▶ Efetiva - 13,0000% a.a.

GARANTIA

Alienação Fiduciária.

REAJUSTE DO SALDO DEVEDOR

1) CONTRATOS COM TAXA DE JUROS PÓS-FIXADA

O saldo devedor é atualizado mensalmente, no dia correspondente ao do aniversário do contrato, pelo índice de atualização aplicado aos depósitos da caderneta de poupança.

2) CONTRATOS COM TAXA DE JUROS PRÉ-FIXADA

O saldo devedor não sofre atualização monetária.

SIMULADOR HABITACIONAL

Os interessados poderão acessar o simulador habitacional da CAIXA, disponível no endereço www.caixa.gov.br, e simular as diversas opções de financiamento, de acordo com sua necessidade.

CARTA DE CRÉDITO SBPE - CONSTRUÇÃO

O QUE É O PRODUTO

Linha de crédito imobiliário com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), no âmbito do SFH e fora do SFH, à taxa de mercado, para construção em terreno próprio, aquisição de terreno e construção ou reforma e/ou ampliação de imóvel residencial ou comercial.

A QUEM SE DESTINA

Pessoas físicas, independentemente da faixa de renda.

ADOÇÃO TAXA DE JUROS REDUZIDA

Para os financiamentos destinados a imóvel residencial, se o proponente optar pelo pagamento do encargo mensal com débito em conta corrente ou em folha de pagamento, é aplicado um redutor na taxa de juros contratada.

MODALIDADES

SFH - Imóvel Residencial

- ▶ Aquisição de terreno e construção.
- ▶ Construção em terreno próprio.

FORA DO SFH - Imóvel Residencial

- ▶ Aquisição de terreno e construção.
- ▶ Construção em terreno próprio.
- ▶ Reforma e/ou ampliação.

FORA DO SFH - Imóvel Comercial

- ▶ Aquisição de terreno e construção.
- ▶ Construção em terreno próprio.
- ▶ Reforma e/ou ampliação.

CONDIÇÕES BÁSICAS

- ▶ Ser brasileiro nato ou naturalizado ou, se estrangeiro, detentor de visto permanente no país.
- ▶ Possuir capacidade civil: maioridade ou emancipação.
- ▶ Possuir idoneidade cadastral.
- ▶ Possuir capacidade de endividamento.

VALORES DE AVALIAÇÃO E LIMITES DE FINANCIAMENTO

Variáveis em função do enquadramento e da modalidade, conforme segue:

1) SFH - Imóvel Residencial

- 1.1) Valor de avaliação máximo de R\$500.000,00.
- 1.2) Limite de financiamento: R\$450.000,00.

2) FORA DO SFH - Imóvel Residencial

- 2.1) Valor de avaliação do imóvel objeto do financiamento.
 - a) Valor acima de R\$500.000,00 para as modalidades:
 - ▶ construção em terreno próprio;
 - ▶ aquisição de terreno e construção.
 - b) Qualquer valor, para as modalidades:
 - ▶ reforma e/ou ampliação.

2.2) Limite de financiamento

a) Para todas as modalidades

- ▶ Valor de financiamento mínimo:
 - ▶ taxa pós-fixada: R\$15.000,00;
 - ▶ taxa pré-fixada: R\$50.000,00.
- ▶ Valor de financiamento máximo: conforme a capacidade do proponente.

3) FORA DO SFH - Imóvel Comercial

3.1) Valor de avaliação do imóvel objeto do financiamento

- ▶ Qualquer valor.

3.2) Limite de financiamento

- ▶ Valor de financiamento mínimo: R\$15.000,00.
- ▶ Valor de financiamento máximo: conforme a capacidade do proponente.

COMPROMETIMENTO DE RENDA

Até 30% da renda familiar bruta.

QUOTA DE FINANCIAMENTO

1) Quota para financiamento dentro do SFH

a) Imóvel Residencial

- ▶ Taxa de juros pós-fixada: quota de 90%.

- ▶ Taxa de juros pré-fixada: quota de 70%.

2) Quota para financiamento fora do SFH

a) Imóvel Residencial

- ▶ Taxa de juros pós-fixada: quota de 90%.

b) Imóvel Comercial

- ▶ Quota de 60% para pessoas físicas (para pessoas jurídicas, ver página 65).

PRAZOS DE AMORTIZAÇÃO

1) SFH - Imóvel Residencial

- a) Prazo de amortização mínimo: 36 meses.
- b) Prazo de amortização máximo:
 - ▶ Taxa pós-fixada: 360 meses.
 - ▶ Taxa pré-fixada: 180 meses.
- c) Prazo de construção:
 - ▶ Mínimo: 2 meses.
 - ▶ Máximo: 12 meses.

2) FORA DO SFH Imóvel Residencial

- a) Prazo de amortização mínimo: 36 meses.
- b) Prazo de amortização máximo: 360 meses.
- c) Prazo de construção:
 - ▶ Mínimo: 2 meses.
 - ▶ Máximo: 12 meses.

3) FORA DO SFH Imóvel Comercial

- a) Prazo de amortização mínimo: 72 meses.
- b) Prazo de amortização máximo: 120 meses.
- c) Prazo de construção:
 - ▶ Mínimo: 2 meses.
 - ▶ Máximo: 12 meses.

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC

TAXA DE JUROS

1) SFH - Imóvel Residencial

- a) Imóvel com valor de avaliação de até R\$130.000,00
 - a.1) Taxa anual pós-fixada + TR
 - a.1.1) Pagamento mediante carnê:
 - ▶ Nominal - 9,0178% a.a.
 - ▶ Efetiva - 9,4000% a.a.
 - a.1.2) Pagamento com débito em conta corrente ou em folha de pagamento:
 - ▶ Nominal - 8,5563% a.a.
 - ▶ Efetiva - 8,9000% a.a.
 - a.1.3) Pagamento com débito em conta corrente de cliente que possua o pacote básico de relacionamento:
 - ▶ Nominal - 8,0930% a.a.
 - ▶ Efetiva - 8,4000% a.a.
 - a.2) Taxa anual pré-fixada
 - a.2.1) Pagamento mediante carnê:
 - ▶ Nominal - 12,1567% a.a.
 - ▶ Efetiva - 12,8574% a.a.
 - a.2.2) Pagamento com débito em conta corrente ou em folha de pagamento:
 - ▶ Nominal - 11,2964% a.a.
 - ▶ Efetiva - 11,9000% a.a.

b) Imóvel com valor de avaliação de R\$130.000,01 a R\$200.000,00

b.1) Taxa anual pós-fixada + TR

b.1.1) Pagamento com carnê:

- ▶ Nominal - 10,0262% a.a.
- ▶ Efetiva - 11,5000% a.a.

b.1.2) Pagamento com débito em conta corrente ou em folha de pagamento:

- ▶ Nominal - 9,5690% a.a.
- ▶ Efetiva - 10,0000% a.a.

b.1.3) Pagamento com débito em conta corrente de cliente que possua o pacote básico de relacionamento:

- ▶ Nominal - 9,1098% a.a.
- ▶ Efetiva - 9,5000% a.a.

c) Imóvel com valor de avaliação de R\$200.000,01 a R\$500.000,00

c.1) Taxa anual pós-fixada + TR

c.1.1) Pagamento com carnê:

- ▶ Nominal - 10,9350% a.a.
- ▶ Efetiva - 11,5000% a.a.

c.1.2) Pagamento com débito em conta corrente ou em folha de pagamento:

- ▶ Nominal - 10,4815% a.a.
- ▶ Efetiva - 11,0000% a.a.

c.1.3) Pagamento com débito em conta corrente de cliente que possua o pacote básico de relacionamento:

- ▶ Nominal - 10,0262% a.a.
- ▶ Efetiva - 10,5000% a.a.

c.2) Taxa anual pré-fixada para os imóveis com valor de avaliação de R\$130.000,01 a R\$500.000,00

c.2.1) Pagamento com carnê:

Taxa alterada mensalmente em função da divulgação da TR travada pelo Bacen.

c.2.2) Pagamento com débito em conta corrente ou em folha de pagamento:

- ▶ Nominal - 11,7106% a.a.
- ▶ Efetiva - 12,3600% a.a.

2) FORA DO SFH - Imóvel Residencial

a) Taxa anual pós-fixada + TR

a.1) Pagamento com carnê:

- ▶ Nominal - 11,3866% a.a.
- ▶ Efetiva - 12,0000% a.a.

- a.2) Pagamento com débito em conta corrente ou em folha de pagamento:
 - ▶ Nominal - 10,9350% a.a.
 - ▶ Efetiva - 11,5000% a.a.
- a.3) Pagamento com débito em conta corrente de cliente que possua o pacote básico de relacionamento:
 - ▶ Nominal - 10,4815% a.a.
 - ▶ Efetiva - 11,0000% a.a.

Observação: Estão suspensas as operações fora do SFH com taxa pré-fixada.

3) FORA DO SFH - Imóvel Comercial (somente pós-fixada + TR)

- a.1) Pagamento com carnê:
 - ▶ Nominal - 12,7303% a.a.
 - ▶ Efetiva - 13,5000% a.a.

- a.2) Pagamento com débito em conta corrente ou em folha de pagamento:
 - ▶ Nominal - 12,2842% a.a.
 - ▶ Efetiva - 13,0000% a.a.

GARANTIA

Alienação Fiduciária.

REAJUSTE DO SALDO DEVEDOR

1) CONTRATOS COM TAXA DE JUROS PÓS-FIXADA

O saldo devedor é atualizado mensalmente, no dia correspondente ao do aniversário do contrato, pelo índice de atualização aplicado aos depósitos da caderneta de poupança.

2) CONTRATOS COM TAXA DE JUROS PRÉ-FIXADA

O saldo devedor não sofre atualização monetária.

SIMULADOR HABITACIONAL

Os interessados poderão acessar o simulador habitacional da CAIXA, disponível no endereço www.caixa.gov.br, e simular as diversas opções de financiamento, de acordo com sua necessidade.

FINANCIAMENTO À PRODUÇÃO DE IMÓVEIS RECURSOS FGTS E SBPE - PJ

O QUE É O PRODUTO

Linha de crédito para financiamento da produção de empreendimentos habitacionais, com financiamento direto às pessoas jurídicas, e da comercialização das unidades habitacionais às pessoas físicas.

