



**SECOVI SP**  
O SINDICATO DA HABITAÇÃO

Desde 1946

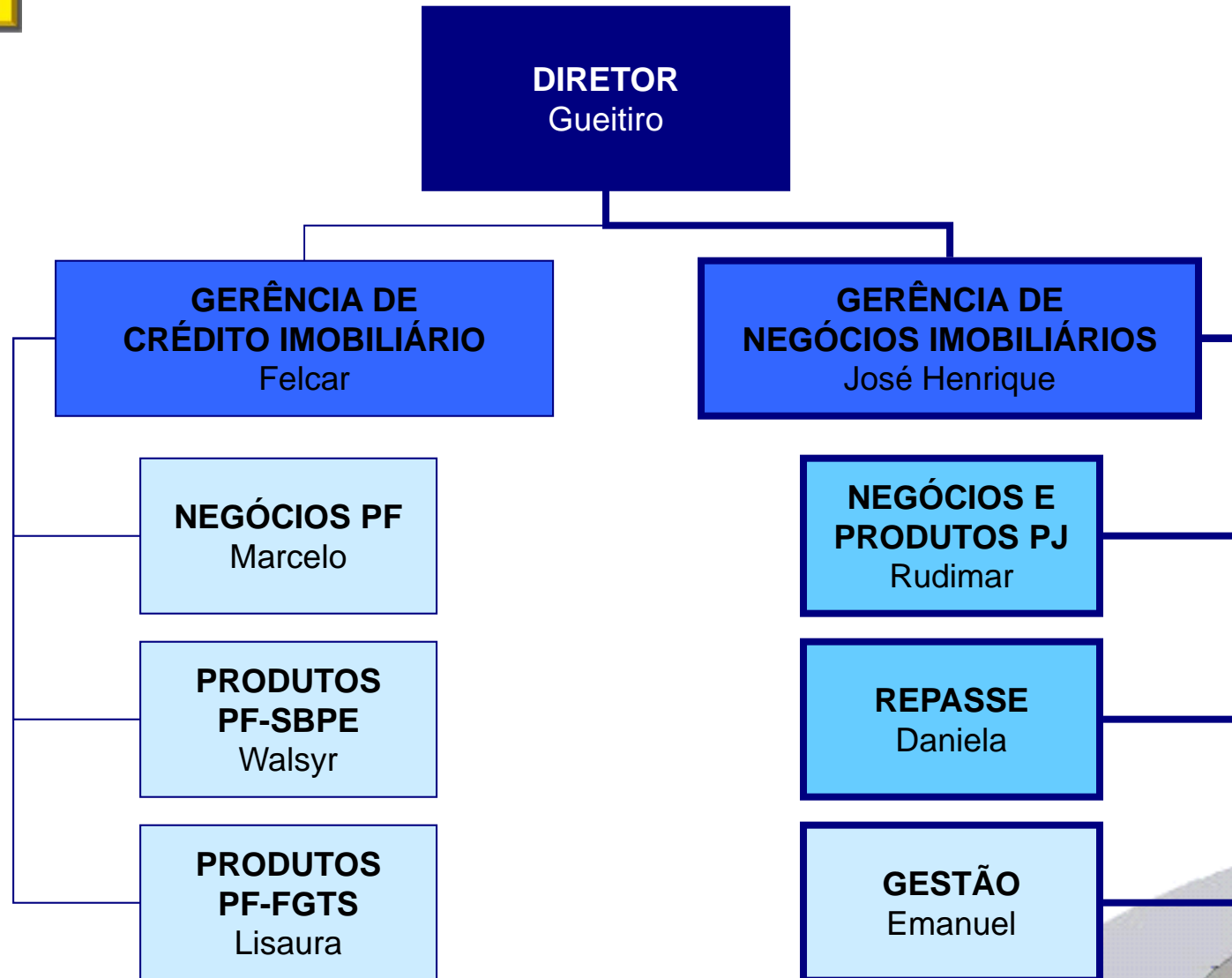
# ***BB Soluções em Crédito Imobiliário***

