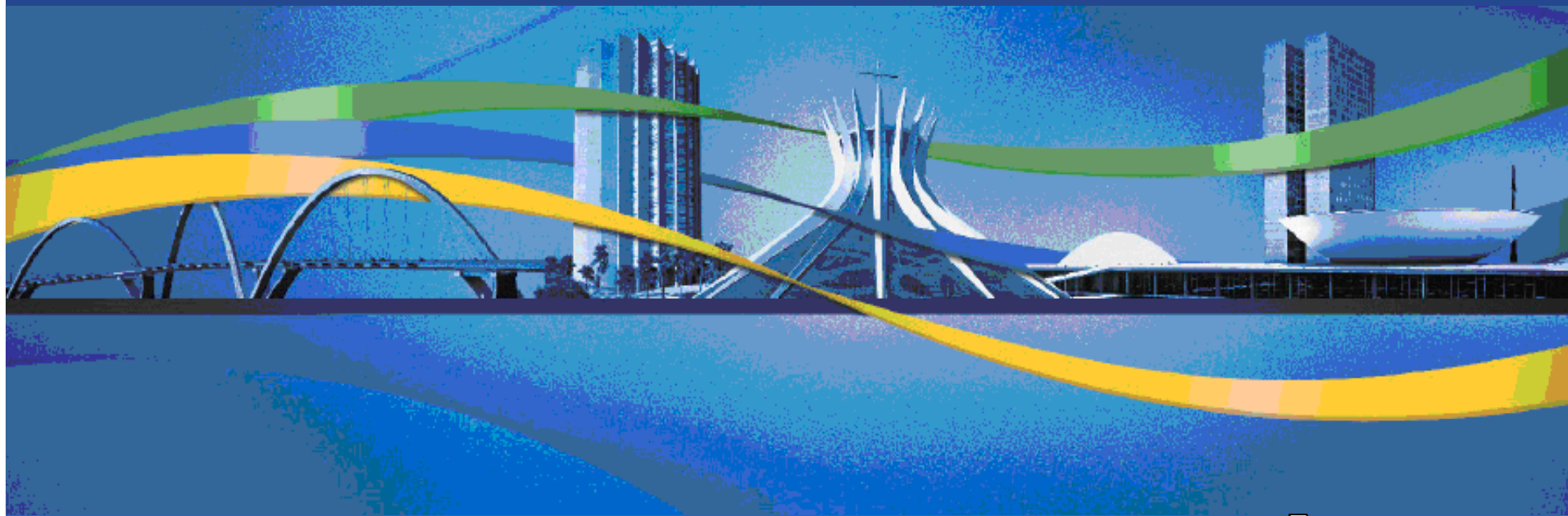


CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

VIGOV/SUHAB



FINANCIAMENTO À

PRODUÇÃO



CONTEXTUALIZAÇÃO

- ✓ **Atender à antiga demanda das Empresas da Construção Civil**
- ✓ **Incrementar o portfólio CAIXA**
- ✓ **Ampliar a competitividade da CAIXA**
- ✓ **Inserir as MPE no mercado de financiamento imobiliário**
- ✓ **Possibilitar o ingresso de empreendimento para público de alta renda**



**PLANO
DE
FINANCIAMENTO
À CONSTRUÇÃO
CIVIL
(PEC)**



PLANO DE FINANCIAMENTO À CONSTRUÇÃO CIVIL - PEC

OBJETIVO

- ✓ Linha de Crédito para financiamento à produção de empreendimentos habitacionais, comerciais e mistos, com financiamento direto às empresas do ramo da construção civil com faturamento fiscal anual acima de 15 milhões

CONDIÇÕES GERAIS

a) Público-Alvo:

- ✓ Empresas do ramo da Construção Civil (Construtoras, Incorporadoras e SPE)



PLANO DE FINANCIAMENTO À CONSTRUÇÃO CIVIL - PEC

b) Comercialização

- ✓ Mínima de 30% de unidades na contratação
- ✓ O financiamento à comercialização será efetivado na CAIXA, no prazo máximo de 6 meses (*pz de carência*) após a finalização da obra (*habite-se averbado*)

c) Propriedade do Terreno

- ✓ Deve ser de propriedade da empresa tomadora

d) Estudo de Viabilidade Comercial

- ✓ Não exigido



e) Seguros

- ✓ **Exigido Seguro de Riscos de Engenharia - SRE**

f) Número de Unidades

- ✓ **Máximo de 500**
- ✓ ***Superação da quantidade máxima***
 - ✓ ***empreendimento é analisado e aprovado, pela área de engenharia***



CONDIÇÕES FINANCEIRAS

a) Quota:

- ✓ **100% do custo das obras**
 - ✓ **custos de edificação, urbanização, infraestrutura interna, equipamentos comunitários, outras despesas (*projetos, seguros, constituição e legalização menos as despesas financeiras e o terreno*)**
- ✓ **limitado a 50% do Valor Global de Vendas**



PLANO DE FINANCIAMENTO À CONSTRUÇÃO CIVIL - PEC

b) Prazos:

- ✓ De produção: 24 meses
- ✓ De carência: 6 meses

b1) Encargos na fase de produção e carência:

Juros e atualizações (TR) mensais sobre o valor do saldo devedor remanescente acrescida da TCCMO

b2) Liquidação/amortização da dívida na fase carência:

Apresentação de mutuários CAIXA ou com recursos próprios

b3) Execução da dívida no término da fase de carência:

Caso a dívida não seja liquidada, durante a fase de carência, será considerada vencida e executadas as garantias



c) Contrapartida do Tomador

- ✓ Representa os recursos financeiros a ser aportados na obra, representados pela diferença entre o valor do custo total das obras e o valor do financiamento
- ✓ O valor dos recursos próprios é diluído no cronograma e aplicado mensalmente na mesma proporção do valor do financiamento a ser liberado.