A QUEM SE DESTINA

Construtora, incorporadora, com garantia de repasse dos financiamentos a pessoas físicas, mesmo durante a fase de construção.

O financiamento é destinado a projetos inseridos na malha urbana, dotados de infraestrutura básica.

LIMITES

Financiamento:

- ▶ Até 85% do custo total do empreendimento, deduzidos os valores do terreno e das despesas financeiras, limitado a 60% do Valor Global de Vendas, avaliado pela CAIXA.

AVALIAÇÃO

RECURSO DO FGTS - HABITAÇÃO POPULAR

Para as regiões metropolitanas do Estado de São Paulo, do Rio de Janeiro e do Distrito Federal:

- ▶ Quando o valor de avaliação da CAIXA for de até R\$130.000,00 (cento e trinta mil reais).

Para as capitais Curitiba, Florianópolis, Porto Alegre, Belo Horizonte, Vitória e os municípios da Região Integrada do DF e Entorno (Ride), os limites passam a ser os seguintes:

- ▶ O valor de avaliação for de até R\$100.000,00 (cem mil reais).

Para as demais regiões:

- ▶ O valor de avaliação está limitado a R\$80.000,00 (oitenta mil reais).

RECURSO DO SBPE - NO SFH

Quando o valor de venda da unidade habitacional ou de avaliação da CAIXA, o maior deles, for superior a R\$130.000,00, para regiões metropolitanas do Estado de São Paulo, do Rio de Janeiro e do Distrito Federal, e a R\$100.000,00, para as capitais Curitiba, Florianópolis, Porto Alegre, Belo Horizonte, Vitória e os municípios da Região Integrada do DF e Entorno (Ride). Para as demais regiões, quando o valor de venda da unidade habitacional ou de avaliação da CAIXA, o maior deles, for superior a R\$80.000,00.

RECURSO DO SBPE - FORA DO SFH

Quando o valor de venda da unidade habitacional ou avaliação da CAIXA, o maior deles, superar R\$500.000,00.

RECURSO MISTO

O recurso a ser utilizado para o financiamento é determinado em função do valor de avaliação das unidades habitacionais predominantes no empreendimento.

Quando os números de unidades habitacionais avaliadas se equivalerem, o PV determina a origem de recurso a ser utilizada.

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO

- ▶ Sistema de Amortização Constante (SAC).

ENCARGOS DEVIDOS MENSALMENTE

- ▶ 8,00% a.a. de juros nominais para recurso do FGTS - Habitação Popular, capitalizados mensalmente.
- ▶ 9,50% a.a. de juros nominais para recurso do SBPE, capitalizados mensalmente.

Taxa de Acompanhamento da Operação (TAO) de 2%, incidente sobre cada desembolso de recursos, quando se tratar de recursos do FGTS, e 1%, quando se tratar de financiamento com recursos do SBPE, com atualização monetária pela TR.

PRAZOS

Construção/carência: até 24 meses.

Amortização: até 24 meses, prorrogável por mais 24 meses.

GARANTIA

As mínimas exigidas são a hipoteca e a fiança dos sócios da construtora/incorporadora.

CARACTERÍSTICAS

O valor do financiamento correspondente ao custo total do empreendimento engloba os custos da edificação somados ao de urbanização, de infraestrutura interna, de equipamentos comunitários e outras despesas (projetos, financeiras, seguros, legalização, comercialização, trabalho social etc.), sendo excluídos os valores referentes ao do terreno, as despesas financeiras e as obras executadas previamente à contratação.

SIMULADOR DE FINANCIAMENTOS HABITACIONAIS PARA CONSTRUTORAS

Os interessados poderão acessar o simulador habitacional exclusivo para construtoras no *link* <http://simulador.construtoras.datamec.com.br/>.

IMÓVEL NA PLANTA - RECURSOS FGTS

O QUE É O PRODUTO

Linha de crédito destinada à produção de empreendimentos habitacionais, reabilitação de empreendimentos urbanos e produção de lotes urbanizados, vinculada ao Programa de Carta de Crédito Associativo, com financiamento direto às pessoas físicas, agrupadas em condomínios, sindicatos, cooperativas, associações, pessoas jurídicas voltadas à produção habitacional, companhias de habitação ou órgãos assemelhados, Estados, Municípios, Distrito Federal ou órgãos da sua administração direta ou indireta, com a interveniência de uma empresa do ramo da construção civil.

A QUEM SE DESTINA

Entidades organizadoras públicas/privadas e empresas do ramo da construção civil em geral e pessoas físicas com renda familiar até:

- ▶ Municípios integrantes das regiões metropolitanas dos estados de SP, RJ, da Região Integrada do Distrito Federal e Entorno (Ride) e nas capitais estaduais Curitiba, Florianópolis, Porto Alegre, Belo Horizonte e Vitória:
R\$4.900,00 (quatro mil e novecentos reais).
- ▶ Demais municípios: R\$ 3.900,00 (três mil e novecentos reais).
- ▶ Na modalidade Parceria e Produção de Lotes Urbanizados, a renda está limitada a R\$2.790,00 (dois mil setecentos e noventa reais).

Para os beneficiários enquadrados no Programa do Governo Federal – Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV):

- ▶ Renda até R\$4.650,00, priorizando a faixa até R\$2.790,00, respeitando os limites de renda familiar bruta acima.

Na modalidade Reabilitação de Empreendimentos Urbanos, a renda está limitada a R\$3.900,00 (três mil e novecentos reais).

MODALIDADES

- ▶ Construção de unidades habitacionais em terreno próprio.
- ▶ Aquisição de terreno e construção de unidades habitacionais.
- ▶ Produção de lotes urbanizados (aquisição de terreno e produção de lotes urbanizados).
- ▶ Reabilitação de empreendimentos urbanos.

LIMITES

RENDA FAMILIAR BRUTA

Até R\$4.900,00: municípios integrantes das regiões metropolitanas dos estados de SP, RJ, DF e Rde, Curitiba, Florianópolis, Porto Alegre, Belo Horizonte e Vitória.

Até R\$3.900,00: nos demais municípios.

Na produção de Lote Urbanizado e na modalidade Parceria, a renda familiar bruta está limitada a R\$2.790,00.

Nas regiões metropolitanas de SP, RJ e Distrito Federal, quando se tratar de produção de Lote Urbanizado, a renda familiar bruta está limitada a R\$1.900,00.

Na aquisição de unidade habitacional destinada à reabilitação de empreendimentos urbanos, a renda familiar bruta está limitada a R\$3.900,00.

PARA MUNICÍPIOS INTEGRANTES DAS REGIÕES METROPOLITANAS DOS ESTADOS DE SP, RJ, DF:

FINANCIAMENTO

Aquisição de terreno e construção e construção em terreno próprio:

- ▶ Mínimo: R\$10.000,00.
- ▶ Máximo: R\$130.000,00.

Reabilitação de empreendimentos urbanos:

- ▶ Mínimo: R\$10.000,00.
- ▶ Máximo: R\$80.000,00.

Produção de lotes urbanizados:

- ▶ Mínimo: R\$10.000,00.
- ▶ Máximo: R\$25.000,00.

AVALIAÇÃO

Aquisição de terreno e construção e construção em terreno próprio:

- ▶ Máximo: R\$130.000,00.

Reabilitação de empreendimentos urbanos:

- ▶ R\$80.000,00.

Produção de lotes urbanizados:

- ▶ R\$25.000,00.

PARA AS CAPITAIS CURITIBA, FLORIANÓPOLIS, PORTO ALEGRE, BELO HORIZONTE E VITÓRIA:

FINANCIAMENTO

Aquisição de terreno e construção e construção em terreno próprio:

- ▶ Mínimo: R\$10.000,00.
- ▶ Máximo: R\$100.000,00.

Reabilitação de empreendimentos urbanos:

- ▶ Mínimo: R\$10.000,00.
- ▶ Máximo: R\$80.000,00.

Produção de lotes urbanizados:

- ▶ Mínimo: R\$10.000,00.
- ▶ Máximo: R\$25.000,00.

AVALIAÇÃO

Aquisição de terreno e construção e construção em terreno próprio:

- ▶ Máximo: R\$100.000,00.

Reabilitação de empreendimentos urbanos:

- ▶ R\$80.000,00.

Produção de lotes urbanizados:

- ▶ R\$25.000,00.

PARA DEMAIS REGIÕES:

FINANCIAMENTO

Aquisição de terreno e construção e construção em terreno próprio:

- ▶ Mínimo: R\$10.000,00.
- ▶ Máximo: R\$80.000,00.

Reabilitação de empreendimentos urbanos:

- ▶ Mínimo: R\$10.000,00.
- ▶ Máximo: R\$80.000,00.

Produção de lotes urbanizados:

- ▶ Mínimo: R\$10.000,00.
- ▶ Máximo: R\$25.000,00.

AVALIAÇÃO

Aquisição de terreno e construção e construção em terreno próprio:

- ▶ Máximo R\$80.000,00.

Reabilitação de empreendimentos urbanos:

- ▶ R\$80.000,00.

Produção de lotes urbanizados:

- ▶ R\$25.000,00.

COMPROMETIMENTO DE RENDA

- ▶ Até 30% da renda familiar bruta.

QUOTA

- ▶ Até 240 meses: 100%.
- ▶ 241 a 300 meses: 90%.
- ▶ 301 a 360 meses: 80%.

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO

Sistema de Amortização Constante (SAC) ou Sistema de Amortização Crescente (Sacre).

PRAZO

DE CONSTRUÇÃO

- ▶ Mínimo: 2 meses.
- ▶ Máximo: 24 meses.

DE AMORTIZAÇÃO

Para rendas até R\$2.790,00

Hipoteca:

- ▶ Mínimo: 120 meses.
- ▶ Máximo: 204 meses.

Alienação Fiduciária:

- ▶ Mínimo: 120 meses.
- ▶ Máximo: 300 meses.

Para rendas acima de R\$2.790,00

Hipoteca:

- ▶ Mínimo: 120 meses.
- ▶ Máximo: 204 meses.

Alienação Fiduciária:

- ▶ Mínimo: 120 meses.
- ▶ Máximo: 360 meses.

TAXA DE JUROS NOMINAL

- ▶ 5,00% a.a. para renda familiar bruta de R\$465,00 até R\$2.325,00.
- ▶ 6,00% a.a. para renda familiar bruta de R\$2.325,01 a R\$2.790,00.
- ▶ 8,16% a.a. para renda familiar bruta de R\$2.790,01 a R\$4.900,00.

