

**FACULDADE DOCTUM
THAMIRES BRAGANÇA DA SILVA COSTA
TIAGO REIHN RIBEIRO**

**FINANCIAMENTO PARA PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA:
BANCO DO BRASIL X CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

Juiz de Fora
2018

**THAMIRES BRAGANÇA DA SILVA COSTA
TIAGO REIHN RIBEIRO**

**FINANCIAMENTO PARA PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA:
BANCO DO BRASIL X CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

Monografia de Conclusão de Curso,
apresentada ao curso de Engenharia
Civil, Faculdade Doctum de Juiz de Fora,
como requisito parcial à obtenção do título
de Bacharel em Engenharia Civil.

Orientador (a): Prof^a. Mestra Ana Cristina
Junqueira Ribeiro

Juiz de Fora
2018

Ficha Catalográfica elaborada pela Biblioteca Faculdade Doctum/JF

Costa, Thamires Bragança da Silva.

Financiamento para Programa Minha Casa Minha
Vida: Banco do Brasil X Caixa Econômica Federal /
Thamires Bragança da Silva Costa, Tiago Reihn
Ribeiro - 2018.

Nº folhas.72 folhas.

Monografia (Curso de Engenharia Civil) –
Faculdade Doctum Juiz de Fora.

1. Construção Civil. 2. Financiamento bancário
I. Financiamento para Programa Minha Casa Minha
Vida: Banco do Brasil x Caixa Econômica Federal. II
Faculdade Doctum Juiz de Fora

**THAMIRES BRAGANÇA DA SIVA COSTA
TIAGO REIHN RIBEIRO**

**FINANCIAMENTO PARA PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA:
BANCO DO BRASIL X CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

Monografia de Conclusão de Curso,
submetida à Faculdade Doctum de Juiz de
Fora, como requisito parcial à obtenção do
título de Bacharel em Engenharia Civil e
aprovada pela seguinte banca
examinadora.

Prof^a. MSc. Ana Cristina Junqueira Ribeiro
Orientadora e Docente da Faculdade Doctum - Unidade Juiz de Fora

Prof. MSc. Henrique Guilherme David Zacarias
Docente da Faculdade Doctum - Unidade Juiz de Fora

Prof^a. MSc. Thássia Marchi Vieira
Docente da Faculdade Doctum - Unidade Juiz de Fora

Examinada em: ___/___/___.

AGRADECIMENTOS

De: Thamires Bragança da Silva Costa

Agradeço primeiramente a Deus, pilar responsável por me manter firme e sempre me concedendo a oportunidade, sabedoria e ferramentas para a realização desse sonho, sendo essa conquista só foi possível pois ele sempre esteve ao meu lado me guiando. Agradeço aos meus pais Laudiceia Gomes e Noel Bragança, assim como minha avó Alice e meu irmão Rafael, por terem sempre estado ao meu lado me dando amor para que eu permanecesse firme para essa conquista. Amo vocês!

Ao meu esposo Samuel que sempre esteve ao meu lado desde o início, me dando apoio e seu grande amor.

Á orientadora Ana Cristina, essencial para a construção desse trabalho, sempre dedicada e muito competente, um exemplo que temos para seguir, muito obrigada!

Por fim agradeço ao meu amigo Tiago a qual juntos nos dedicamos e conseguimos essa conquista.

AGRADECIMENTOS

De: Tiago Reihn Ribeiro

Em primeiro lugar agradeço a Deus que supriu as minhas necessidades físicas e mentais, me dando força para cada etapa, e de forma especial a minha intercessora Nossa Senhora do Carmo.

Agradeço aos meus pais, Adriana Reihn Ribeiro e Marco Antônio Loures Ribeiro, os meus inspiradores de vida, a qual me dão total suporte e carinho.

Sou muito grato a minha namorada, tão sonhada noiva Keiliane Cristina Vicente, sendo uma base valiosa para os meus sonhos.

Aos meus familiares que se fizeram presentes e ao Grupo Nogueira Imóveis, pela compreensão e solidariedade.

Aos professores que contribuíram para o meu conhecimento, em especial a Ana Cristina Junqueira Ribeiro, pela bela orientação neste trabalho, e por ser figura importante para o meu crescimento acadêmico e profissional.

E a minha amiga Thamires Bragança da Silva Costa que sempre se mostrou muito dedicada, e juntos alcançamos o nosso objetivo.

RESUMO

COSTA, THAMIRES BRAGANÇA DA SILVA; RIBEIRO, TIAGO REIHN. Financiamento para PMCMV: BB x CEF (70f.). Monografia de Conclusão de Curso (Graduação em Engenharia Civil). Faculdade Doctum, Juiz de Fora, Ano.

