PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBARÁ

ESTADO DO PARANÁ

AVENIDA BRASIL, 1082 – FONE: (0**43) 3532-3535 – FAX: 3532-3432 – CEP 86390-000 – CAMBARÁ – PR

Cambará-PR, 23 de maio de 2006.

PROTOCOLO 017
Recebi o Presente
às 14 horas.
23 / 05 / 2006

Ofício Nº 058/2006

Exmo. Sr.
MARCOS ROBERTO DE OLIVEIRA
M. D. Presidente da Câmara Municipal de Cambará
Nesta

AS COMISSÕES
/ 2006
PRESIDENTE

Senhor Presidente.

Vimos, por intermédio do presente, exercitando o direito que a Lei Orgânica do Município de Cambará nos confere, apresentar, a Vossa Excelência, o anexo Projeto de Lei nº 030/2006, requerendo seja o mesmo submetido ao plenário dessa Egrégia Casa de Leis para ser discutido, votado e aprovado.

Sem mais, aproveitamos a oportunidade para reiterar, a Vossa Excelência, nossos protestos de elevada estima e profundo respeito.

Atenciosamente,

JOSÉ SALIM HAGGI NETO
PREFEITO MUNICIPAL DE CAMBARÁ

pclb/pjm

PROJETO DE LEI Nº 030/2006.

Autoriza o Poder Executivo a desenvolver ações e aporte de Contra partida municipal para implementar o Programa Carta de Crédito Recursos FGTS na modalidade produção de unidades habitacionais, Operações Coletivas, regulamentado pela Resolução do Conselho Curador do FGTS, número 291/98 com as alterações da Resolução n° 460/2004, de 14 DEZ 04, publicada no D.O.U. em 20 DEZ 04 e Instruções normativas do Ministério das Cidades e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Cambará, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1° - Fica o Poder Executivo autorizado a desenvolver todas as ações necessárias para a aquisição, construção ou reforma de unidades habitacionais para atendimento aos munícipes necessitados, implementadas por intermédio do Programa Carta de Crédito - Recursos FGTS - Operações coletivas, regulamentado pela Resolução n° 291/98 com as alterações promovidas pela Resolução 460/04 do Conselho Curador do FGTS e Instruções Normativas do Ministério das Cidades.

Art. 2° - Para a implementação do programa, fica o Poder Executivo autorizado a celebrar Termo de Parceria e Cooperação com a Caixa Econômica Federal.
Parágrafo único. O Poder Executivo poderá celebrar aditamentos ao Termo de Cooperação de que trata este artigo, os quais deverão ter por objeto ajustes e adequações direcionadas para a consecução das finalidades de programa.

Art. 3° - O Poder Público Municipal fica autorizado a disponibilizar áreas pertencentes ao patrimônio público municipal para neles construir moradias para a população a ser beneficiada no Programa e a aliená-la previamente, a qualquer título, quando da concessão dos financiamentos habitacionais de que tratam os dispositivos legais mencionados no artigo 1° desta Lei, ou após a construção das unidades residenciais, aos beneficiários do programa.
§ 1° - As áreas a serem utilizadas no Programa deverão fazer frente para a via pública existente, contar com a infra-estrutura básica necessária, de acordo com as posturas municipais.
§ 2° - O Poder Público municipal também poderá desenvolver todas as ações para estimular o programa nas áreas rurais.
§ 3° - Os projetos de habitação popular serão desenvolvidos mediante planejamento global, podendo envolver a Secretarias Estaduais ou Municipais de Habitação, Serviços Sociais, Obras, Planejamento, Fazenda e Desenvolvimento, além de autarquias e/ou Companhias Municipais de Habitação.
§ 4° - Poderão ser integradas ao projeto outras entidades, mediante convênio, desde que tragam ganhos para a produção, condução e gestão deste processo, o qual tem por finalidade a produção imediata de unidade habitacionais, regularizando-se, sempre que possível, as áreas invadidas e ocupações irregulares, propiciando e atendimento às famílias mais carentes do Município.
§ 5° - Os custos relativos a cada unidade, integralizados pelo Poder Público Municipal a título de contrapartida necessária para a viabilização e produção das unidades habitacionais, poderão ou não ser ressarcidos pelos beneficiários, mediante pagamentos de encargos mensais, de forma análoga às parcelas e prazos já definida pela Resolução CCFGTS 460/04, permitindo a viabilização para a produção de novas unidades habitacionais.