Para titulares de contas vinculadas do FGTS com no mínimo três anos de trabalho sob o regime do FGTS, consecutivos ou não, na mesma empresa ou não, a taxa de juros é reduzida em 0,5%.

REAJUSTE DO SALDO DEVEDOR

Atualizado mensalmente, no dia correspondente ao da assinatura do contrato, pelo mesmo índice aplicado aos depósitos das contas vinculadas do FGTS.

CARACTERÍSTICAS

A operação consiste na emissão de Carta de Garantia de Financiamento à entidade organizadora/construtora/agente promotor, que assegura a contratação individual do financiamento com os beneficiários, pessoas físicas.

A operação contempla empreendimentos com número máximo de 500 unidades. É obrigatória a participação da construtora.

SIMULADOR DE FINANCIAMENTOS HABITACIONAIS PARA CONSTRUTORAS

Os interessados poderão acessar o simulador habitacional exclusivo para construtoras no *link* <http://simulador.construtoras.datamec.com.br/>.

IMÓVEL NA PLANTA - RECURSOS SBPE

O QUE É O PRODUTO

Linha de crédito para a produção de empreendimentos habitacional, comercial e misto, com recursos do SBPE, no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, com financiamento direto às pessoas físicas, agrupadas em condomínios ou por sindicatos, cooperativas, associações ou pessoas jurídicas voltadas à produção habitacional.

A QUEM SE DESTINA

Pessoas físicas que desejam comprar imóvel na planta ou em fase de construção, com intervenção de entidade organizadora.

MODALIDADES

- ▶ Aquisição de terreno e construção de unidade habitacional.
- ▶ Construção de unidade habitacional em terreno próprio.

LIMITES

Financiamento no SFH com taxa de juros pós-fixada:

- ▶ Mínimo: R\$15.000,00, e máximo: R\$450.000,00.

Financiamento fora do SFH com taxa de juros pós-fixada:

- ▶ Mínimo: R\$25.000,00, e máximo: conforme capacidade de pagamento do tomador.

Financiamento no SFH com taxa de juros pré-fixada:

- ▶ Mínimo: R\$50.000,00, e máximo: R\$450.000,00.

Imóvel comercial:

- ▶ Mínimo: R\$15.000,00, e máximo: conforme capacidade do proponente.

Observação: Estão suspensas as operações fora do SFH com taxa pré-fixada.

AVALIAÇÃO/VENAL

No SFH:

- ▶ Máximo: R\$500.000,00.

Fora do SFH:

- ▶ Acima de R\$500.000,00.

Imóvel comercial: qualquer valor.

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO

Sistema de Amortização Constante (SAC).

COMPROMETIMENTO DE RENDA

- ▶ Até 30% da renda familiar bruta.

QUOTA

No SFH e fora do SFH, a quota pode chegar a até 90% do menor dos valores entre compra e venda e o de avaliação efetuada pela CAIXA.

Imóvel comercial: 80%.

PRAZOS

Construção: até 36 meses.

AMORTIZAÇÃO

Prazo Mínimo

Tanto para operações no SFH como fora do SFH, o prazo mínimo é de 36 meses.

Prazo máximo**No SFH:**

Taxa pós-fixada: até 360 meses.

Taxa pré-fixada: até 180 meses.

Fora do SFH:

Taxa pós-fixada: até 360 meses.

Observação: Estão suspensas as operações fora do SFH com taxa pré-fixada.

TAXA DE JUROS**1) SFH - Imóvel Residencial****a) Imóvel com valor de avaliação de até R\$130.000,00****a.1) Taxa anual pós-fixada + TR****a.1.1) Pagamento mediante carnê:**

Nominal - 9,0178% a.a.

Efetiva - 9,4000% a.a.

a.1.2) Pagamento com débito em conta corrente ou em folha de pagamento:

Nominal - 8,5563% a.a.

Efetiva - 8,9000% a.a.

a.1.3) Pagamento com débito em conta corrente de cliente que possua o pacote básico de relacionamento:

Nominal - 8,0930% a.a.

Efetiva - 8,4000% a.a.

a.2) Taxa anual pré-fixada**a.2.1) Pagamento mediante carnê:**

Nominal - 12,1567% a.a.

Efetiva - 12,8574% a.a.

a.2.2) Pagamento com débito em conta corrente ou em folha de pagamento:

Nominal - 11,2964% a.a.

Efetiva - 11,9000% a.a.

b) Imóvel com valor de avaliação de R\$130.000,01 a R\$200.000,00**b.1) Taxa anual pós-fixada + TR****b.1.1) Pagamento com carnê:**

Nominal - 10,0262% a.a.

Efetiva - 10,5000% a.a.

b.1.2) Pagamento com débito em conta corrente ou em folha de pagamento:

Nominal - 9,5690% a.a.

Efetiva - 10,0000% a.a.

b.1.3) Pagamento com débito em conta corrente de cliente que possua o pacote básico de relacionamento:

Nominal - 9,1098% a.a.

Efetiva - 9,5000% a.a.

c) Imóvel com valor de avaliação de R\$200.000,01 a R\$500.000,00

- c.1) Taxa anual pós-fixada + TR
 - c.1.1) Pagamento com carnê:
 - Nominal - 10,9350% a.a.
 - Efetiva - 11,5000% a.a.
 - c.1.2) Pagamento com débito em conta corrente ou em folha de pagamento:
 - Nominal - 10,4815% a.a.
 - Efetiva - 11,0000% a.a.
 - c.1.3) Pagamento com débito em conta corrente de cliente que possua o pacote básico de relacionamento:
 - Nominal - 10,0262% a.a.
 - Efetiva - 10,5000% a.a.

2) FORA DO SFH - Imóvel Residencial

a) Taxa anual pós-fixada + TR

- a.1) Pagamento com carnê:
 - Nominal - 11,3866% a.a.
 - Efetiva - 12,0000% a.a.
- a.2) Pagamento com débito em conta corrente ou em folha de pagamento:
 - Nominal - 10,9350% a.a.
 - Efetiva - 11,5000% a.a.
- a.3) Pagamento com débito em conta corrente de cliente que possua o pacote básico de relacionamento:
 - Nominal - 10,4815% a.a.
 - Efetiva - 11,0000% a.a.

REAJUSTE DO SALDO DEVEDOR – TAXA DE JUROS PÓS-FIXADA

O saldo devedor é atualizado mensalmente, no dia correspondente ao do aniversário do contrato, pelo índice de atualização aplicado aos depósitos da poupança.

É cobrada taxa operacional mensal.

REAJUSTE DO SALDO DEVEDOR - TAXA DE JUROS PRÉ-FIXADA

O saldo devedor não sofre atualização monetária.

CARACTERÍSTICAS

O financiamento é destinado à produção de empreendimentos habitacionais, com número de unidades entre 2 e 500, inseridos na malha urbana, dotados de infraestrutura, inclusive equipamentos comunitários e de uso comum e serviços públicos essenciais.

SIMULADOR DE FINANCIAMENTOS HABITACIONAIS PARA CONSTRUTORAS

Os interessados poderão acessar o simulador habitacional exclusivo para construtoras no *link* <http://simulador.construtoras.datamec.com.br/>.

ALOCAÇÃO DE RECURSOS - FGTS E SBPE

O QUE É O PRODUTO

Linha de crédito para assegurar aos empreendedores pessoas físicas e empresas do ramo da construção civil, que produzem empreendimentos com recursos próprios ou de terceiros, o financiamento da comercialização das unidades habitacionais, comerciais e mistas produzidas, após a conclusão e regularização da obra no RI.

A QUEM SE DESTINA

Pessoas físicas e empresas do ramo da construção civil.

CARACTERÍSTICAS

Garantia de financiamento à comercialização de unidades produzidas, por empreendedores, pessoas físicas e empresas do ramo da construção civil, com recursos próprios e/ou de terceiros, conforme a origem dos recursos a ser utilizada (SBPE e FGTS).

LIMITES E PARÂMETROS

Vide imóvel na planta – recursos FGTS – e imóvel na planta – recursos SBPE.

IMÓVEL COMERCIAL - PESSOA JURÍDICA AQUISIÇÃO - RECURSOS SBPE

O QUE É O PRODUTO

Financiamento à pessoa jurídica para aquisição de imóvel comercial novo, usado e lote urbanizado comercial, fora do SFH, com recursos do SBPE.

A QUEM SE DESTINA

Pessoa jurídica.

MODALIDADES

- ▶ Aquisição de imóvel novo ou usado.
- ▶ Aquisição de lote urbanizado.

GARANTIAS

- ▶ Alienação Fiduciária incidente sobre o imóvel.
- ▶ Fiança, obrigatória para sócios.

LIMITES

Avaliação: sem limite.

Financiamento:

- ▶ Mínimo: R\$10.000,00.
- ▶ Máximo: de acordo com a capacidade de pagamento e com a política de risco de crédito da CAIXA.

Prazo de amortização:

- ▶ Até 120 meses.

QUOTA

Até 80% do menor valor entre compra/venda e avaliação do imóvel efetuada pela CAIXA.

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO

Sistema de Amortização Constante (SAC).

TAXAS DE JUROS

Pagamento mediante carnê:

- ▶ Nominal: 12,7303%.
- ▶ Efetiva: 13,5000%.

Pagamento mediante débito em conta:

- ▶ Nominal: 12,2842%.
- ▶ Efetiva: 13,0000%.

IMÓVEL COMERCIAL - PESSOA JURÍDICA CONSTRUÇÃO - RECURSOS SBPE

O QUE É O PRODUTO

Financiamento à pessoa jurídica para aquisição de terreno e construção, construção em terreno próprio e ampliação/reforma de imóvel comercial, fora do SFH, com recursos do SBPE.

A QUEM SE DESTINA

Pessoa jurídica.

MODALIDADES

- ▶ Aquisição de terreno e construção.
- ▶ Construção em terreno próprio.
- ▶ Ampliação/reforma.

GARANTIAS

- ▶ Alienação Fiduciária incidente sobre o imóvel.
- ▶ Fiança, obrigatória para sócios.

LIMITES

De avaliação:

Sem limite.