O financiamento bancário voltado a construtoras foi escolhido nesta monografia para mostrar a análise de financiar construções de edificações multifamiliares verticais pela Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil. Mas este assunto levanta uma questão: quais as exigências de cada uma destas instituições financeiras? Sendo assim, o referencial teórico busca apontar as diretrizes de cada uma delas, e comparar as oportunidades oferecidas as pessoas jurídicas voltadas à construção civil. Fazer financiamentos para construção de empreendimentos imobiliários não está fora da realidade das construtoras brasileiras, visto que estes são incentivados pelo Programa Minha Casa minha Vida que proporcionou ao país grande crescimento do setor. Para tanto as construtoras precisam compreender o seu nível de despesas e receitas, deter conhecimento técnico e se enquadrar na modalidade de financiamento construtivo, possuindo assim situação cadastral regular e uma boa situação financeira, além de construir em áreas urbanas com o nível de qualificação do SIAC/PBQP-H, com projeto arquitetônico aprovado na prefeitura respeitando o meio ambiente, além de fazer estudos da demanda de comercialização e munir o empreendimento de infraestrutura interna, externa e Registro de Imóveis. Este material possui forma dinâmica, se baseando em pesquisas descritivas com o intuito de apresentar, registrar e analisar as oportunidades de financiamentos para construtoras. Boa leitura!

Palavras-chave: Construção Civil. Financiamento bancário. Construtoras.

ABSTRACT

The bank loan focused on construction companies, was chosen on this paper in order to show an analysis about financing vertical multifamily buildings through *Caixa Econômica Federal* and *Banco do Brasil*. Although, this topic raises a question: what are the requisites of each of these financial institutions? Therefore the theoretical framework chases to point out the guidelines of both and then to compare the opportunities offered to legal entity aimed on construction. Making loans on construction of real estate projects is not out of the reality of Brazilian construction companies, considering that these are encouraged by the federal program *Minha Casa Minha Vida*, which enabled a big growing of this sector on the country. Therefore the construction companies need to comprehend their level of expenses and revenues, hold the technical knowledge and fit on the construction loan mode. The companies need to have a regular license and a good financial health as well, besides building on urban areas that have the SIAC/PBQP-H qualification, with an approved architectonic project on the city council, respecting the environment, in addition to making researches about the market demand and empowering the internal and external infrastructure undertaking and Property registration. This paper holds a dynamic form, based on descriptive researches with the objective of observe, record and analyze the loan opportunities to construction companies. Good reading!

KEYWORDS: Construction. Banking Financing. Construction companies.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 – Financiamentos por faixa de renda	20
Figura 2 – Planos de Financiamentos para empresa	22
Figura 3 – Crédito Imobiliário- Financiamento a Produção PJ.....	23
Figura 4 – Proposta de Financiamento e Unidade Isolada.....	46
Figura 5 – Proposta.....	47
Figura 6 – Documentação para Análise Técnica	47
Figura 7 – Anotações/Relatórios de Responsabilidade Técnica-ART/RRT	48
Figura 8 – Obra	49
Figura 9 – Valores/Custos	50
Figura 10 – Valores/Custos.....	52

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Faixa 1 do PMCMV Urbano.....	17
Quadro 2 – Faixa 1,5;2,0;3,0 do PMCMV Urbano	18
Quadro 3 – Faixa I,II,II do PMCMV Rural	19
Quadro 4 – Enquadramento e documentações para adquirir o PEC da Caixa Econômica, e o Programa de Habitação com recursos FGTS do Banco do Brasil ...	26
Quadro 5 – Classificação da situação cadastral	28
Quadro 6 – Definições de áreas urbanas e rurais	31
Quadro 7 – Princípios do SIAC.....	33
Quadro 8 – Objetivos do PBQP-h.....	36
Quadro 9 – Pré-requisitos para obter certificação PBQP-h	37
Quadro 10 – Licenças Necessárias para construção	41
Quadro 11 – Etapas Contratação do Financiamento.....	53
Quadro 12 – Etapas Contratação do Financiamento.....	57

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Comparação Condições Caixa Econômica e Banco do Brasil	60
---	----

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Das taxas de juros anuais de financiamento da Caixa Econômica e do Banco do Brasil	59
--	----

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

PMCMV	PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA
MCMV	MINHA CASA MINHA VIDA
FGTS	FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO
CEMIG	COMPANHIA ENERGÉTICA DE MINAS GERAIS S.A.
RJ	RIO JANEIRO
CESAMA	COMPANHIA DE SANEAMENTO MUNICIPAL
MG	MINAS GERAIS
IBGE	INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA
PEC	PLANO DE FINANCIAMENTO DA CONSTRUÇÃO CIVIL
CEF	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
BB	BANCO DO BRASIL
SBPE	SISTEMA BRASILEIRO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO
SFI	SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO
PJ	PESSOA JURÍDICA
SFH	SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO
CH	CARTEIRA HIPOTECÁRIA
VGV	VALOR GERAL DE VENDAS
BDI	BONIFICAÇÃO DE DESPESAS INDIRETAS
SIAC	SISTEMA DE AVALIAÇÃO DA CONFORMIDADE DE EMPRESAS DE SERVIÇOS E OBRAS
PBQP-H	PROGRAMA BRASILEIRO DA QUALIDADE E PRODUTIVIDADE DO HABITAT
CPF	CADASTRO DE PESSOA FÍSICA
CNPJ	CADASTRO NACIONAL DE PESSOA JURÍDICA
RFB	RECEITA FEDERAL DO BRASIL
SIQ	SISTEMA DE QUALIFICAÇÃO DE EMPRESAS DE SERVIÇOS E OBRAS
INMETRO	INSTITUTO NACIONAL DE METROLOGIA, QUALIDADE E TECNOLOGIA