§ 6° - Os beneficiários do Programa, eleitos por critérios sociais e sob inteira responsabilidade municipal ficarão isentos do pagamento do IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano, durante o período de construção das unidades e também durante o

período dos encargos por estes pagos, se o município exigir o ressarcimento dm beneficiários.

§ 7° - Os beneficiários, atendendo as normas do programa, não poderão ser proprietários de imóveis residenciais no município e nem detentores de financiamento ativo no SFH em qualquer parte do país, bem come não terem sido beneficiados com desconto pelo FGTS a partir de 01 de maio de 2005.

Art. 4° - A participação do Município dar-se-á mediante a concessão de contrapartida consistente em destinação de recursos financeiros, sendo que o valor do desconto, a que têm direito os beneficiários, somente será liberado após o aporte pelo município, na obra, de valor equivalente à caução de sua responsabilidade.

Art. 5° - Fica o Poder Público autorizado a conceder garantia do pagamento das prestações relativas aos financiamentos contratados pelos beneficiários do programa consistente em caução dos recursos recebidos daqueles beneficiários, em pagamento de terrenos, obras e/ou serviços fornecidos pelo Município.
§ 1° - O valor relativo à garantia dos financiamentos ficará depositado em conta gráfica caução em nome da CAIXA, remunerada mensalmente com base na taxa SELIC ou na taxa que vier a ser pactuada em aditamento ao Termo de Parceria e Cooperação e será utilizado para pagamento das prestações não pagas pelos mutuários.
§ 2° - Ao final do prazo de vigência do contrato de financiamento o remanescente do valor relativo à garantia dos financiamentos, depois de deduzidas as parcelas não pagas pelos mutuários, os impostos devidos e os custos devidos ao Banco credor pela administração dos recursos, se houver, será devolvido ao Município.

Art. 6° - As despesas com a execução da presente lei, de responsabilidade do Município, correrão por conta da dotação orçamentária n° 16.482.1614.1150.

Art. 7° - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Cambará, Estado do Paraná, em 23 de maio de 2006.

JOSÉ SALIM HAGGI NETO
Prefeito Municipal de Cambará

pclb/pjm

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBARÁ

ESTADO DO PARANÁ

AVENIDA BRASIL, 1082 – FONE: (0**43) 3532-3535 – FAX: 3532-3432 – CEP 86390-000 – CAMBARÁ – PR

JUSTIFICATIVA

Dando seqüência à política de desenvolvimento habitacional em nosso Município, estamos providenciando, através deste Projeto de Lei, uma parceria com a Caixa Econômica Federal, no sentido de viabilizar a construção de moradias populares.

Dado o largo alcance social da medida em questão, não temos dúvida de que o Poder Legislativo municipal haverá de nos apoiar, mais uma vez, na consecução dos objetivos aqui tratados.

Gabinete do Prefeito Municipal de Cambará, Estado do Paraná, em 23 de maio de 2006.

JOSÉ SALIM HAGGI NETO
PREFEITO MUNICIPAL DE CAMBARÁ

pclb/pjm

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Modalidade : Forma coletiva - Aquisição de Terreno e Construção ou Construção em Terreno Próprio

Localização do Imóvel : PR - CAMBARA

Garantia : Caução

Carta de Crédito FGTS - Imóvel na Planta

29/05/2006

Nome JOSÉ

Renda Familiar	200,00	Prest. Max FCR	
Vlr. Avaliação	15.000,00	Vlr. Fin. Solicitado	
Orçamento	12.000,00	Pz. Max. Enquadr.	72
Recursos Próprios		Data de Nasciment	29/05/1986

Enquadramento

PMPB - Participação Presumida: 1.395,81

Valores Calculados

Vlr. Operação	8.475,00
Vlr. Financiamento	1.500,00
Vlr. Desconto	6.975,00
Recursos Proprios	3.525,00

Sistema Amortz. SAC

Pz. Amort.[m]	72	Prestação [a+i]	28,33
Vlr. Financ. Total	1.500,00	Seguro	3,63
Desconto Final	6.975,00	Tx. Juros	6,00
% Desconto	82,30	Tx. Adm	0,00
Compr. Renda	14,17	Encargo	31,96