De financiamento:

- ▶ Mínimo: R\$10.000,00.
- ▶ Máximo: de acordo com a capacidade de pagamento e com a política de risco de crédito da CAIXA.

PRAZOS

De construção/carência

- ▶ Aquisição de terreno e construção simultânea e para construção em terreno próprio: até 18 meses.
- ▶ Ampliação/reforma: até 12 meses.

De amortização

- ▶ Aquisição de terreno e construção simultânea e para construção em terreno próprio: até 120 meses.
- ▶ Ampliação/reforma: até 60 meses.

QUOTA

Até 80% (oitenta por cento) do valor de avaliação do imóvel considerado pronto, efetuada pela CAIXA.

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO

Sistema de Amortização Constante (SAC).

TAXA DE JUROS

Pagamento mediante carnê:

- ▶ Nominal: 12,7303%.
- ▶ Efetiva: 13,5000%.

Pagamento mediante débito em conta:

- ▶ Nominal: 12,2842%.
- ▶ Efetiva: 13,0000%.

CONSTRUGIRO - ANTECIPAÇÃO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

O QUE É O PRODUTO

É a concessão de crédito destinada a antecipar o fluxo de caixa da empresa privada do ramo da construção civil, lastreada em recebíveis de sua propriedade, relativos a imóveis habitacionais ou comerciais, concluídos ou com percentual de execução de obra superior a 35% do cronograma físico.

RECEBÍVEIS

São as prestações dos imóveis, representadas por títulos de crédito que têm como sacado os promitentes compradores dos imóveis comercializados através de autofinanciamento e como favorecido a empresa proponente.

A QUEM SE DESTINA

Clientes CAIXA: empresas privadas do ramo da construção civil cujos empreendimentos habitacionais possuam planos de autofinanciamento.

CONDIÇÕES

Forma de pagamento

O pagamento ocorre toda vez que um título com valor antecipado vence ou é quitado, o que provoca uma redução do valor do limite contratado na mesma proporção do valor antecipado. A quitação/baixa ou vencimento dos títulos caucionados provoca a redução do limite contratado. No Construgiro não existe uma prestação fixa por mês. Os juros são pós-fixados, calculados sobre a utilização do limite de crédito durante o período de cobrança e débito todo primeiro dia útil de cada mês.

COBRANÇA

Toda a carteira de recebíveis apresentada é cobrada na CAIXA na fase de avaliação da carteira; após a contratação da operação, é obrigatório manter em cobrança na CAIXA somente os títulos que caucionam o limite de crédito concedido.

LIMITE

Para definição do valor do limite, são considerados 100% das prestações regulares da carteira de recebíveis apresentada pela empresa.

PRAZO

O prazo máximo de contratação é de 36 meses.

GARANTIAS

Penhor de direitos creditórios sobre os recebíveis da carteira apresentada como garantia principal e aval dos sócios como garantia adicional.

Obrigatoriedade de quitação dos recebíveis inadimplentes por parte da empresa.

Se for necessário, são solicitadas outras garantias conforme normativo vigente.

CAPITAL DE GIRO – RECURSOS DO SBPE

O QUE É O PRODUTO

Prover capital de giro às empresas do ramo da construção civil, visando garantir o fluxo de recursos necessários à produção e à conclusão de empreendimentos residenciais, nas incorporações submetidas ao regime do patrimônio de afetação ou através de Sociedade de Propósito Específico (SPE).

A QUEM SE DESTINA

Empresas do ramo de construção civil.

MODALIDADES

Linha de Crédito de Capital de Giro para produção de empreendimentos apurada com base no custo total de produção do empreendimento.

O valor máximo de financiamento é de até 20% do custo total de produção.

Linha de Crédito de Capital para produção de empreendimentos vinculada à antecipação de recebíveis de empreendimentos concluídos.

O valor máximo de financiamento do capital de giro é de até 70% do valor total dos recebíveis da carteira total.

GARANTIAS BÁSICAS

- ▶ Hipoteca de unidades não comercializadas do empreendimento objeto do financiamento.
- ▶ Hipoteca de outros bens imóveis, dentre as garantias qualificadas e aceitas pela CAIXA.
- ▶ Fiança dos sócios.
- ▶ Penhor de direitos creditórios relativos às unidades comercializadas, por autofinanciamento, do empreendimento objeto do financiamento de capital de giro e de outros empreendimentos, excepcionalmente para complementação do percentual mínimo de garantia de 130%.

TAXA DE JUROS

- ▶ De 11,00% a.a., acrescida da TR, para os financiamentos do empreendimento em outro banco e autofinanciamento.
- ▶ De 10,50% a.a., acrescida da TR, para os financiamentos CAIXA.
- ▶ De 10,00% a.a., acrescida da TR, para os financiamentos do empreendimento em outro banco e autofinanciamento, com reciprocidade.
- ▶ De 9,50% a.a., acrescida da TR, para os financiamentos CAIXA, com reciprocidade.

PRAZO

Até 24 meses, podendo chegar a até 60 meses, dependendo da linha de crédito.

COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES

É exigida a comercialização mínima de 30% das unidades do empreendimento de vinculação.

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO

Sistema de Amortização Constante (SAC).

OUTRAS LINHAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CONSTRUCARD

Linha de crédito imobiliário para financiar a aquisição de material de construção, a reforma e/ou ampliação de imóvel residencial urbano.

As compras são efetuadas por meio de cartão específico junto a estabelecimentos comerciais credenciados pela CAIXA.

VALOR MÁXIMO DE CONTRATAÇÃO

De acordo com a capacidade de pagamento do proponente.

PRAZO MÁXIMO

De construção: até 6 meses.

De amortização: até 36 meses.

Taxa de juros: divulgada mensalmente pela CAIXA + TR.

CRÉDITO APORTE CAIXA

Linha de crédito sem destinação específica para pessoas físicas que tenham, no mínimo, 91 dias de relacionamento com a CAIXA em conta corrente e/ou poupança e que apresentem garantia real representada por um bem imóvel. Se for residencial, deve ser o segundo imóvel.

Possui limite máximo de crédito de R\$400.000,00, na quota máxima de 40% do valor do bem imóvel, por um prazo de até 60 meses, à taxa de TR + 20,28% a.a. (convênio e cliente CAIXA) a TR + 23% a.a.

**PROGRAMA
MINHA CASA, MINHA VIDA**



MINHA CASA, MINHA VIDA

Famílias com renda de até três 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 três 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

- ▶ A 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 há 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 predefinidos. 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 m².
- ▶ Tipologia 2 – apartamento – 42 m².

ESPECIFICAÇÃO DA TIPOLOGIA 1 (CASA TÉRREA COM 35 m²)

- ▶ Compartimentos: sala, cozinha, banheiro, 2 dormitórios, área externa com tanque.
- ▶ Área da unidade: 35 m².
- ▶ Área interna: 32 m².
- ▶ Piso: cerâmico na cozinha e banheiro, cimentado no restante.
- ▶ Revestimento de alvenaria: azulejo 1,50 m nas paredes hidráulicas, no boxe, 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: 2,20 m na cozinha e banheiro, 2,50 m 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: 0,50 m no perímetro da construção.

ESPECIFICAÇÃO DA TIPOLOGIA 2 (APARTAMENTO COM 42 m²)

- ▶ 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: 42 m².
- ▶ Área interna: 37 m².
- ▶ Piso: cerâmico na cozinha e no banheiro, cimentado no restante.
- ▶ Revestimento de alvenaria: azulejo 1,50 m nas paredes hidráulicas e boxe. 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: 2,20 m na cozinha e banheiro, 2,40 m 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: 0,50 m no perímetro da construção.

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.

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 dez 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.
- ▶ Verificação do CADÚNICO – Cadastro Único.

HABITAÇÃO PARA FAMÍLIAS COM RENDA ACIMA DE TRÊS E ATÉ DEZ SALÁRIOS MÍNIMOS

Famílias com renda acima de três e até seis salários mínimos terão aumento substancial do valor do subsídio nos financiamentos com recursos do FGTS. Aquelas com renda acima de seis e até dez 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 três e até dez salários mínimos, priorizando a faixa acima de três e até seis 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

- ▶ A União e o 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 a 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 x valor do financiamento PJ);
 - ▶ penhor dos direitos creditórios, se for o caso.
- ▶ Prazo de pagamento de até 24 meses, após a conclusão da obra.
- ▶ Durante a obra, haverá apenas pagamento de juros e atualização monetária.
- ▶ Exigência de contratação do seguro de término de obra e risco de engenharia.

ESPECIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

Empreendimentos com valor de avaliação compatível com a faixa de renda prioritária (acima de três e até dez 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.

Cada módulo com limite de 500 unidades.

ACOMPANHAMENTO DA OBRA - MEDIÇÃO

ACOMPANHAMENTO DA OBRA

- ▶ Realizado pela CAIXA.

MEDIÇÃO MENSAL

- ▶ Medição agendada pela empresa com o objetivo de aferir o cumprimento da etapa de obra.
- ▶ Desembolso: liberação a partir da consolidação das fontes de recursos em cinco dias (recebíveis, recursos próprios, financiamento).
- ▶ Cobrança da Taxa de Acompanhamento de Obra (TAO), na razão de 1,5% sobre o valor da parcela.

CONDIÇÕES PARA 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 três a cinco salários mínimos – 5% a.a. + TR.
 - ▶ Renda de cinco a seis salários mínimos – 6% a.a. + TR.
 - ▶ Renda de seis a dez 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 seis 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

- ▶ Seis prestações: renda de três a cinco salários mínimos.
- ▶ Quatro prestações: renda de cinco a oito salários mínimos.
- ▶ Duas prestações: renda de oito a dez salários mínimos.

CONDIÇÕES PARA UTILIZAÇÃO

- ▶ Imóveis do Minha Casa, Minha Vida.
- ▶ Contribuição para o fundo – 0,5% da prestação.

- ▶ Pagamento de pelo menos seis 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 seis 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 um 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 três 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 em outros órgãos de licenciamento, a CAIXA oferece a possibilidade de uma pré-análise mediante apresentação da matrícula do imóvel e projeto básico em dez dias.

ANÁLISE DE ENGENHARIA

Verifica o enquadramento do projeto nas regras do programa, para garantir a efetividade da operação, consistindo em:

- ▶ verificação das condições do projeto arquitetônico referente à funcionalidade e à 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 TRÊS 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 TRÊS E ATÉ DEZ 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) serão necessários apenas para a contratação.