ART	ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA
MMA	INSTITUTO NACIONAL DE METEOROLOGIA
SENAI	SERVIÇO NACIONAL DE APRENDISGEM INDUSTRIAL
SAAETRI	SERVIÇO AUTONOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE TRÊS RIOS
RRT	REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA
RT	RESPONSÁVEL TÉCNICO
PVC	POLYVINYL CHLORIDE
SINAP	SISTEMA NACIONAL DE PREÇO E ÍNDICES PARA CONSTRUÇÃO CIVIL
CRI	CERTIFICADO DE RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS

LISTA DE SÍMBOLOS

%	Por cento
()	Parênteses

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	12
2 OBJETIVOS.....	13
2.1 OBJETIVO GERAL.....	13
2.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS.....	13
3 METODOLOGIA.....	14
4 REFERÊNCIAL TEÓRICO.....	15
4.1 CONCEITOS DE FINANCIAMENTOS.....	15
4.2 PANORAMA PMCMV	16
4.3 FINANCIAMENTO PEC DA CEF, E PROGRAMA DE HABITAÇÃO COM RECURSOS DO FGTS DO BB.....	21
4.3.1 DOCUMENTAÇÕES PARA APROVAÇÃO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO	26
4.3.1.1 SITUAÇÃO CADASTRAL	28
4.3.1.2 EMPREENDIMENTO LOCALIZADO EM ÁREA URBANA.....	30
4.3.1.3 QUALIFICAÇÃO NO SIAC/PBQP-H PARA OBRAS DO PMCMV	33
4.3.1.4 INCORPORAÇÃO REGISTRADA NO REGISTRO DE IMÓVEIS	39
4.3.1.5 PROJETO DE ARQUITETURA APROVADO E ALVARÁ ESPEDIDO PELO MUNICÍPIO	40
4.3.1.6 LICENÇAS AMBIENTAIS E DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DAS CONCESSIONARIAS DE ÁGUA, ESGOTO E ENERGIA ELÉTRICA PARA CONSTRUÇÃO.....	41
4.3.1.7 EXIGÊNCIA DE INFRAESTRUTURA INTERNA E EXTERNA AO EMPREENDIMENTO	44
4.3.1.8 DEMANDA DE COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES DO EMPREENDIMENTO	45

4.3.2 MECANISMO ORÇAMENTÁRIO	46
4.3.3 ETAPAS PARA A CONSTRUÇÃO E QUITAÇÃO DO FINANCIAMENTO	54
5 ANÁLISE DE RESULTADOS	57
6 CONSIDERAÇÕES FINAIS	64
7 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	67
8 ANEXOS	72

1 INTRODUÇÃO

A Construção Civil no Brasil obteve um grande crescimento com o PMCMV, sendo este um programa do governo federal considerado a maior iniciativa de acesso a casa própria para os brasileiros, principalmente os de baixa renda. Devido á este investimento, no ano de 2010 as construtoras brasileiras conquistaram uma boa lucratividade, o oposto da situação atual de mercado do setor, o qual o medo, a insegurança é falta de capital tem trazido ainda mais um retrocesso nos índices construtivos no país.

As Construtoras ao investirem nas estratégias inovadoras visam maiores vantagens competitivas e qualidade, trazendo também satisfação para o cliente. Nessa busca pela inovação, as maneiras de financiamentos para construtoras vêm permitindo oportunidades e condições atrativas, visto que se assegura o capital necessário para o empreendimento, beneficiando assim os empresários do ramo, permitindo-os se firmarem no mercado, movimentando a economia e oferecendo emprego, além proporcionar aos consumidores finais o cumprimento de qualidade e tempo de obra.

O Banco do Brasil assim como a CEF, são bancos públicos e pertencem ao governo federal. Historicamente o financiamento de imóveis é feito na CEF, atualmente os dois trabalham na oferta de crédito imobiliário através de diversas modalidades e para diferentes tipos de públicos. Estas instituições financeiras oferecem financiamentos específicos para empresas da construção civil, inclusive atendendo o Programa Minha Casa Minha Vida, com exigências documentais similares.

A partir de pesquisas descritivas é possível visualizar as divergentes vantagens ofertadas por cada um destes bancos, possibilitando ao construtor uma melhor lucratividade ao comparar prazos e taxas de juros, além de poder proporcionar melhores condições de financiamento na venda de seus imóveis construídos.