*Março/2011*



# DIEMP – Diretoria de Empréstimos e Financiamentos

## Crédito Imobiliário - Estrutura





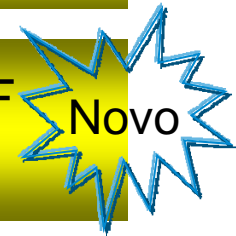
# BB Soluções em Crédito Imobiliário

## 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

<b>Modalidades</b>	✓ Financiamento à Produção PJ – SFH – CH e SFI;
<b>Público-alvo</b>	✓ Incorporadoras com mínimo de 3 anos de experiência/Construtoras
<b>Condições da Proposta</b>	✓ Financiamento: mínimo de R\$ 4 milhões com VGV de R\$:8 milhões;
<b>Limite Financiável</b>	✓ Até 100% do Custo Direto de Obra <b>a realizar</b> . ✓ BDI, limitado a 12% do custo Direto de Obra.
<b>Itens Financiáveis</b>	✓ 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

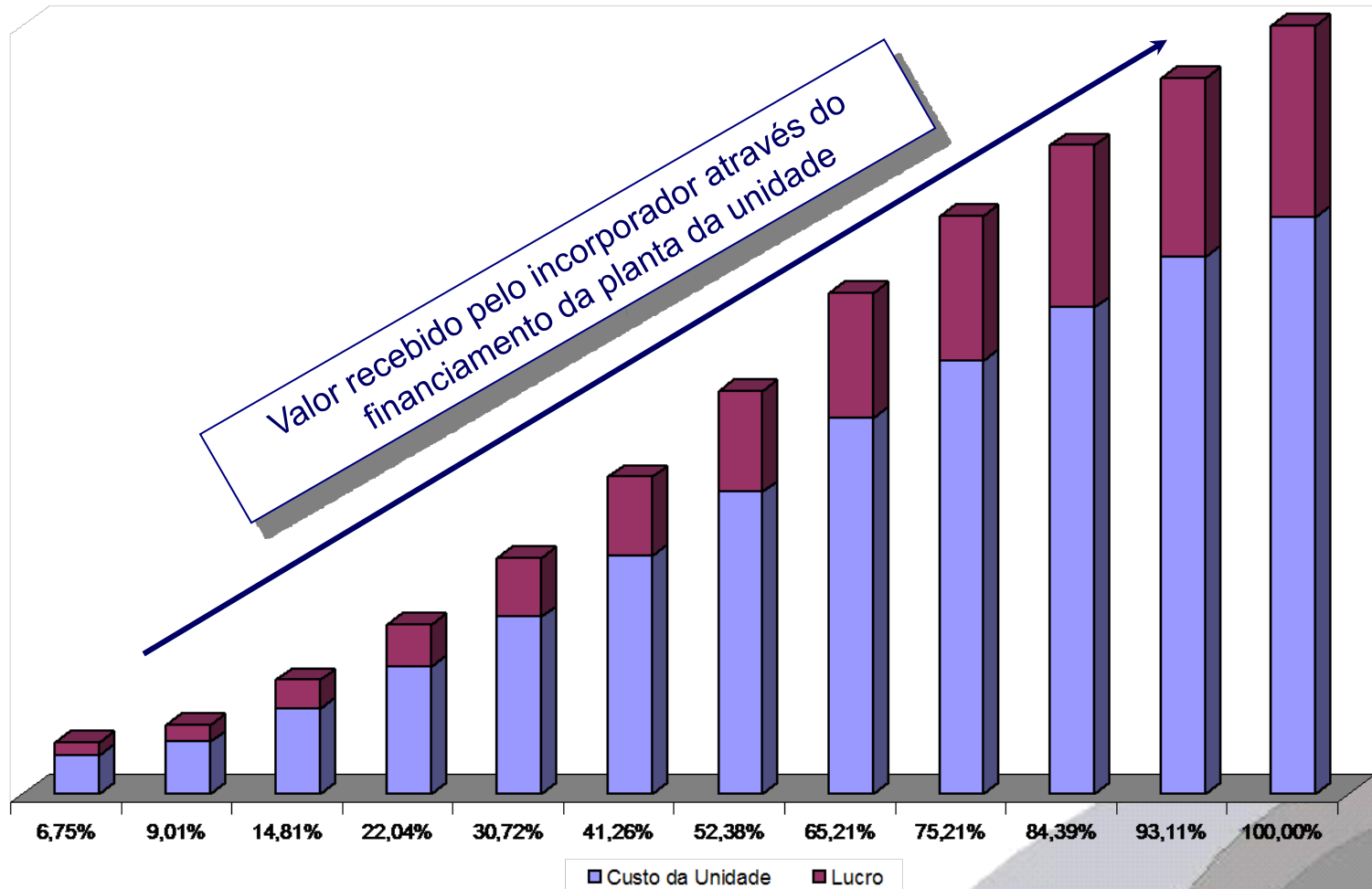
#### **Comprador (Pessoa Física)**

- ✓ 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.