PL. Reajuste: Recálculo Anual

Os resultados obtidos representam apenas uma simulação e não valem como proposta, pois estão sujeitos a alterações de acordo com a apuração da capacidade de pagamento e à aprovação da análise de risco a ser efetuada pela CAIXA. Poderá haver alteração das taxas, dos prazos e demais condições, sem prévio aviso.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Modalidade : Forma coletiva - Aquisição de Terreno e Construção ou Construção em Terreno Próprio

Localização do Imóvel : PR - CAMBARA

Garantia : Caução

Carta de Crédito FGTS - Imóvel na Planta

29/05/2006

Nome JOSÉ

Renda Familiar	300,00	Prest. Max FCR	
Vlr. Avaliação	15.000,00	Vlr. Fin. Solicitado	
Vlr. Orçamento	12.000,00	Pz. Max. Enquadr.	72
Recursos Próprios		Data de Nasciment	29/05/1986

Enquadramento

PMPB - Participação Presumida: 2.093,71

Valores Calculados

Vlr. Operação	9.084,34
Vlr. Financiamento	2.093,71
Vlr. Desconto	6.990,63
Recursos Proprios	2.915,66

Sistema Amortz. SAC

Pz. Amort.[m]	72	Prestação [a+j]	39,55
Vlr. Financ. Total	2.093,71	Seguro	3,88
Desconto Final	6.990,63	Tx. Juros	6,00
% Desconto	76,95	Tx. Adm	0,00
Compr. Renda	13,18	Encargo	43,43

PL. Reajuste: Recálculo Anual

Os resultados obtidos representam apenas uma simulação e não valem como proposta, pois estão sujeitos a alterações de acordo com a apuração da capacidade de pagamento e à aprovação da análise de risco a ser efetuada pela CAIXA. Poderá haver alteração das taxas, dos prazos e demais condições, sem prévio aviso.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Modalidade : Forma coletiva - Aquisição de Terreno e Construção ou Construção em Terreno Próprio

Localização do Imóvel : PR - CAMBARA

Garantia : Caução

Carta de Crédito FGTS - Imóvel na Planta

29/05/2006

Nome JOSÉ

Renda Familiar	Prest. Max FCR
300,01	
Vlr. Avaliação	**Vlr. Fin. Solicitado**
15.000,00	
Vlr. Orçamento	**Pz. Max. Enquadr.**
12.000,00	72
Recursos Próprios	**Data de Nasciment**
	29/05/1986

Enquadramento

PMPB - Participação Presumida

4.187,56

Valores Calculados

Vlr. Operação

8.934,43

Vlr. Financiamento

4.187,56

Vlr. Desconto

4.746,87

Recursos Proprios

3.065,57

Sistema Amortz. SAC

Pz. Amort.[m]	Prestação [a+j]
72	79,10
Vlr. Financ. Total	**Seguro**
4.187,56	4,77
Desconto Final	**Tx. Juros**
4.746,87	6,00
% Desconto	**Tx. Adm**
53,13	0,00
Compr. Renda	**Encargo**
26,37	83,87

PL. Reajuste: Recálculo Anual

Os resultados obtidos representam apenas uma simulação e não valem como proposta, pois estão sujeitos a alterações de acordo com a apuração da capacidade de pagamento e à aprovação da análise de risco a ser efetuada pela CAIXA. Poderá haver alteração das taxas, dos prazos e demais condições, sem prévio aviso.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Modalidade : Forma coletiva - Aquisição de Terreno e Construção ou Construção em Terreno Próprio

Localização do Imóvel : PR - CAMBARA

Garantia : Caução

Carta de Crédito FGTS - Imóvel na Planta

29/05/2006

Nome JOSÉ

Renda Familiar	400,00
Prest. Max FCR	
Vlr. Avaliação	15.000,00
Vlr. Fin. Solicitado	
Vlr. Orçamento	12.000,00
Pz. Max. Enquadr.	72
Recursos Próprios	
Data de Nasciment	29/05/1986

Enquadramento

PMPB - Participação Presumida: 5.583,23

Valores Calculados

Vlr. Operação	10.232,40
Vlr. Financiamento	5.583,23
Vlr. Desconto	4.649,17
Recursos Proprios	1.767,60

Sistema Amortz. SAC

Pz. Amort.[m]	72
Prestação [a+j]	105,46
Vlr. Financ. Total	5.583,23
Seguro	5,36
Desconto Final	4.649,17
Tx. Juros	6,00
% Desconto	45,44
Tx. Adm	0,00
Compr. Renda	26,37
Encargo	110,82