2 OBJETIVOS

2.1 OBJETIVO GERAL

Comparar as modalidades de financiamentos oferecidos pela Caixa Econômica Federal e pelo Banco do Brasil, destinados a Construtoras voltadas a empreendimentos imobiliários, que atendam o Programa Minha Casa Minha Vida.

2.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS

- I. Definir conceitos de financiamentos;
- II. Apresentar o panorama atual do Programa Minha Casa Minha Vida;
- III. Apresentar Plano de Financiamento Imobiliário oferecido pelos bancos da Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil, destinado a Construtoras;
- IV. Fazer análise dos financiamentos entre as duas instituições financeiras.

3 METODOLOGIA

A metodologia utilizada para elaboração desse trabalho foi baseada em pesquisas Descritivas, onde a finalidade é observar, registrar e analisar os métodos apresentados para avaliação dos dados coletados.

Para obter as informações e estabelecer o Referencial Teórico, a busca quanto á análise de Planos de Financiamento imobiliário, foi realizada por meio de cartilhas e sites de instituições financeiras, onde também foi necessário, para melhor compreensão do funcionamento do sistema, visitas realizadas “in loco” na cidade de Três Rios/RJ, onde as orientações e esclarecimentos foram dados pelos gerentes dos bancos da Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil.

Para a apresentação do Programa Minha Casa Minha Vida, os dados foram obtidos por alguns autores como: Pacheco, Guia Completo do Programa Minha Casa Minha Vida, assim como leituras de algumas monografias sobre o assunto.

Quanto as documentações necessárias para empresa, e análises de viabilidades foram realizadas por algumas referências bibliográficas. Em visita “in loco” nas agências de concessionárias de energia Light e CEMIG, foram obtidas as informações sobre viabilidade de energia elétrica; sendo quanto a viabilidade de água e esgoto, foram levantadas nas concessionárias de saneamento do SAAETRI na cidade de Três Rios/RJ, e CESAMA em Juiz de Fora/MG. Os dados estatísticos apresentados, foram a partir de gráficos e planilhas governamentais apresentados pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística).

A busca pelos resultados foram obtidos pela inspeção e avaliação das análises entre as duas instituições financeiras, a qual as coletas de dados se buscou pelas informações prestadas pelas agências bancárias, assim como por materiais acadêmicos e argumentações entre representantes de construtoras, através de revistas e sites, a qual analisado os dados e valores se destacou a que oferece mais recurso e satisfação para as construtoras, e também a que oferece melhores condições aos clientes, como menor taxa de juros e maior prazo de financiamento.

4 REFERÊNCIAL TEÓRICO

4.1 CONCEITOS DE FINANCIAMENTOS

A Caixa Econômica Federal (2018), afirma que o essencial para um bom planejamento financeiro é acompanhar no mínimo mensalmente as suas receitas (ganhos) e despesas (gastos) e assim traçar linhas de expansão para o seu negócio; trazer a tona os anseios e realiza-los. Deste modo se programar e avaliar o custo-benefício de cada oportunidade inserida no contexto.

Conforme Tavares (2015), uma empresa, seja ela uma construtora, por exemplo, sem recursos próprios para expandir deve assumir um financiamento com custo razoável, visando o progresso, pois investir está atrelado à expectativa de crescimento, e os financiamentos oferecidos pelas instituições bancárias são oportunidades para realizar as metas da empresa, logo a diferença entre este recurso para empréstimo é justamente de que ele necessita de uma finalidade para tal.

Segundo o Sinduscon (2009), uma construtora poderá financiar seus custos, sendo este o ato de adquirir recurso financeiro para um objetivo específico, pago parceladamente em um determinado prazo. A quitação deste se dá pelo montante, valor do capital inicial mais taxas de juros, qual é dependente da variável tempo de parcelamento.

O Banco do Brasil (2018), declara que as instituições bancárias possuem o mérito de servir financiamentos, os mesmos bem definidos, como os voltados para a construção civil, dispondo de diretrizes para concretiza-los. Além de tudo, os financiamentos devem respeitar as legalidades de financiar no Brasil.

De acordo com o ITAU (2018), uma construtora deve estar atenta a sua saúde financeira, analisando criteriosamente suas receitas e despesas, pois não cumprir com suas obrigações, influencia diretamente no crédito na praça, conseqüentemente na não liberação de financiamentos propriamente dito.

4.2 PANORAMA PMCMV

Segundo Kopper (2016), o Governo Federal criou o Programa Minha Casa Minha Vida a fim de atender as necessidades de moradia da classe baixa e média da sociedade brasileira. Moreira e Silveira (2015), afirmaram que PMCMV é uma marca do governo Lula, criado em 2009, juntamente com outros programas sociais, que englobam a saúde, educação e emprego, com o intuito de erradicar a pobreza.

Conforme Amora (2015), no período de 2007 e 2008, o Ministério das Cidades se encontrava com suas funções de formulador e condutor da política urbana enfraquecida, além de estar no cenário de uma crise de acumulação do capital mundial, levando o governo a investir na construção Civil em massa.

