



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO

Desde 1946

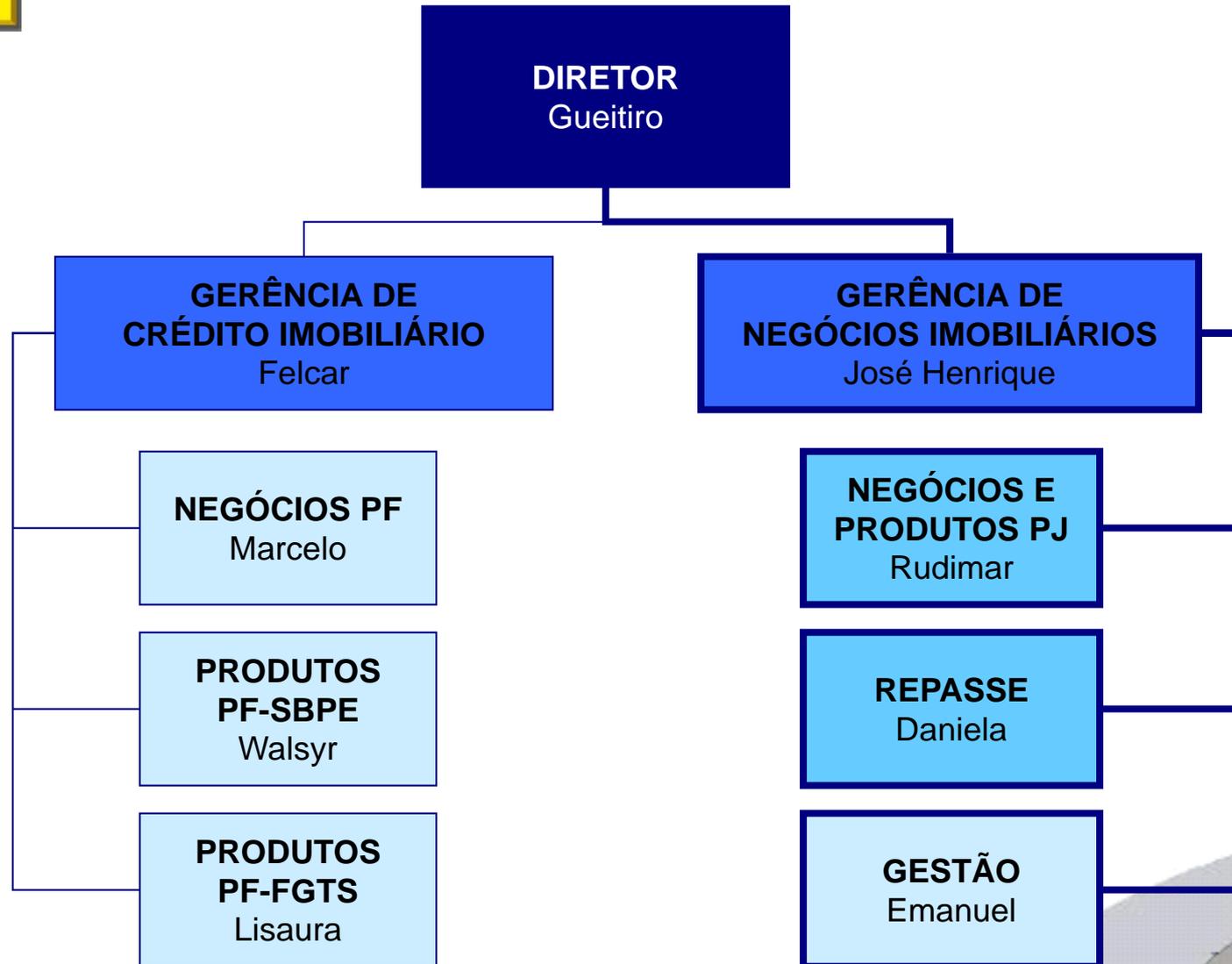
BB Soluções em Crédito Imobiliário

Março/2011



DIEMP – Diretoria de Empréstimos e Financiamentos

Crédito Imobiliário - Estrutura





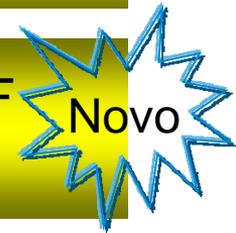
BB Soluções em Crédito Imobiliário

BB Soluções para Construtoras e Incorporadoras

I. BB Financiamento à Produção PJ

II. Programa Minha Casa Minha Vida PJ

III. BB Crédito Imobiliário - Aquisição PF
(Financiamento na Planta) -



IV. Desligamento de Unidades
Repasse e Plano Piloto



Financiamento à Produção Pessoa Jurídica - PJ

Características

Modalidades	✓ Financiamento à Produção PJ – SFH – CH e SFI;
Público-alvo	✓ Incorporadoras com mínimo de 3 anos de experiência/Construtoras
Condições da Proposta	✓ Financiamento: mínimo de R\$ 4 milhões com VGV de R\$:8 milhões;
Limite Financiável	✓ Até 100% do Custo Direto de Obra a realizar. ✓ BDI, limitado a 12% do custo Direto de Obra.
Itens Financiáveis	✓ Custos diretos com obras do empreendimento imobiliário; ✓ Custo dos equipamentos de uso comum; ✓ Custo da infra-estrutura interna; ✓ Bonificações e Despesas Indiretas (BDI).