PL. Reajuste: Recálculo Anual

Os resultados obtidos representam apenas uma simulação e não valem como proposta, pois estão sujeitos a alterações de acordo com a apuração da capacidade de pagamento e à aprovação da análise de risco a ser efetuada pela CAIXA. Poderá haver alteração das taxas, dos prazos e demais condições, sem prévio aviso.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Modalidade : Forma coletiva - Aquisição de Terreno e Construção ou Construção em Terreno Próprio

Localização do Imóvel : PR - CAMBARA

Garantia : Caução

Carta de Crédito FGTS - Imóvel na Planta

29/05/2006

Nome JOSÉ

Renda Familiar	500,00
Vlr. Avaliação	15.000,00
Vlr. Orçamento	12.000,00
Recursos Próprios	
Prest. Max FCR	
Vlr. Fin. Solicitado	
Pz. Max. Enquadr.	72
Data de Nasciment	29/05/1986

Enquadramento

PMPB - Participação Presumida: 6.979,04

Valores Calculados

Vlr. Operação	11.530,51
Vlr. Financiamento	6.979,04
Vlr. Desconto	4.551,47
Recursos Proprios	469,49

Sistema Amortz. SAC

Pz. Amort.[m]	72	Prestação [a+j]	131,83
Vlr. Financ. Total	6.979,04	Seguro	5,95
Desconto Final	4.551,47	Tx. Juros	6,00
% Desconto	39,47	Tx. Adm	0,00
Compr. Renda	26,37	Encargo	137,78

PL. Reajuste: Recálculo Anual

Os resultados obtidos representam apenas uma simulação e não valem como proposta, pois estão sujeitos a alterações de acordo com a apuração da capacidade de pagamento e à aprovação da análise de risco a ser efetuada pela CAIXA. Poderá haver alteração das taxas, dos prazos e demais condições, sem prévio aviso.

6

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Modalidade : Forma coletiva - Aquisição de Terreno e Construção ou Construção em Terreno Próprio

Localização do Imóvel : PR - CAMBARA

Garantia : Caução

Carta de Crédito FGTS - Imóvel na Planta

29/05/2006

Nome JOSÉ

Renda Familiar	600,00	Prest. Max FCR	
Vlr. Avaliação	15.000,00	Vlr. Fin. Solicitado	
Orçamento	12.000,00	Pz. Max. Enquadr.	72
Recursos Próprios		Data de Nasciment	29/05/1986

Enquadramento

PMPB - Participação Presumida: 8.374,85

Valores Calculados

Vlr. Operação	12.000,00
Vlr. Financiamento	7.573,54
Vlr. Desconto	4.426,46
Recursos Proprios	0,00

Sistema Amortz. SAC

Pz. Amort.[m]	72	Prestação [a+j]	143,06
Vlr. Financ. Total	7.573,54	Seguro	6,20
Desconto Final	4.426,46	Tx. Juros	6,00
% Desconto	36,89	Tx. Adm	0,00
Compr. Renda	23,84	Encargo	149,26

PL. Reajuste: Recálculo Anual

Os resultados obtidos representam apenas uma simulação e não valem como proposta, pois estão sujeitos a alterações de acordo com a apuração da capacidade de pagamento e à aprovação da análise de risco a ser efetuada pela CAIXA. Poderá haver alteração das taxas, dos prazos e demais condições, sem prévio aviso.

7

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Modalidade : Forma coletiva - Aquisição de Terreno e Construção ou Construção em Terreno Próprio

Localização do Imóvel : PR - CAMBARA

Garantia : Caução

Carta de Crédito FGTS - Imóvel na Planta

29/05/2006

Nome JOSÉ

Renda Familiar	700,00
Prest. Max FCR	
Vlr. Avaliação	15.000,00
Vlr. Fin. Solicitado	
Vlr. Orçamento	12.000,00
Pz. Max. Enquadr.	72
Recursos Próprios	
Data de Nasciment	29/05/1986

Enquadramento

PMPB - Participação Presumida: 9.770,65

Valores Calculados

Vlr. Operação	12.000,00
Vlr. Financiamento	8.068,47
Vlr. Desconto	3.931,53
Recursos Proprios	0,00