O Guia completo do Programa Minha Casa Minha Vida disponibilizado pela construtora Tenda (2018), afirma que o Programa está vinculado à Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, qual coordena as autorizações do benefício em parceria com a Caixa econômica Federal e Banco do Brasil.

Ainda o Guia completo do Programa Minha Casa Minha Vida disponibilizado pela construtora Tenda (2018), reitera para ser beneficiário do Programa, o contratante não poderá possuir imóvel registrado em seu nome, não ter recebido recursos financeiros de habitação do governo federal, não estar com restrições no nome e nem ter utilizado o FGTS para financiar um imóvel nos últimos cinco anos.

Kopper (2016), afirma que o PMCMV oferece menor taxa de juros em financiamentos e subsídio, valor liberado pelo governo federal a famílias consideradas de baixa renda, além de possibilitar a utilização do Fundo Garantidor, que segundo o Banco Central do Brasil (2018) é uma entidade privada, sem fins lucrativos que administra um mecanismo de proteção aos correntistas, poupadores e investidores que permite recuperar os depósitos ou créditos mantidos em instituição financeira até determinado valor, em caso de intervenção de liquidação ou de falência.

Segundo a Cartilha da Caixa Econômica Federal (2018), o Programa se divide em áreas urbanas e rurais. A mesma determina que o PMCMV Urbano, se destina a moradores de regiões urbanas, se dividindo em três faixas, sendo a faixa 1

voltada a famílias com renda bruta mensal de R\$1,8 mil, seguindo a classificação do quadro 1.

Quadro 1- Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida Urbano

PMCMV URBANO FAIXA 1			
TIPO	CLASSIFICAÇÃO	M ²	ESPECIFICAÇÃO
TIPOLOGIA I	CASAS TÉRREA	35	Uma sala, cozinha, área de serviço externa, um banho, circulação, dois quartos, sendo um para duas pessoas e um de casal.
TIPOLOGIA II	APARTAMENTOS	42	Uma sala, cozinha, área de serviço, um banho, circulação, dois quartos, sendo um para duas pessoas e um de casal.

Fonte: NASCIMENTO E TOSTES (2011), adaptado pelos autores

A Cartilha da Caixa Econômica Federal (2018), assegura que conforme explicar o Quadro 1, a classificação da Faixa 1 do PMCMV em Tipologia I, são formadas por casas térreas com 35m², com um banheiro e dois quartos, e a Tipologia II, por apartamentos com 42m² também com um banheiro e dois quartos.

Segundo Toste e Nascimento (2011), as próximas faixas se destinam a famílias com renda bruta mensal com até nove mil reais; divididas em faixa 1,5, faixa 2 e faixa 3, são nessas três fases que encontramos a utilização de benefícios como subsidio, redução de taxas e juros e utilização do Fundo de Garantia do tempo de serviço. As mesmas são classificadas segundo o Quadro 2.

Quadro 2- Faixa 1,5;2,0;3,0 do PMCMV Urbano

PMCMV URBANO		
FAIXA	RENDA MENSAL BRUTA	TETO DE FINANCIAMENTO
1,5	R\$2350,00 a R\$2600,00	R\$70000,00 a R\$135000,00
2,0	Até R\$4000,00	R\$70000,00 a R\$135000,00
3,0	De R\$ 4000,00 a R\$9000,00	R\$70000,00 a R\$135000,00

Fonte: SIENG 2017, adaptado pelos autores

A cartilha do construtor Sienge (2017), explica o Quadro 2, que mostra como as faixas são separadas pela renda mensal bruta do contratante, as mesmas determinam o teto e a forma de financiamento. Ainda segundo a cartilha do construtor Sienge (2017), o PMCMV Rural, engloba os trabalhadores rurais, agricultores familiares, grupos tradicionais como indígenas e ribeirinhos. Se divide em modalidades que variam até uma renda de 78 mil anual, como discriminado no quadro 3.