Programa Minha Casa Minha Vida

Produção Pessoa Jurídica - PJ

Finalidade

✓ Financiamento de empreendimentos habitacionais (edifícios ou casas) localizados em área urbana voltados ao público-alvo do PMCMV, que são pessoas físicas com renda bruta familiar acima de R\$ 1.395,01 até R\$ 4.900,00, localizados em área urbana.

Público-alvo

✓ Incorporadoras com no mínimo 3 anos de atividade,

Condições da Proposta

✓ Financiamento: mínimo de R\$ 4 milhões com VGV de R\$:8 milhões;

Limite Financiável

✓ Máximo: até 60% do valor de venda ou avaliação das unidades habitacionais do empreendimento, o que for menor, limitado a R\$ 48.000, R\$ 60.000 ou R\$ 78.000, por unidade, dependendo da localização do empreendimento e a 100% dos custos de produção.



Programa Minha Casa Minha Vida

Produção Pessoa Jurídica - PJ

Garantias

- ✓ **Hipoteca comum do terreno e suas benfeitorias** ou das unidades individualizadas;
- ✓ **Penhor de direitos creditórios** vincendos, decorrentes de contratos imobiliários;
- ✓ **Fiança dos sócios.**

Itens Financiáveis

- ✓ Custo das obras de edificação;
- ✓ Bonificação e Despesas Indiretas – BDI: limitada a 12% do custo das obras;
- ✓ **Projetos:** limitado a 1,5% do custo de produção total;
- ✓ **Urbanização e Infra-estrutura internas:** compreendendo abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica/iluminação, vias de acesso e ficando admitidas ainda obras de drenagem, proteção, contenção e estabilização do solo.



Financiamento à Produção Pessoa Jurídica - PJ Vantagens

Para o Incorporador

Redução da exposição de caixa dos incorporadores

Aceleração das obras com reflexo na velocidade de vendas e com reflexo no retorno dos incorporadores

Prazo de até 60 meses, com carência de até 6 meses após obra para o pagamento do capital financiado.

Maior credibilidade do empreendimento com o uso da marca Banco do Brasil no material publicitário

Segurança ao adquirente da unidade com relação à obra (empresa certificada pelo Certificações PBQP-H e ISO 9001)



BB Crédito Imobiliário Aquisição PF (Financiamento na Planta) Características

Público Alvo

✓ Produto destinado aos adquirentes de unidades de empreendimentos cuja construção seja financiada pelo Banco.

Vendedor Incorporador/Construtora

Comprador Pessoa Física

Valor do Financiamento

Até 100% do custo de obra

Até 80% do valor de avaliação ou de venda (menor)
Até 90% para convênios

Prazo de Obra

Até 30 meses

-

Prazo do Financiamento

Até 60 meses (obras + carência)

Até 300 meses (pós obras)

Garantia

Hipoteca
Penhor dos Recebíveis
Co-Obrigação dos Sócios

Alienação Fiduciária

Seguro

REN – Risco de Engenharia
RCC – Responsabilidade Civil

Obras: MIP (Morte Invalidez Permanente)
Pós obras: DFI (Danos Físicos ao Imóvel)

Carência

Obras + 6 meses



BB Crédito Imobiliário – Aquisição PF – Financiamento na Planta Vantagens e Benefícios

Vendedor (Incorporadora/ Construtora)

- ✓ Realização de lucro no momento das vendas das unidades
- ✓ Necessidade de pequeno desembolso de recursos próprios para a construção do empreendimento
- ✓ Garantia que as unidades comercializadas obterão financiamento bancário (após aprovação pelo banco)
- ✓ Dispensa do controle de recebíveis do empreendimento
- ✓ Redução de custos com a cobrança aos adquirentes e inadimplentes
- ✓ Redução de riscos às operações com adquirentes das unidades