Sistema Amortz. SAC

Pz. Amort.[m]	72
Prestação [a+j]	152,40
Vlr. Financ. Total	8.068,47
Seguro	6,40
Desconto Final	3.931,53
Tx. Juros	6,00
% Desconto	32,76
Tx. Adm	0,00
Compr. Renda	21,77
Encargo	158,80

PL. Reajuste: Recálculo Anual

Os resultados obtidos representam apenas uma simulação e não valem como proposta, pois estão sujeitos alterações de acordo com a apuração da capacidade de pagamento e à aprovação da análise de risco a ser efetuada pela CAIXA. Poderá haver alteração das taxas, dos prazos e demais condições, sem prévio aviso.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Modalidade : Forma coletiva - Aquisição de Terreno e Construção ou Construção em Terreno Próprio

Localização do Imóvel : PR - CAMBARA

Garantia : Caução

Carta de Crédito FGTS - Imóvel na Planta

29/05/2006

Nome JOSÉ

Renda Familiar	800,00
Vlr. Avaliação	15.000,00
Vlr. Orçamento	12.000,00
Recursos Próprios	
Prest. Max FCR	
Vlr. Fin. Solicitado	
Pz. Max. Enquadr.	72
Data de Nasciment	29/05/1986

Enquadramento

PMPB - Participação Presumida: 11.166,46

Valores Calculados

Vlr. Operação	12.000,00
Vlr. Financiamento	8.480,10
Vlr. Desconto	3.519,90
Recursos Proprios	0,00

Sistema Amortz. SAC

Pz. Amort.[m]	72	Prestação [a+j]	160,18
Vlr. Financ. Total	8.480,10	Seguro	6,58
Desconto Final	3.519,90	Tx. Juros	6,00
% Desconto	29,33	Tx. Adm	0,00
Compr. Renda	20,02	Encargo	166,76

PL. Reajuste: Recálculo Anual

Os resultados obtidos representam apenas uma simulação e não valem como proposta, pois estão sujeitos alterações de acordo com a apuração da capacidade de pagamento e à aprovação da análise de risco a ser efetuada pela CAIXA. Poderá haver alteração das taxas, dos prazos e demais condições, sem prévio aviso.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Modalidade : Forma coletiva - Aquisição de Terreno e Construção ou Construção em Terreno Próprio

Localização do Imóvel : PR - CAMBARA

Garantia : Caução

Carta de Crédito FGTS - Imóvel na Planta

29/05/2006

Nome JOSÉ

Renda Familiar	900,00	Prest. Max FCR	
Vlr. Avaliação	15.000,00	Vlr. Fin. Solicitado	
Vlr. Orçamento	12.000,00	Pz. Max. Enquadr.	72
Recursos Próprios		Data de Nasciment	29/05/1986

Enquadramento

PMPB - Participação Presumida: 12.562,27

Valores Calculados

Vlr. Operação	12.000,00
Vlr. Financiamento	8.827,82
Vlr. Desconto	3.172,18
Recursos Proprios	0,00

Sistema Amortz. SAC

Pz. Amort.[m]	72	Prestação [a+j]	166,75
Vlr. Financ. Total	8.827,82	Seguro	6,73
Desconto Final	3.172,18	Tx. Juros	6,00
% Desconto	26,43	Tx. Adm	0,00
Compr. Renda	18,53	Encargo	173,48

PL. Reajuste: Recálculo Anual

Os resultados obtidos representam apenas uma simulação e não valem como proposta, pois estão sujeitos alterações de acordo com a apuração da capacidade de pagamento e à aprovação da análise de risco a ser efetuada pela CAIXA. Poderá haver alteração das taxas, dos prazos e demais condições, sem prévio aviso.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

CARTA DE CRÉDITO FGTS - INDIVIDUAL - OPERAÇÕES COLETIVAS

O QUE É

Linha de financiamento com recursos do FGTS, destinada à aquisição de moradia a beneficiários pessoas físicas, organizados sob a forma coletiva, em parceria com o Poder Público e/ou Entidade Organizadora/Agente Promotor.

A QUEM SE DESTINA

Pessoa física cuja renda familiar mensal bruta não exceda a R$ 1.500,00 na data da emissão da Carta de Crédito.

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.