Quadro 3 - Faixa I,II,II do PMCMV Rural

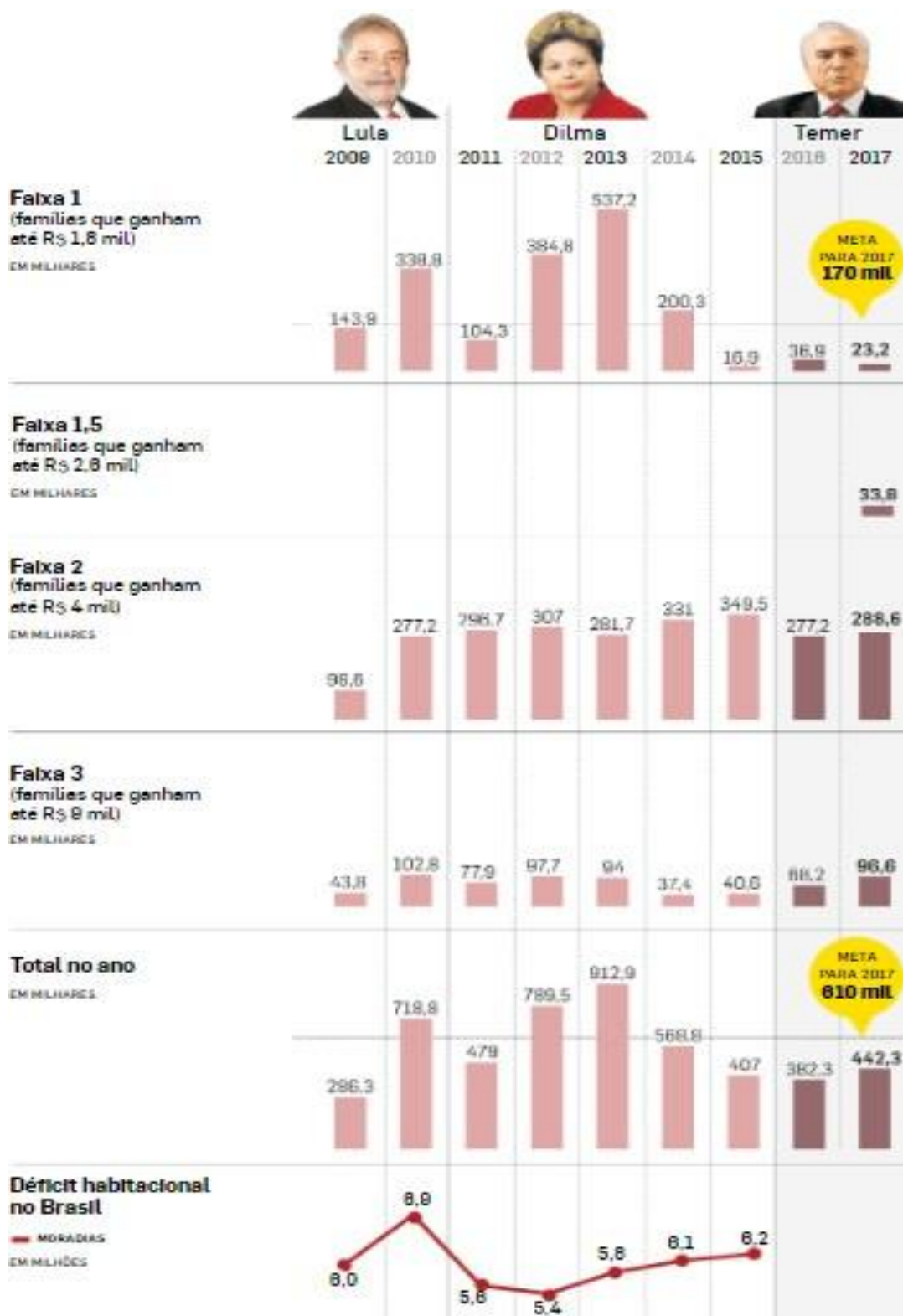
GRUPO	RENDA ANUAL	OBSERVAÇÕES
I	R\$ 17000,00	Começa a pagar após a casa pronta
II	DE R\$ 17000,00 a R\$33000,00	Prazo de 12 meses para construir ou reformar.
III	DE R\$33000,01 a R\$78000,00	Prazo de 7 a 10 após o termino da obra para começar a pagar.

Fonte: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (2018), adaptado pelos autores

De acordo com a cartilha da Caixa Econômica Federal (2018), esclarece o Quadro 3, o qual apresenta PMCMV Rural, leva em consideração a renda anual bruta e não mensal, esta determina principalmente a forma de pagamento do benefício a ser adquirido e ressalta que o teto de financiamento é relativo, e será analisado pela instituição financeira.

Estadão (2018), afirma pela Figura 1 o cenário do Programa Minha Casa Minha Vida no país.

Figura 1 – Financiamentos por faixa de renda



Fonte: ESTADÃO, 2018.

Ainda segundo a agencia de notícias Estadão (2018), a Figura 1, mostra que as faixas que mais tiveram investimento até o ano de 2017, foram as faixas I e II Urbana, sendo que o maior número de moradias da faixa I foram construídas no Governo de Dilma Russef no ano 2013, totalizando cerca de 537,2 milhares de habitações, e na faixa 2 com a mesma presidenta, com o número de 349,5 milhares no ano de 2015. Em 2012 o Brasil apresentou maior déficit de moradias, em contra partida em 2013 a maior quantidade de moradias construídas atingindo um total de quase um milhão de habitações.

O mesmo autor afirma que Michel Temer não atingiu os números esperados, e também de que o Programa enfrenta dificuldades para se manter financeiramente, o qual talvez passaria a oferecer apenas a faixa 1,5, porém essa ideia não foi para frente devido a faixa 1 ser a que mais ajuda na diminuição do déficit de moradias.