CUSTO DAS UNIDADES

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

- ▶ Número de unidades do empreendimento: módulos de até 500 unidades; condomínios fracionados em até 250 unidades.

TERRENO E LOCALIZAÇÃO

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

COTA DE IMPLANTAÇÃO

- ▶ Implantação da edificação: deve estar em cota favorável em relação ao logradouro e às redes de drenagem e esgoto sanitário.

- ▶ Soleira de entrada da edificação: deve estar em cota superior ao terreno.
- ▶ Deve existir solução de drenagem no fundo de lotes em declive.

TALUDES, DESNÍVEIS E CONTENÇÕES

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

PÉ-DIREITO

- ▶ Observar pé-direito superior a 2,20 m para banheiros, cozinhas e circulações com forro rebaixado e garagens, 2,40 m para demais ambientes.

ACESSIBILIDADE

- ▶ Observar largura mínima de 0,80 m para portas externas das unidades.
- ▶ Observar regras de acessibilidade para áreas de uso comum, unidades habitacionais e garagens.

PRIVACIDADE

- ▶ Prever forro nos banheiros.
- ▶ Executar prolongamento da parede divisória em unidades geminadas até o encontro com o telhado, quando não existir laje/forro em toda a unidade.

IMPERMEABILIDADE

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

COBERTURA

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

SUSTENTABILIDADE

- ▶ É obrigatória a utilização de madeira certificada ou proveniente de floresta com manejo controlado para empreendimentos.

ESTACIONAMENTO

- ▶ Declividade em áreas de estacionamento: deve ser inferior a 8%.

- ▶ Prever vias e acessos internos pavimentados para veículos e pedestres.
- ▶ Previsão de cobertura do solo: utilizar brita para vagas de estacionamento descoberto em áreas planas e outra solução adequada para terrenos com declividade.

SEGURANÇA

- ▶ Fechamento de divisas: deve ser com muro ou alambrado com altura mínima de 1,80 m.
- ▶ Iluminação de áreas comuns: deve compor o projeto das áreas comuns.

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 seis meses.

CONTATO

O atendimento por telefone é feito no 0800-7260101 - opção 5.

Outras informações podem ser obtidas no site da CAIXA: www.caixa.gov.br.

HSBC



SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

O QUE É O PRODUTO

O crédito imobiliário do HSBC, através do Sistema Financeiro de Habitação, é uma modalidade de financiamento que viabiliza a compra da sua casa própria, seja ela nova ou usada.

RENDA NECESSÁRIA

O comprometimento de renda do financiado é de 30% da sua renda bruta mensal, que deve ser baseada no mês anterior ao da contratação. A composição da renda entre os adquirentes é permitida independentemente do vínculo de parentesco. Renda mínima: R\$1.500,00.

VALORES DO FINANCIAMENTO

Valor mínimo: R\$15 mil.

Valor máximo: R\$400 mil.

LIMITE DE FINANCIAMENTO

O percentual máximo de financiamento para clientes é de 80% para todas as regiões, nas operações de aquisição individual ou havendo composição de renda entre cônjuges.

O HSBC também possibilita outras formas de composição de renda entre clientes, com ou sem vínculo de parentesco, financiando um percentual de até 70% para todas as regiões.

O limite de financiamento será calculado com base no menor, entre os valores de avaliação ou de venda.

TAXAS DE JUROS

Taxa de juros nominal: 11,3866% ao ano.

Taxa de juros efetiva: 12,0000% ao ano.

O HSBC oferece taxas de juros diferenciadas para imóveis de R\$50 mil a R\$150 mil. Veja abaixo os juros aplicados:

VALOR DO IMÓVEL/VENDA	TAXA DE JUROS EFETIVA		
	TAXA REDUZIDA		DURANTE TODO O CONTRATO
	36 PRIMEIROS MESES DE CONTRATO	RESTANTE DO PRAZO DO CONTRATO	
De R\$50 mil a R\$150 mil	7,98% a.a.	10,98% a.a.	10% a.a.
Acima de R\$150 mil a R\$500 mil	11% a.a.		

Para os imóveis de R\$50mil a R\$150 mil, o contrato de financiamento é pactuado à taxa de 12% a.a., conforme padrão do Sistema Financeiro de Habitação, mas o cliente terá por 36 meses o benefício da taxa de 7,98% a.a. Findos os 36 meses iniciais, a taxa de juros passará automaticamente a 10,98% a.a. por mais 36 meses. Depois de transcorrido esse prazo, a manutenção da taxa de juros em 10,98% a.a. estará vinculada à adimplência das prestações.

Para imóveis de R\$50 mil a R\$150 mil, com taxa linear de 10% a.a. durante todo o contrato de financiamento será pactuado com taxa de 12% a.a., conforme padrão do Sistema Financeiro de Habitação, e o cliente terá a taxa efetiva reduzida a 10% a.a., desde que se mantenha adimplente nos 36 primeiros meses de vigência; e depois de transcorrido esse prazo, a manutenção da taxa de juros em 10% a.a. estará vinculada à adimplência das prestações.

Para imóveis acima de R\$150 mil a R\$500 mil, o contrato de financiamento será pactuado com taxa de 12% a.a., conforme padrão do Sistema Financeiro de Habitação, e o cliente terá a taxa efetiva de 11% a.a., desde que se mantenha adimplente nos 36 primeiros meses de vigência; e depois de transcorrido esse prazo, a manutenção da taxa de juros em 11% a.a. estará vinculada à adimplência das prestações.

Havendo inadimplência, a taxa a ser praticada será de 12% a.a.

SEGUROS

A partir da assinatura do contrato de financiamento, você terá cobertura securitária nos casos de:

- ▶ morte ou invalidez permanente de integrantes da renda familiar, em financiamentos cuja indenização será utilizada para amortização ou quitação do saldo devedor do imóvel de acordo com o percentual de participação na renda;
- ▶ danos físicos ao imóvel (incêndio, desabamento etc.), em financiamentos cuja indenização proporciona a reposição do imóvel conforme o projeto original.

REAJUSTES

O saldo devedor e as prestações serão atualizados mensalmente pelo mesmo índice aplicado às cadernetas de poupança livre, Plano de Correção Monetária (PCM)*.

* Nesse plano não é permitida a revisão de reajuste das prestações.

IMÓVEL

O imóvel está sujeito a avaliação do HSBC.

VALOR DE COMPRA E VENDA OU AVALIAÇÃO

Valor mínimo: R\$50 mil.

Valor máximo: R\$500 mil.

PRAZO

Tempo máximo de 240 meses.

Para financiamento de imóveis residenciais pelo SFH, a idade do proponente mais velho e o prazo de financiamento não pode exceder a 75 anos.

GARANTIA

Alienação Fiduciária do imóvel.

FINANCIAMENTO COM FGTS

Para utilizar seu FGTS, você não poderá ser proprietário nem promitente comprador de imóvel residencial no atual local de domicílio onde pretenda fixá-lo, em municípios limítrofes, em municípios pertencentes à Região Metropolitana, ou ainda possuir em qualquer parte do país outro financiamento nas condições estabelecidas para o SFH.

Para se candidatar ao crédito imobiliário, é necessário ser cliente correntista do HSBC, residir no Brasil e ter mais de 18 anos.

TAXA DE MERCADO RESIDENCIAL

O QUE É O PRODUTO

Nessa modalidade de crédito imobiliário pode-se efetuar o negócio pelos valores de financiamento, de venda ou de avaliação superior ao máximo permitido para o Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

RENDA NECESSÁRIA

O comprometimento de renda do financiado é de 30% da sua renda bruta mensal, que deve ser baseada no mês anterior ao da contratação. A composição da renda entre os adquirentes é permitida independentemente do vínculo de parentesco. Renda mínima: R\$1.500,00.

VALORES DO FINANCIAMENTO

Valor mínimo: R\$20 mil.

Valor máximo: R\$500 mil.

LIMITE DE FINANCIAMENTO

O percentual máximo de financiamento para clientes é de 80% para todas as regiões, nas operações de aquisição individual ou havendo composição de renda entre cônjuges.

O HSBC também possibilita outras formas de composição de renda entre clientes, com ou sem vínculo de parentesco, financiando um percentual de até 70% para todas as regiões.

Para imóveis de veraneio, pode ser financiado um percentual de até 60% para todas as regiões.

O limite de financiamento será calculado com base no menor, entre os valores de avaliação ou de venda.

TAXAS DE JUROS

Taxa de juros nominal: 11,3866% a.a.

Taxa de juros efetiva: 12% a.a.

SEGUROS

A partir da assinatura do contrato de financiamento, você terá cobertura securitária nos casos de:

- ▶ morte ou invalidez permanente de integrantes da renda familiar, em financiamentos cuja indenização será utilizada para amortização ou quitação do saldo devedor do imóvel de acordo com o percentual de participação na renda;
- ▶ danos físicos ao imóvel (incêndio, desabamento etc.), em financiamentos cuja indenização proporciona a reposição do imóvel conforme o projeto original.

REAJUSTES

O saldo devedor e as prestações serão atualizados mensalmente pelo mesmo índice aplicado às cadernetas de poupança livre, Plano de Correção Monetária (PCM)*.

* Nesse plano não é permitida a revisão de reajuste das prestações.

IMÓVEL

O imóvel está sujeito a avaliação do HSBC.

VALOR DE COMPRA E VENDA OU AVALIAÇÃO

Valor mínimo: R\$50 mil.

PRAZO

Tempo máximo de 240 meses e 180 meses para imóvel de veraneio/lazer.

Para financiamento de imóveis residenciais pelo SFH, a idade do proponente mais velho e o prazo de financiamento não pode exceder a 75 anos.

GARANTIA

Alienação Fiduciária do imóvel.

Para se candidatar ao crédito imobiliário, é necessário ser cliente correntista do HSBC, residir no Brasil e ter mais de 18 anos.

CREDIMÓVEL

O QUE É O PRODUTO

Essa modalidade de financiamento viabiliza a compra da casa própria com taxa de juros de 1% a.m. e parcelas decrescentes.

RENDA NECESSÁRIA

O comprometimento máximo da renda do financiado é de 30% da sua renda bruta mensal, que deve ser baseada no mês anterior ao da contratação. A composição da renda entre os adquirentes é permitida independentemente do vínculo de parentesco. Renda mínima: R\$1.500,00.