COMO FUNCIONA

A Entidade Organizadora:
- comparece no EN, na GIDUR ou na Agência da CAIXA;
- recebe orientação sobre o produto;
- recebe relação de documentos e formulários;
- providencia documentação;
- providencia análise de risco pessoa jurídica, se for o caso;
- apresenta o trabalho de projeto técnico sócial;
- apresenta proposta para análise da GIDUR;
- se aprovada, a entidade organizadora, apresenta o grupo de beneficiário.

MODALIDADES

- Aquisição de material de construção - para imóvel residencial urbano ou residencial rural;
- Aquisição de imóvel residencial urbano usado;
- Aquisição de imóvel residencial urbano novo;
- Aquisição de terreno e construção de imóvel residencial urbano;
- Construção de imóvel residencial urbano em terreno próprio;
- Aquisição de lote urbanizado.

CONDIÇÕES

ENTIDADE ORGANIZADORA

É a entidade responsável pela organização do grupo de beneficiários e pela promoção e/ou produção das unidades urbanas ou rurais.

Quem pode atuar como Entidade Organizadora
- Poder Público - Prefeitura Municipal, Governo Estadual e Distrito Federal;
- Companhias e empresas estaduais ou municipais de habitação vinculadas ao poder público;
- Condomínios;

- Sindicatos;
- Cooperativas;
- Associações;
- Pessoas Jurídicas voltadas à produção de unidades habitacionais.

Para atuar como Entidade Organizadora é necessário:
- Avaliação de Risco de Crédito, se for o caso;
- Análise Jurídica para verificar a regularidade cadastral, a legalidade da sua constituição, dos regimentos, dos estatutos e da representação jurídica da entidade;

Está impedido de operar a Entidade Organizadora, a construtora, o sócio/acionista ou o dirigente que:
- esteja movendo ação em que a CAIXA figure como ré, direta ou indiretamente;
- esteja inadimplente junto à CAIXA;
- possua apontamento de natureza cadastral considerado impeditivo pelo jurídico da CAIXA;
- esteja relacionada, direta ou indiretamente, com operações enquadradas como empreendimento-problema ou com empreendimento não totalmente comercializado e sem perspectiva de continuidade, ou que apresentem vícios de construção pendente de solução.

DO ENQUADRAMENTO DO TERRENO/LOTE
O terreno deve apresentar área em situação regular, nas formas previstas em Lei e que foram divulgadas em manual conforme consta no
HH 113.

DO BENEFICIÁRIO PESSOA FÍSICA
- capacidade civil;
- maioridade ou emancipação se menor com idade entre 16 anos e 18 anos incompleto;
- 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 ter recebido, a partir de 02 MAI 2005, desconto concedido pelo FGTS na concessão de financiamento habitacional.

LIMITES

GARANTIA CAUÇÃO

DE RENDA
- De R$ 200,00 até R$ 900,00.
- Entre R$ 200,00 até R$ 300,00 é obrigatória a garantia cauçao

DE FINANCIAMENTO
- De R$ 1.000,00 até R$ 10.000,00.

DE VALOR VENAL
- Aquisição de lote urbanizado: Até R$ 20.000;
- Demais modalidades: Até R$ 30.000,00.

Para cálculo do desconto:

- Aquisição de lote urbanizado: R$ 20.000,00
- Aquisição de imóvel novo ou usado, construção em terreno próprio ou aquisiçao de terreno e constução: R$ 72.000,00
- Aquisição de material de construção: R$ 62.000,00

COMPROMETIMENTO DE RENDA
- Até 30 % da renda familiar mensal bruta, considerando exclusivamente a prestação de amortização e juros (a + J).

PRAZO
DE CONSTRUÇÃO
- até 8 meses na aquisição de material de construção;
- até 12 meses, contados da data de assinatura do contrato.

DE AMORTIZAÇÃO
- 72 meses fixos, contados a partir da assinatura do contrato.

OUTRAS GARANTIAS

DE RENDA
- De R$ 300,01 até R$ 1.500,00.

DE FINANCIAMENTO
- Aquisição de material de construção: De R$ 1.000,00 à R$ 7.000,00;
- Aquisição de imóvel residencial novo ou usado: De R$ 3.000,00 até R$ 43.000,00, em função da renda familiar mensal bruta;
- construção ou aquisição de terreno e construção: De R$ 2.500,00 até R$ 43.000,00, em função da renda familiar mensal bruta;

É observado ainda o limite do financiamento em função da capacidade de pagamento do tomador apurado pelo SIRIC.