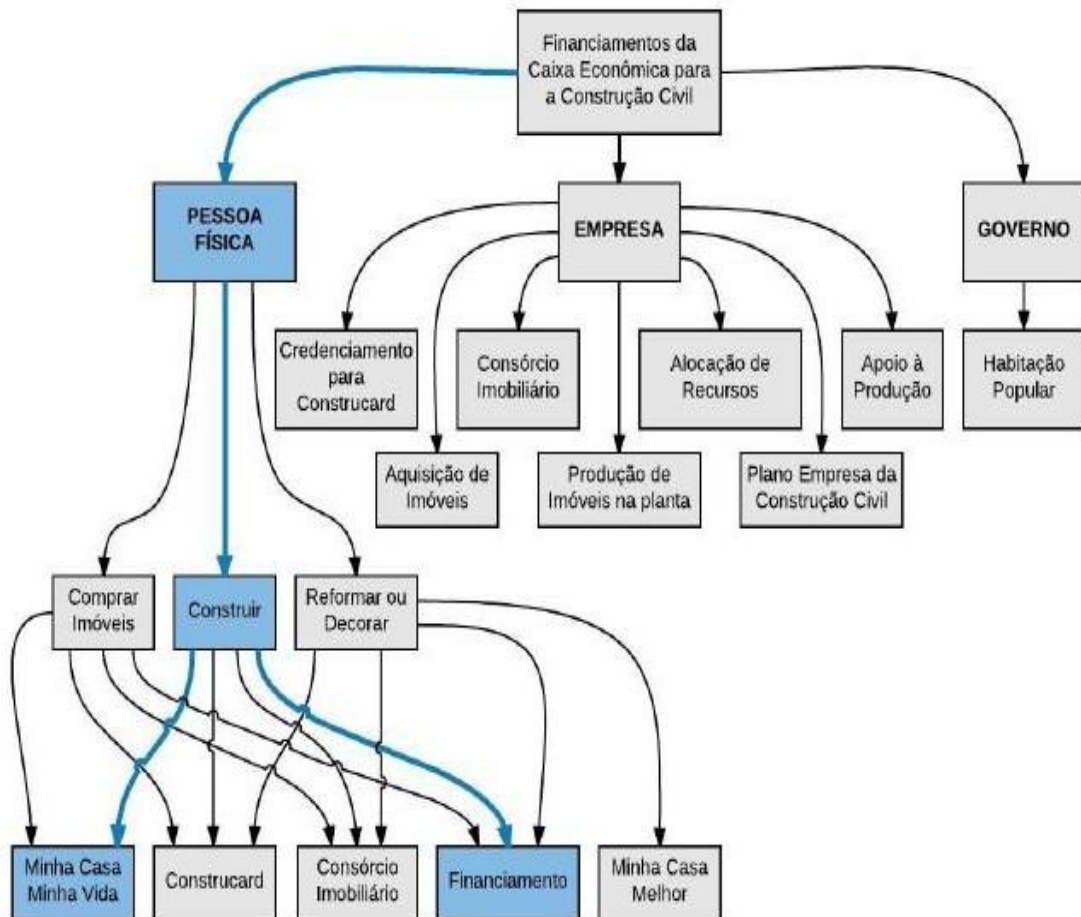
4.3 FINANCIAMENTO PLANO EMPRESA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, E PROGRAMA DE HABITAÇÃO COM RECURSOS DO FGTS DO BANCO DO BRASIL

Segundo Ferreira (2013), entre as técnicas possíveis para esses tipos de financiamento voltados para construtoras, levantou-se qual plano financeiro se enquadraria melhor para atender construções de empreendimentos imobiliários que sejam voltados para o PMCMV.

De acordo com Gómez (2011), a antiga solicitação do setor imobiliário, que buscava recursos de financiamento para empreender foi atendida pela Caixa Econômica Federal que lançou no início de Fevereiro de 2011, duas linhas de crédito voltadas exclusivamente para a produção, segmento que, até então, era atendido somente por bancos privados. Os produtos são equivalentes ao tradicional Plano Empresário oferecido por esses bancos, modelo no qual o dinheiro é liberado, sem intermediários, para a empresa. O que ajuda acelerar o mercado da Construção Civil.

Goméz (2011), explica que a Caixa Econômica Federal disponibiliza em sua cartilha a opção de Plano financeiro para Empresas, destinados a construtoras que desejam construir empreendimentos imobiliários, oferecendo algumas opções de financiamento, conforme representado na Figura 2 abaixo, onde o fluxograma trata de opções de planos financeiros destinados a empresas.