d) Taxa Nominal de Juros

- ✓ **8,00% a.a, de juros nominais + TR para empreendimentos habitacionais e com recurso do FGTS**
- ✓ **10,50% a.a, de juros nominais + TR para empreendimentos habitacionais e com recurso do SBPE**
- ✓ **13,30% a.a. de juros nominais + TR para empreendimentos comerciais e com recurso do SBPE**

Obs: Empreendimentos mistos a taxa será a média ponderada entre o valor da unidade e a taxa de juros



e) Tarifas

Taxa de Cobertura de Custos – TCC para:

- ✓ Análises de engenharia e de risco, na fase de produção**
- ✓ Assinatura do contrato no valor de R\$ 200,00**
- ✓ Liberação de parcelas no valor de R\$1.200,00**



PLANO DE FINANCIAMENTO À CONSTRUÇÃO CIVIL - PEC

GARANTIAS

- ✓ Hipoteca de todo o terreno
- ✓ Benfeitorias supervenientes
- ✓ Penhor de todos os recebíveis (autofinanciamento e venda à vista) - tramitação na CAIXA

LIBERAÇÕES DE PARCELAS:

- ✓ O valor do financiamento será liberado em parcelas mensais de acordo com o cronograma físico-financeiro e o andamento da obra.



DESTINAÇÃO DOS RECEBÍVEIS NA FASE DE PRODUÇÃO

- ✓ **O valor referente ao recebimento das vendas à vista e das parcelas do autofinanciamento, na fase de produção, são utilizados na seguinte ordem, para:**
 - ✓ **execução de obras e ressarcimento da contrapartida**
 - ✓ **liquidação de encargos mensais (juros, atualização monetária e TCCMO)**
 - ✓ **amortização/liquidação de saldo devedor**



DESTINAÇÃO DOS RECEBÍVEIS/FINANCIAMENTO NA FASE DE CARÊNCIA

✓ O valor relativo à liquidação dos recebíveis, na fase de carência, será utilizado para reduzir/liquidar o saldo devedor do financiamento



DIFERENCIAL ENTRE O PRODUTO AP E PEC

- ✓ Capacidade de pagamento somente para juros e atualização monetária (a + **J**)
- ✓ Não exigência de aporte financeiro
- ✓ Não exigência de SGC
- ✓ Não exigência de segregação patrimonial (PA)
- ✓ Não exigência de viabilidade comercial ou estudo de velocidade de vendas
- ✓ Não utilização de recebíveis liquidados para reduzir o valor da parcela a ser liberada
- ✓ Controle de liberação de parcelas de financiamento somente pela engenharia da CAIXA
- ✓ Possibilidade da correção pelo INCC/outras na fase de produção



DIFERENÇAS PARA O TOMADOR EM RELAÇÃO AO
PRODUTO AP/IP

- ✓ Rating mínimo “C” (*neste momento*)
- ✓ Atende somente empresas com faturamento acima de R\$ 15 milhões
- ✓ Garantia obrigatória dos Direitos Creditórios



FINANCIAMENTO À PRODUÇÃO PARA MICRO E PEQUENA EMPRESA (MPE)



FINANCIAMENTO À PRODUÇÃO - MPE - FATURAMENTO FISCAL BRUTO ANUAL DE ATÉ R\$ 15 MILHÕES

CONDIÇÕES ESPECÍFICAS

- ✓ **Número máximo de unidades 50 (*enquanto a empresa não concluir o empreendimento contratado não poderá entrar com outro*)**
- ✓ **Atende só imóvel residencial**
- ✓ **Não exigência de PBQP-H**
- ✓ **Prazo máximo de produção de obra 12 meses**



FINANCIAMENTO À PRODUÇÃO - MPE - FATURAMENTO FISCAL BRUTO ANUAL DE ATÉ R\$ 15 MILHÕES

CONDIÇÕES ESPECÍFICAS

- ✓ Quota: 100% do custo das obras

custos de edificação, urbanização, infra-estrutura interna, equipamentos comunitários, outras despesas (*projetos, seguros, constituição e legalização menos as despesas financeiras e o terreno*)

limitado a 60% do Valor Global de Vendas

- ✓ Recursos somente do SBPE (*taxa de 10,5% a.a.*)
- ✓ Possibilidade de antecipação de recursos



BUSCA DA PLENITUDE DO PORTIFÓLIO

- ✓ **Imóveis na Planta – para empresas que possuem demanda e não necessitam de financiamento próprio**
- ✓ **Apoio à Produção – para empresas que não possuem demanda e/ou possuem parte dela e necessitam de parte de financiamento**
- ✓ **Alocação de recursos – para empresas que não possuem demanda e/ou não interessam por apresentar mutuários da fase de construção, não interessam por financiamento para produção e só querem garantir financiamento para comercialização**



BUSCA DA PLENITUDE DO PORTIFÓLIO

- ✓ **Infraestrutura – para empresas que desejam financiar a infra interna e externa para produção de empreendimentos no PMCMV**
- ✓ **Aquisição/construção/reforma – para empresas financiar a sua Sede. O imóvel deve compor o ativo permanente**
- ✓ **MPE/PEC – para empresas que necessitam de parte de financiamento para produzir o empreendimento e só querem apresentar mutuários após a conclusão da obra(desligamento)**

"A mudança é a lei da vida. E aqueles que confiam somente no passado ou no presente estão destinados a perder o futuro."

(John F. Kennedy)

OBRIGADA!



CAIXA