VALORES DO FINANCIAMENTO

Valor mínimo: R\$50 mil.

Valor máximo: R\$700 mil.

LIMITE DE FINANCIAMENTO

O percentual máximo de financiamento para clientes é de 80% para todas as regiões, nas operações de aquisição individual ou havendo composição de renda entre cônjuges.

O HSBC também possibilita outras formas de composição de renda entre clientes, com ou sem vínculo de parentesco, financiando um percentual de até 70% para todas as regiões.

O limite de financiamento será calculado com base no menor, entre os valores de avaliação ou de venda.

TAXAS DE JUROS

Taxa de juros nominal: 12% ao ano.

Taxa de juros efetiva: 12,6825% ao ano.

Bônus na prestação mensal equivalente à TR. Havendo atraso, o benefício é cancelado para aquela prestação. Voltando a ficar em dia, o cliente continua tendo direito ao benefício.

SEGUROS

A partir da assinatura do contrato de financiamento, você terá cobertura securitária nos casos de:

- ▶ morte ou invalidez permanente de integrantes da renda familiar, em financiamentos cuja indenização será utilizada para amortização ou quitação do saldo devedor do imóvel, de acordo com o percentual de participação na renda;
- ▶ danos físicos ao imóvel (incêndio, desabamento etc.), em financiamentos cuja indenização proporciona a reposição do imóvel conforme o projeto original.

IMÓVEL

Só poderão ser financiados os imóveis localizados em cidades que possuem agência do HSBC, localizados em perímetro urbano* e que estejam cobertos por empresas avaliadoras credenciadas junto à instituição.

* Não serão financiados imóveis de lazer.

VALOR DE COMPRA E VENDA OU AVALIAÇÃO

Valor mínimo: R\$100 mil.

Valor máximo: Não há limite.

PRAZO

Tempo máximo de 120 meses.

A soma da idade do proponente mais velho e o prazo de financiamento não pode exceder a 75 anos.

GARANTIA

Alienação Fiduciária do imóvel.

FINANCIAMENTO COM FGTS

Valor máximo de compra e venda ou avaliação: R\$500 mil.

Valor máximo de financiamento: R\$400 mil.

Para utilizar seu FGTS, você não poderá ser proprietário nem promitente comprador de imóvel residencial no atual local de domicílio, onde pretenda fixá-lo, em municípios limítrofes, em municípios pertencentes à Região Metropolitana, ou ainda possuir em qualquer parte do país outro financiamento nas condições estabelecidas para o SFH.

CARACTERÍSTICAS GERAIS

- ▶ Parcelas decrescentes.
- ▶ Bônus da TR sobre a prestação mensal, desde que o cliente esteja com o pagamento em dia.
- ▶ Possibilidade de financiamento das despesas contratuais tais como Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), Tarifa de Inscrição e Expediente (TIE), registro de contrato etc., limitado a R\$8.000,00, e TIE, limitado a R\$1.000,00.

Para se candidatar ao crédito imobiliário, é necessário ser cliente correntista do HSBC, residir no Brasil e ter mais de 18 anos.

TAXA DE MERCADO COMERCIAL

O QUE É O PRODUTO

Essa modalidade de crédito proporciona a fácil aquisição do seu imóvel comercial, novo ou usado: lojas, escritórios, consultórios, salas e conjuntos comerciais.

RENDA NECESSÁRIA

O comprometimento de renda do financiado é de 25% da sua renda bruta mensal, que deve ser baseada no mês anterior ao da contratação. A composição de renda familiar é permitida apenas entre cônjuges ou conviventes sob o regime de união estável.

Renda mínima: R\$1.500,00.

VALORES DO FINANCIAMENTO

Valor mínimo: R\$20 mil.

Valor máximo: R\$300 mil.

LIMITE DE FINANCIAMENTO

O percentual máximo de financiamento é de 50%, devendo este ser calculado com base no menor valor de avaliação ou valor de venda.

TAXAS DE JUROS

Taxa de juros nominal: 11,8363% ao ano.

Taxa de juros efetiva: 12,5000% ao ano.

SEGUROS

A partir da assinatura do contrato de financiamento, você terá cobertura securitária nos casos de:

- ▶ morte ou invalidez permanente de integrantes da renda familiar, em financiamentos cuja indenização será utilizada para amortização ou quitação do saldo devedor do imóvel de acordo com o percentual de participação na renda;
- ▶ danos físicos ao imóvel (incêndio, desabamento etc.), em financiamentos cuja indenização proporciona a reposição do imóvel conforme o projeto original.

REAJUSTES

O saldo devedor e as prestações serão atualizados mensalmente pelo mesmo índice aplicado às cadernetas de poupança livre, Plano de Correção Monetária (PCM)*.

* Nesse plano não é permitida a revisão de reajuste das prestações.

IMÓVEL

O imóvel está sujeito a avaliação do HSBC.

VALOR DE COMPRA E VENDA OU AVALIAÇÃO

Valor mínimo: R\$60 mil.

PRAZO

Tempo máximo de 60 meses.

A soma da idade do proponente mais velho e o prazo de financiamento não pode exceder a 75 anos.

GARANTIA

Alienação Fiduciária do imóvel.

Para se candidatar ao crédito imobiliário, é necessário ser cliente correntista do HSBC, residir no Brasil e ter mais de 18 anos.

CONTATO

Site: [www.hsbc.com.br/Empréstimos e Financiamentos/Crédito Imobiliário](http://www.hsbc.com.br/Empréstimos_e_Financiamentos/Crédito_Imobiliário).

Central de atendimento exclusiva para Crédito Imobiliário.

Para capitais e Regiões Metropolitanas, o número é 3003-2272, e demais localidades é 0800 721 2272.

ITAÚ

UNIBANCO



O Banco Itaú e o Unibanco se uniram; por isso, todas as condições de crédito imobiliário das duas instituições estão unificadas. Veja a seguir.

PRODUTOS PESSOA FÍSICA

AQUISIÇÃO RESIDENCIAL

O QUE É O PRODUTO

Destinado a pessoas físicas de todo o Brasil, correntistas e não correntistas do Banco Itaú Unibanco, que queiram adquirir uma casa própria ou aumentar seu patrimônio com um segundo imóvel novo ou usado.

Existem duas linhas de financiamento para a aquisição residencial, dependendo do valor do imóvel pretendido e do valor a ser financiado.

São elas:

- ▶ SFH;
- ▶ taxa de mercado.

CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO PARA SFH (SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO)¹

Tipo de imóvel: Residencial.

Valor do imóvel: Valor de venda ou avaliação (o menor entre os dois) a partir de R\$62,5 mil, limitado a R\$500 mil.

Valor do financiamento: De R\$50 mil até R\$400 mil².

Percentual de financiamento: Até 80% do valor do imóvel.

Prazo de financiamento: Até 300 meses (25 anos).

Índice de reajuste mensal do saldo e da prestação: Índice da poupança, atualmente a Taxa Referencial (TR).

Taxa de juros efetiva: TR + 11,5% a.a. durante todo o contrato para operações em que haja débito automático com pontualidade de pagamento. Caso contrário, a taxa efetiva é TR + 12% a.a.

- 1 Condições vigentes na presente data, podendo ser alteradas a qualquer momento sem aviso prévio. Condições sujeitas a análise de crédito, praça e perfil do cliente.
- 2 Caso o valor a ser financiado seja superior a R\$400 mil, mesmo que o valor do imóvel seja inferior a R\$500 mil, a operação será enquadrada nas condições de Taxa de Mercado.

Comprometimento de renda: Até 27% da renda líquida (pode ser composta por até duas pessoas).

Sistema de amortização: Sistema de Amortização Constante (SAC).

Seguros:

- ▶ Morte e Invalidez Permanente (MIP).
- ▶ Danos Físicos ao Imóvel (DFI).

Garantia utilizada: Alienação Fiduciária.

Utilização do FGTS: Sim, desde que atendidas as regras da gestora do fundo, para:

- ▶ valor de entrada na aquisição do imóvel;
- ▶ amortização do saldo devedor durante o período de contrato ou sua liquidação;
- ▶ pagamento de parte do valor das prestações.

CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO PARA TAXA DE MERCADO¹

Tipo de imóvel: Residencial.

Valor do imóvel: Valor de venda ou avaliação (o menor entre os dois) a partir de R\$500 mil.

Valor do financiamento: A partir de R\$50 mil.

Percentual de financiamento: Até 80% do valor do imóvel.

Prazo de financiamento: Até 300 meses (25 anos).

Índice de reajuste mensal do saldo e da prestação: Índice da poupança, atualmente a Taxa Referencial (TR).

Taxa de juros efetiva: TR + 12% a.a. durante todo o contrato para operações em que haja débito automático com pontualidade de pagamento. Caso contrário, a taxa efetiva é TR + 12,5% a.a.

Comprometimento de renda: Até 27% da renda líquida (pode ser composta por até duas pessoas).

Sistema de amortização: Sistema de Amortização Constante (SAC).

- 1 Condições vigentes na presente data, podendo ser alteradas a qualquer momento sem aviso prévio. Condições sujeitas a análise de crédito, praça e perfil do cliente.
- 2 Caso o valor a ser financiado seja superior a R\$400 mil, mesmo que o valor do imóvel seja inferior a R\$500 mil, a operação será enquadrada nas condições de Taxa de Mercado.

Seguros:

- ▶ Morte e Invalidez Permanente (MIP).
- ▶ Danos Físicos ao Imóvel (DFI).

Garantia utilizada: Alienação Fiduciária.

Utilização do FGTS: Sim, para imóveis com valor entre R\$62,5 mil e R\$500 mil e com valor de financiamento entre R\$400 mil e R\$450 mil.

AQUISIÇÃO COMERCIAL

O QUE É O PRODUTO

Produto destinado a pessoas físicas que desejam adquirir um imóvel comercial, novo ou usado, com valor de venda ou avaliação (o maior entre os dois) acima de R\$40 mil. Não é permitido o uso do FGTS nessa linha de financiamento.

CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO PARA IMÓVEIS COMERCIAIS¹

Valor do imóvel: Valor de venda ou avaliação (o menor entre os dois) a partir de R\$62,5 mil.

Valor do financiamento: A partir de R\$50 mil.