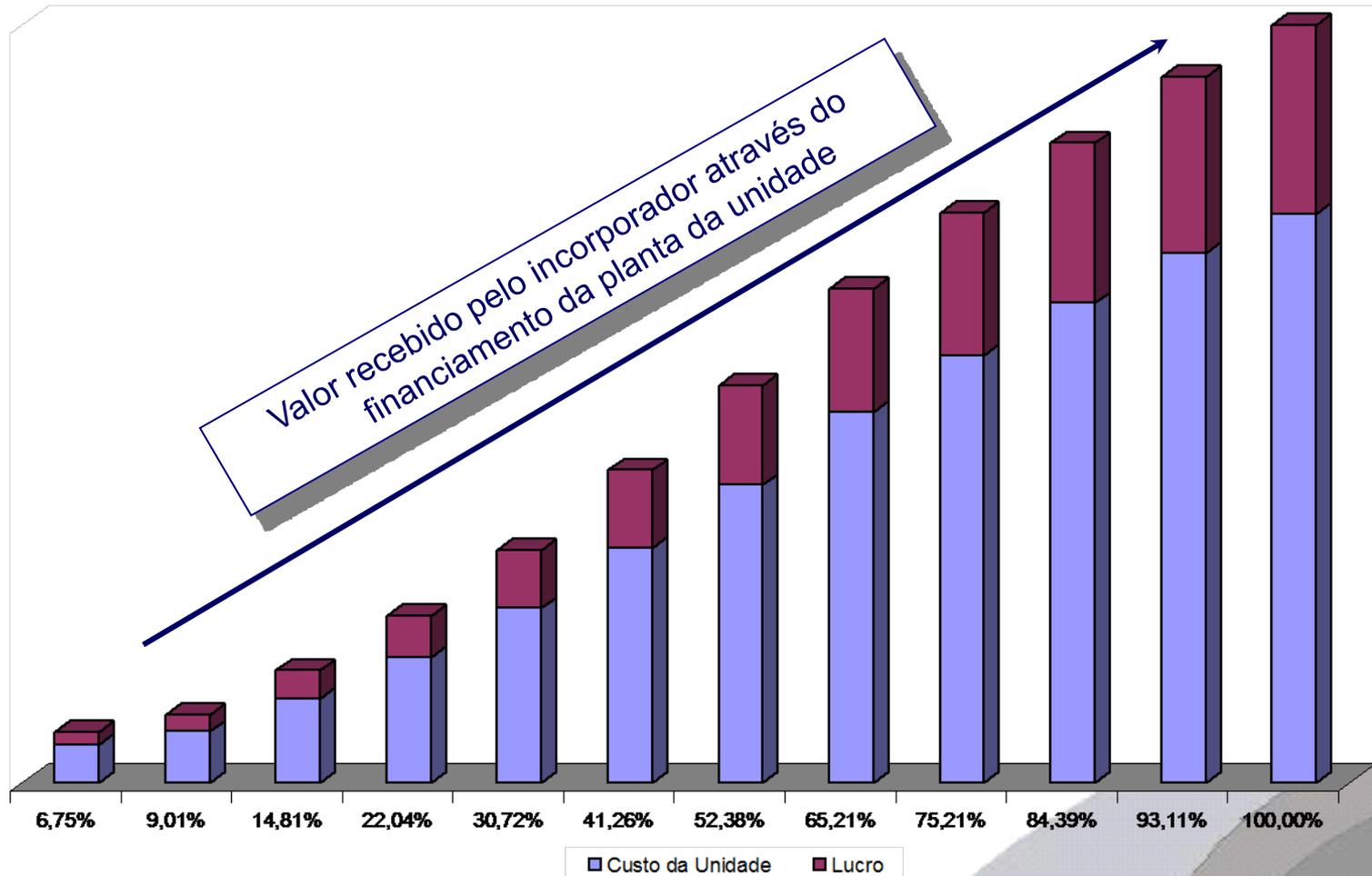
Comprador (Pessoa Física)

- ✓ Possibilidade de financiamento no momento da aquisição do imóvel
- ✓ Garantia de que os recursos serão destinados para a construção do empreendimento
- ✓ Segurança que a obra está sendo financiada por um agente financeiro
- ✓ Prestação menor durante a fase de construção



BB Crédito Imobiliário – Aquisição PF – Financiamento na Planta Vantagens e Benefícios

✓ Realização de lucro para o incorporador já no início da venda





Desligamento de Unidades

Modalidades

- ✓ **Repasse:** quando a incorporação imobiliária (empreendimento) é financiada pelo mesmo agente financeiro que adotará a estratégia do desligamento para financiar os adquirentes das unidades do empreendimento.
- ✓ **Plano Piloto:** quando a incorporação imobiliária (empreendimento) não é financiada pelo mesmo agente financeiro que fará o desligamento das unidades do empreendimento. A incorporação imobiliária pode ter sido financiada por outro agente financeiro ou mesmo ter sido concluída com recursos próprios do incorporador.



Desligamento de Unidades

Vantagens

- Redução dos custos de captação de negócios: abordagem massificada;
- Simplificação dos processos de análise (documentação do comprador)
- Redução de riscos: possibilidade de renegociação/venda da unidade em análise reprovada pelo BB ao mutuário com restrição e impossibilitado de efetuar financiamento;
- Redução no prazo para contratação da operação PF (Pasta Mãe já analisada);



Desligamento de Unidades

Parceiro indispensável no processo de desligamento

Correspondente

- Parceria na originação das operações PF;
- Agilidade no processo de coleta de documentação;
- Padronização no atendimento ao cliente (atendimento especializado);
- Assessoria no processo de crédito imobiliário.