DE VALOR VENAL
- Aquisição de material de construção: Até R$ 62.000,00
- Aquisição de imóvel novo ou usado, Construção de unidade habitacional em terreno próprio ou Aquisição de terreno e construção: Até R$ 72.000,00.

Exclusivamente para as regiões metropolitanas dos Estados do Rio de Janeiro, São Paulo e Distrito Federal, até 31 de dezembro 2005, deve ser considerado o limite de R$ 80.000,00 para as modalidades Aquisição de imóvel novo ou usado, e Construção de unidade habitacional em terreno próprio ou Aquisição de terreno e construção.

COMPROMETIMENTO DE RENDA
- Até 30 % da renda familiar mensal bruta, observada a capacidade de pagamento do proponente, considerando o somatório da prestação (a+j), prêmio de seguros e taxa de administração quando houver.

PRAZO
DE CONSTRUÇÃO
- até 8 meses na aquisição de material de construção;
- até 12 meses, contados da data de assinatura do contrato.

DE AMORTIZAÇÃO
- Para Aquisição de material de construção: até 96, observado o prazo mínimo de 36 meses.
- para a modalidade aquisição de imóvel novo e de imóvel usado:
. Renda familiar bruta de R$ 300,01 até R$ 1.500,00 - prazo mínimo de 120 meses e máximo conforme garantia;

- para a modalidade aquisição de terreno e construção e construção em terreno próprio:
. Renda familiar bruta de R$ 300,01 até R$ 1.500,00 - prazo mínimo de 24 meses e máximo conforme garantia.

- Prazo máximo em função da garantia:
. Até 204 meses com garantia hipoteca.
. Até 240 meses com garantia alienação fiduciária.

QUOTA
- Na aquisição de imóvel novo/usado e lote urbanizado: até 100% do menor dos valores entre a avaliação e compra e venda.
- Na construção em terreno próprio, na aquisição de terreno e construção e na aquisição de material de construção: até 100% do valor dos insumos passíveis de financiamento que compõem o valor de investimento.
- Na Aquisição de material de construção: até 25% do valor da operação, assim entendido como somatório do valor do financiamento e do desconto, pode ser destinada ao pagamento do custo composto pelo projeto de engenharia necessário à execução do empreendimento/UH, pelos serviços técnicos - inclusive o trabalho social e pela mão-de-obra.

É observado, ainda, o limite de quota definido pelo SIRIC na análise de risco de crédito.

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO
SAC - Sistema de Amortização Constante

TAXA DE JUROS NOMINAL
- 6% a.a.

REAJUSTE
DO ENCARGO MENSAL
- nos 2 primeiros anos de vigência do prazo de amortização do contrato adota-se recálculo anual, no dia do aniversário do contrato.
- a partir do 3º ano, o recálculo pode ser trimestral, se for verificado o desequilíbrio econômico-financeiro do contrato.

DO SALDO DEVEDOR:
- atualizado mensalmente, no dia correspondente ao da assinatura do contrato, pelo mesmo índice aplicado aos depósitos das contas vinculadas do FGTS.

ENCARGOS
É dispensada a cobrança de encargos na fase de contratação e/ou de construção.

NA FASE DE AMORTIZAÇÃO
- Encargo mensal correspondente ao somatório da prestação de amortização, juros e prêmio de seguros.
- Para operações com garantia caução o encargo é automaticamente debitado da conta gráfica

no 1º dia de inadimplência.

DESCONTO
- Benefício concedido pelo FGTS na contratação do financiamento com proponente pessoa física em função da renda familiar bruta.
- Permitido 1 única vez para proponentes com renda familiar bruta de até R$ 1.500,00.

CARACTERÍSTICAS

Para imóvel rural está disponível apenas a modalidade aquisição de material de construção e com garantia caução.

Quando construção de imóvel urbano, o terreno deve estar localizado na malha urbana e dotado de vias de acesso, soluções para abastecimento de água, energia elétrica e esgoto pluvial e sanitário.

Em se tratando de área rural o projeto habitacional deve ser dotado de infra-estrutura mínima como água, energia elétrica e soluções para o esgoto sanitário.

DOCUMENTAÇÃO

A relação de documentos e formulários encontra-se disponível na Intranet, em anexos do MN HH 113.