Percentual de financiamento: Até 80% do valor do imóvel.

Prazo de financiamento: Até 144 meses (doze anos).

Índice de reajuste mensal do saldo e da prestação: Índice da poupança, atualmente a TR.

Taxa de juros efetiva: TR + 18% a.a. durante todo o contrato.

Comprometimento de renda: Até 27% da renda líquida (pode ser composta por até duas pessoas).

Sistema de amortização: SAC (Sistema de Amortização Constante).

¹ Condições vigentes na presente data, podendo ser alteradas a qualquer momento sem aviso prévio. Condições sujeitas a análise de crédito, praça e perfil do cliente.

Seguros:

- ▶ Morte e Invalidez Permanente (MIP).
- ▶ Danos Físicos ao Imóvel (DFI).

Garantia utilizada: Alienação Fiduciária.

Utilização do FGTS: Não.

PRODUTOS PESSOA JURÍDICA

Destinado a pessoas jurídicas de todo o Brasil que necessitam de capital para construir um empreendimento imobiliário. Existem três linhas de financiamento elaboradas para atender aos empresários adequadamente. São elas:

- ▶ Plano Empresário
- ▶ Repasse na Planta
- ▶ Plano Piloto

PLANO EMPRESÁRIO¹

O QUE É O PRODUTO

O Plano Empresário é um financiamento concedido com recursos do SBPE as empresas do segmento da construção civil (incorporadores/construtores) para a construção de empreendimentos (unidades) residenciais e/ou comerciais.

A liquidação do saldo devedor se dá através de repasse das unidades (valor dos financiamentos concedidos pelo Credor – Banco Itaú – aos compradores das unidades do empreendimento construído com recursos do empréstimo) e/ou em moeda corrente (à vista ou através de prestações que são calculadas com base no Sistema de Amortização Constante (SAC)).

O financiamento é concedido mediante a aprovação de crédito da tomadora, aprovação do projeto e aprovação documental através da análise jurídica da(s) garantia(s), construtora, tomadora e demais envolvidos no financiamento.

¹ Condições vigentes na presente data, podendo ser alteradas a qualquer momento sem aviso prévio. Condições sujeitas a análise de crédito, praça e perfil do cliente.

TAXA DE JUROS

Variável conforme o perfil da empresa, garantias envolvidas, prazo de financiamento e valor do imóvel.

PERCENTUAL DE FINANCIAMENTO

Financiamento de até 80% do custo da obra.

ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA

Índice da caderneta de poupança (atualmente a TR).

TIPOS DE GARANTIAS POSSÍVEIS

- ▶ Hipoteca do terreno e das benfeitorias realizadas.
- ▶ Penhor dos recebíveis pré e pós-chaves.
- ▶ Garantias adicionais dos sócios (imóveis ou aplicações financeiras - quando necessário).
- ▶ Fiança dos sócios.

FORMA DE CONTRATAÇÃO

Preferência por Patrimônio de Afetação ou SPE – Sociedade de Propósito Específico. Flexibilizações podem ser negociadas considerando-se o Perfil da Empresa, a Análise da Viabilidade Financeira/Mercadológica do Empreendimento e as garantias envolvidas.

FLUXO PROCESSO

1. Aprovação de crédito da tomadora.
2. Aprovação da análise documental da garantia, tomadora e demais envolvidos no financiamento.
3. Aprovação do empreendimento.
4. Liberação dos recursos.
5. Liquidação do financiamento: recursos próprios ou repasse.

REPASSE NA PLANTA¹

O QUE É O PRODUTO

O Repasse na Planta é um financiamento destinado a pessoas físicas para a aquisição de imóveis residenciais na fase de construção do empreendimento, em que parte dos recursos liberados à vendedora (incorporadora) é bloqueada para assegurar o término da construção.

O Repasse na Planta é originado através das incorporadoras/construtoras e válido somente para empreendimentos aprovados e acompanhados pelo Banco Itaú.

¹ Condições vigentes na presente data, podendo ser alteradas a qualquer momento sem aviso prévio. Condições sujeitas a análise de crédito, praça e perfil do cliente.

TAXA DE JUROS (PF)

Variável conforme negociação.

PERCENTUAL DE FINANCIAMENTO

Financiamento a pessoa física de até 95% do valor da unidade no início da obra e de até 80% do valor da unidade no término da obra.

ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA

Índice da caderneta de poupança (atualmente a TR).

TIPOS DE GARANTIAS POSSÍVEIS

Pessoa Física:

Alienação Fiduciária do imóvel.

Pessoa Jurídica:

- ▶ Segregação do empreendimento em Patrimônio de Afetação ou em Sociedade de Propósito Específico (SPE) – obrigatório.
- ▶ Até 140% do custo de construção aplicados em cotas de investimentos cedidos fiduciariamente ao Banco Itaú que serão liberados conforme cronograma físico-financeiro e execução das obras (percentual variável conforme negociação).

Quando necessária a contratação do Plano Empresário, serão exigidas da incorporadora/construtora as seguintes garantias:

- ▶ hipoteca do terreno e das benfeitorias realizadas;
- ▶ penhor dos recebíveis pré e pós-chaves;
- ▶ garantias adicionais dos sócios (imóveis ou aplicações financeiras, quando necessário);
- ▶ fiança dos sócios.

FLUXO DO PROCESSO

1. Aprovação de crédito da tomadora.
2. Aprovação da análise documental da garantia, tomadora e demais envolvidos no financiamento.
3. Aprovação do empreendimento.
4. Aprovação de crédito dos compradores (Pessoa Física).
5. Contratação do financiamento Pessoa Física e Plano Empresário (caso necessário).
6. Liberação dos recursos.

PLANO PILOTO¹

O QUE É O PRODUTO

O Plano Piloto é um produto destinado a empresas do segmento da construção civil (incorporadores/construtores) que detenham em sua carteira um empreendimento performado ou em término de obra, visando ao financiamento à pessoa física para aquisição de unidades (Residencial/Comercial) desse empreendimento, de forma a facilitar a comercialização das unidades.

As condições são firmadas mediante aprovação do empreendimento e aprovação documental da empresa e demais envolvidos na operação, de forma que toda a documentação do “Vendedor” esteja completa, o que facilitará o processo de concessão de crédito e contratação do financiamento aos compradores finais (Pessoa Física).

O PRODUTO PODERÁ SER FIRMADO DE DUAS FORMAS:

▶ PILOTO PRONTO

Destina-se a empreendimentos concluídos cuja construção deverá estar regularizada no Serviço de Registro de Imóveis competente.

▶ PILOTO EM CONSTRUÇÃO

Destina-se a empreendimentos em construção, com prazo de término definido. O processo de contratação do financiamento aos compradores finais somente poderá iniciar-se no término e na regularização da obra.

FLUXO DO PROCESSO

1. Aprovação da análise documental da garantia e tomadora.
2. Aprovação do empreendimento.
3. Aprovação de crédito dos compradores (Pessoa Física).
4. Emissão dos contratos individuais de financiamento.
5. Liberação dos Recursos, mediante contrato registrado.

¹ Condições vigentes na presente data, podendo ser alteradas a qualquer momento sem aviso prévio. Condições sujeitas a análise de crédito, praça e perfil do cliente.

CONTATO

www.italu.com.br

www.unibanco.com.br

TELEFONES

Pessoa Física:

Central de Atendimento Exclusivo ao Cliente

Itaú

Capitais e Regiões Metropolitanas: 4004-7051

Demais localidades: 0300 789 7051

Horário de atendimento: de segunda a sexta-feira, das 9h às 18h

Unibanco

Central 30 horas: 4002-0030

Horário de atendimento: de segunda a sexta-feira, das 9h às 21h

Pessoa Jurídica:

Gerência Comercial

(11) 5019-4844

(11) 5019-4230

SANTANDER



CRÉDITO IMOBILIÁRIO SUPER CASA SANTANDER

SUPER CASA – PARCELAS ATUALIZÁVEIS

O QUE É O PRODUTO

Financiamento para aquisição de imóveis residenciais com parcelas atualizáveis pela TR.

A QUEM SE DESTINA

Pessoas físicas, correntistas ou ainda não correntistas, com renda composta mínima de R\$1.000,00.

COMO FUNCIONA

- ▶ Para imóveis residenciais com valor mínimo de R\$40 mil e sem valor máximo.
- ▶ Possibilidade de uso do FGTS conforme legislação vigente.
- ▶ Possibilidade de financiamento das despesas com a compra do imóvel.
- ▶ Comprovação conjunta de renda com qualquer pessoa sem comprovação de parentesco.

LIMITES DO FINANCIAMENTO

Valor mínimo de financiamento de R\$20 mil e máximo limitado a 80% do valor do imóvel (considerando o menor valor entre compra/venda ou avaliação).

TAXA DE JUROS EFETIVA

- ▶ Para imóveis de R\$40 mil a R\$120 mil: 7,95% a.a. + TR nos primeiros 36 meses e 11,50% a.a. + TR no prazo remanescente, que pode ser de até 300 meses; ou 9% a.a. + TR em até 360 meses.
- ▶ Para imóveis de R\$120 mil a R\$500 mil: 10,95% a.a. + TR do 1º ao 10º ano e 8,95% a.a. + TR a partir do 11º ano até o 30º ano.
- ▶ Para imóveis acima de R\$500 mil: 11,95% a.a. + TR.

PRAZO DE FINANCIAMENTO

Até 30 anos.

GARANTIA

Alienação Fiduciária.

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO UTILIZADO

- ▶ Imóveis de R\$40 mil a R\$120 mil: Tabela Sistema de Amortização Crescente (Sacre) e/ou SAC durante todo o prazo contratado.

SUPER CASA – PARCELAS FIXAS

O QUE É O PRODUTO

Financiamento para aquisição de imóveis residenciais com parcelas fixas.

A QUEM SE DESTINA

Pessoas físicas, correntistas ou ainda não correntistas, com renda composta mínima de R\$1.000,00.

ALGUMAS CARACTERÍSTICAS

Carta de crédito disponível para quem ainda não escolheu o imóvel.

COMO FUNCIONA

- ▶ Para imóveis residenciais com valor mínimo de R\$40 mil e sem valor máximo.
- ▶ Parcelas fixas por até 30 anos.
- ▶ Possibilidade de utilização do FGTS na aquisição, amortização e liquidação de imóveis de até R\$500 mil.
- ▶ Possibilidade de financiamento das despesas com a compra do imóvel.
- ▶ Comprovação conjunta de renda com qualquer pessoa sem comprovação de parentesco.

LIMITES DO FINANCIAMENTO

Valor mínimo de financiamento de R\$20 mil e máximo limitado a 80% do valor do imóvel (considerando o menor valor entre compra/venda ou avaliação).

PRAZO DE FINANCIAMENTO

Até 30 anos.

GARANTIAS

Alienação Fiduciária.

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO UTILIZADO

Tabela Price.

SUPEROFFICE

O QUE É O PRODUTO

Financiamento para aquisição de salas comerciais com parcelas fixas e atualizáveis.

A QUEM SE DESTINA

Pessoas físicas, correntistas ou ainda não correntistas, com renda composta mínima de R\$1.000,00.

COMO FUNCIONA

- ▶ Para salas comerciais a partir de R\$40 mil.
- ▶ Possibilidade de financiamento das despesas e tarifas com a compra do imóvel.
- ▶ Comprovação conjunta de renda sem comprovação de parentesco.

LIMITES DO FINANCIAMENTO

- ▶ Valor mínimo de financiamento de R\$20 mil e máximo de R\$200 mil.
- ▶ Financiamento de até 60% do valor do imóvel (considerando o menor valor entre compra/venda e avaliação).

TAXA DE JUROS EFETIVA

- ▶ Parcelas atualizáveis: 15,70% a.a + TR.
- ▶ Parcelas fixas: 17,50% a.a.

PRAZO DE FINANCIAMENTO

Prazo de 15 anos para profissionais liberais e oito anos para os demais públicos.

GARANTIA

Alienação Fiduciária.

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO UTILIZADO

Tabela SAC ou Price.

PLANO PILOTO

O QUE É O PRODUTO

Recursos alocados à incorporadora/construtora para financiamento de unidades prontas aos compradores finais.

A QUEM SE DESTINA

Incorporadores e construtores de empreendimentos residenciais construídos com recursos próprios.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Piloto pronto para obras concluídas e documentação em ordem.

COMO FUNCIONA

- ▶ Avaliação das unidades com validade de 180 dias.
- ▶ Análise jurídica da empresa, do empreendimento e do imóvel.
- ▶ Aprovação de crédito do cliente e emissão de contratos individuais de financiamento, utilizando-se pasta-mãe.

PLANO EMPRESÁRIO

O QUE É O PRODUTO

Plano Empresário - linha de crédito para construção de unidades residenciais (preferencialmente) ou comerciais, desenvolvidas preferencialmente através de SPE ou Patrimônio de Afetação.

A QUEM SE DESTINA

Incorporadores/construtores com projetos em fase de construção, ou anterior, interessados em financiamento para esse fim.

IMPORTANTE: A(s) empresa(s), e/ou sócia(s) da SPE, deve(m) ter experiência no ramo da construção civil e incorporação.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

- ▶ Financiamento com liquidação do saldo devedor através de repasses.
- ▶ Financiamento máximo de 80% do custo de construção estimado. Não inclui o custo do terreno e permutas.
- ▶ O início das liberações fica condicionado à existência de 20% de construção performada e de 25% de unidades vendidas.
- ▶ A todo momento, durante o período do contrato, deverá haver garantia de recebíveis, provenientes das vendas das unidades do empreendimento de, no mínimo, 120% do saldo devedor. Tais recebíveis compreendem todo o período de pós-obras, incluindo chaves e repasses.

COMO FUNCIONA

- ▶ Aprovação/contratação:
 - ▶ análise técnica do empreendimento (estudo de viabilidade);
 - ▶ análise de crédito das empresas tomadoras e da(s) sócia(s) da SPE (quando for o caso);
 - ▶ análise jurídica da tomadora, fiadora(s), construtora e dos sócio(s) e garantias.
- ▶ Fase de repasse:
 - ▶ montagem e aprovação da pasta-mãe;
 - ▶ aprovação de crédito dos compromissários compradores;
 - ▶ emissão dos contratos;
 - ▶ assinatura;
 - ▶ amortização no saldo devedor;
 - ▶ registro dos contratos.

LIBERAÇÕES

- ▶ De acordo com o cronograma físico-financeiro previamente acordado.
- ▶ Contra-registro do contrato e constituição das devidas garantias (primeira parcela).
- ▶ Desde que cumpridas as demais condicionantes contratuais.

LIQUIDAÇÃO

Acontece em até 6 (seis) meses após o término da obra, através de repasse, recursos próprios e/ou FGTS.

QUAIS SÃO OS LIMITES DO FINANCIAMENTO

Conforme enquadramento regulatório e política operacional que estiver vigente à época da contratação.

TAXA DE JUROS EFETIVA

Negociada de acordo com cada projeto e paga mensalmente juntamente com os demais encargos contratuais.

PRAZO DE FINANCIAMENTO

Prazo do Plano Empresário: até 36 (trinta e seis) meses para obra (sendo no máximo 24 parcelas de liberação) + 6 (seis) meses de carência para liquidação do saldo devedor através de repasses e parcelas vincendas nesse período.

Não há prazo de amortização do saldo devedor.

GARANTIAS

- ▶ Hipoteca em primeiro grau do terreno e benfeitorias (mínimo de 200%).
- ▶ Cessão Fiduciária de todos os recebíveis decorrentes de vendas das unidades, inclusive de pré-chaves.
- ▶ Fiança dos sócios.

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO UTILIZADO

Não há, pois o saldo devedor deverá ser liquidado através de repasses no período de carência de 6 (seis) meses.

CONTATO

Gerência Comercial do Crédito Imobiliário MG/ES

Site: www.santander.com.br

Telefones: 31-3274-7641/7576/6034 ou Superlinha 4004-3535 (Capitais e Regiões Metropolitanas), 08007023535 (demais localidades) opção 4/opção 8.

Endereço: Av. Afonso Pena, 1580 - Centro - BH/MG e Agências Santander.

COMENTÁRIOS FINAIS

É com a maior satisfação que me faço presente, pela terceira vez, na edição desta Cartilha dedicada ao financiamento imobiliário. Novamente, tivemos a participação de várias instituições. Saudamos a presença do Banco do Brasil, que, tendo recentemente iniciado suas operações no crédito imobiliário, apresenta ao mercado seus produtos relativos ao financiamento habitacional.

Da euforia do mercado, no início de 2008, passamos à travessia de uma crise mundial de crédito que se desenrolou a partir de setembro e cujos desdobramentos estamos vivenciando, na incerteza de sua duração. Não há dúvida de que do esforço e sucesso de toda a cadeia da indústria imobiliária depende, em grande parte, a recuperação dos mercados e a sua estabilização.

A forte convicção de que o financiamento imobiliário é fundamental ao desenvolvimento e crescimento econômico do país faz com que oito instituições financeiras apresentem aqui seus produtos, direcionados aos vários segmentos da sociedade.

O programa Minha Casa, Minha Vida, recentemente anunciado pelo Governo Federal, com significativos estímulos à demanda e ao emprego, traz um extenso leque de ações envolvendo toda a cadeia da produção de moradias, visando desempenhar forte função anticíclica.

Esta Cartilha contempla produtos de grande importância no programa e que terão relevante presença no mercado e na produção habitacional no Brasil. Por mais essa razão, será, com certeza, uma rica fonte de consulta.

Congratulo mais uma vez toda a Diretoria do Sinduscon-MG, bem como seu valoroso corpo técnico, pela manutenção e atualização deste compêndio.

Nylton Velloso

Vice-Presidente da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP)

Vice-Presidente do Sindicato das Sociedades de Crédito, Financiamento

e Investimentos do Estado de Minas Gerais

Presidente da Economia Crédito Imobiliário S/A - Economisa



**Serviço de Apoio às Micro e Pequenas Empresas de Minas Gerais
SEBRAE-MG**

Av. Barão Homem de Melo, 329 - Nova Suíça
CEP 30460-090 - Belo Horizonte - MG
Central de Atendimento: 0800 570 0800
www.sebraemg.com.br

Presidente do Conselho Deliberativo
Roberto Simões

Diretor Superintendente
Afonso Maria Rocha

Diretor de Operações
Matheus Cotta de Carvalho

Diretor Técnico
Luiz Márcio Haddad Pereira Santos

Gerente da Unidade de Atendimento Coletivo da Indústria e Territoriais
Marise Xavier Brandão

Coordenadora Estadual da Construção Civil
Vanessa Visacro

Gerente da Macrorregião Centro
Antônio Augusto Vianna de Freitas

Gestora da Construção Civil da Macro Centro
Denise Fernandes de Andrade Duarte

MINISTÉRIO DAS CIDADES

MARCIO FORTES DE ALMEIDA
Ministro de Estado

RODRIGO JOSÉ PEREIRA-LEITE FIGUEIREDO
Secretário Executivo

INÊS MAGALHÃES
Secretária Nacional de Habitação

JÚNIA SANTA ROSA
Diretora Departamento de Desenvolvimento
Institucional e Cooperação Técnica

MIRNA QUINDERÉ BELMINO CHAVES
Diretora Departamento de Urbanização
e Assentamentos Precários

MARTA GARSKE
Diretora Departamento de Produção
Habitacional - Substituta

Contatos
<http://www.cidades.gov.br>
redehabitar@cidades.gov.br



ESTE TRABALHO FOI ELABORADO PELA
ASSESSORIA ECONÔMICA DO
SINDUSCON-MG

COORDENAÇÃO
Econ. Daniel Ítalo Richard Furletti
(Coordenador Sindical)

ELABORAÇÃO
Econ. Ieda Maria Pereira Vasconcelos
(Assessora Econômica)



REALIZAÇÃO



APOIO



Secretaria Nacional
de Habitação

Ministério
das Cidades



COLABORAÇÃO



PARCEIROS



SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DE MINAS GERAIS | SINDUSCON-MG

SECONCI-MG, O BRAÇO SOCIAL DO SINDUSCON-MG

Rua Marília de Dirceu, 226 Andares 3º e 4º Bairro Lourdes CEP 30170-090 Belo Horizonte - MG
Tel 31 3253-2666 Fax 31 3253-2667 e-mail sinduscon@sinduscon-mg.org.br site www.sinduscon-mg.org.br