Figura 2 – Planos de Financiamentos para empresas



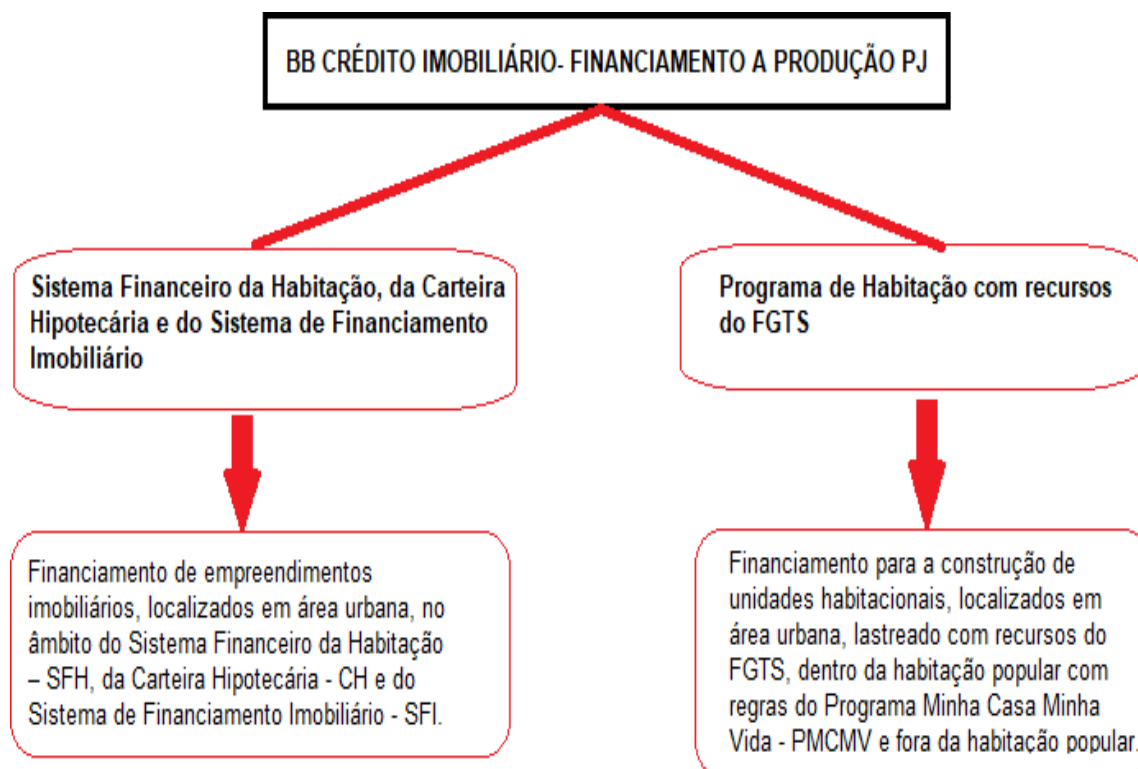
Fonte: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2018, adaptado pelos autores.

Conforme a Cartilha da Caixa Econômica Federal (2018), de acordo com o fluxograma da Figura 2 apresentado, tratando-se de financiamento destinado a construtoras, é oferecido as opções de Credenciamento para Construcard, esses

destinados á pequenas construções ou reformas; Consórcio Imobiliário, a qual funciona como uma modalidade de compra coletiva, de um grupo de pessoas onde alguns integrantes do grupo são escolhidos (por sorteio e lance) para receber o valor do crédito e comprar o bem; Alocação de recursos, a qual a finalidade de assegurar à construtora os recursos necessários para o financiamento das unidades concluídas aos seus compradores; Apoio á Produção construtoras, para comercializar empreendimentos imobiliários sem tomar financiamento em seu nome; Aquisição de Imóveis, destinado a compra de imóvel novo residencial ou comercial; Produção de Imóveis na planta, empreendimentos imobiliários com financiamento direto às pessoas físicas; e o Plano Empresa da Construção Civil, financiamento simplificado destinado a empresas de construção civil que desejam produzir empreendimentos imobiliários.

Welinton (2018), afirma que na cartilha do Banco do Brasil é apresentado á construtora o financiamento de empreendimento imobiliários a Produção Pessoa Jurídica, que é destinado para as que desejam financiar a construção de empreendimentos residenciais ou comerciais, localizados em área urbana e destinados à comercialização, nos âmbitos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) e do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), inclusive para habitações populares do Programa Minha Casa Minha Vida. Sendo que o Plano empresário disponível no Banco do Brasil, é apresentado em duas modalidades de financiamento, tais como representadas no fluxograma da Figura 3 abaixo, a qual trata-se do Crédito Imobiliário - Financiamento a Produção PJ oferecido pelo Banco do Brasil.

Figura 3 – Crédito Imobiliário- Financiamento a Produção PJ



Fonte: Banco do Brasil, 2018, adaptado pelos autores

Welinton (2018), reitera que as opções representadas no fluxograma da figura 3, a qual explica o Sistema Financeiro da Habitação da Carteira Hipotecária e do Sistema de Financiamento Imobiliário, que é voltada para adquirir o empreendimento; e o Programa de Habitação com recursos FGTS, a qual é direcionado á construção do empreendimento, tratando-se de construtoras que desejam investir em construção de empreendimentos imobiliários, direcionado ao PMCMV , deverão adquirir o financiamento pelo Programa de Habitação com recursos FGTS.

De acordo com Ferreira (2013), a oportunidade do Engenheiro Civil ter um meio de financiamento, destinado as empresas da Construção Civil que desejam produzir empreendimentos imobiliários, sendo esses o Plano Empresa da Construção Civil oferecido pela Caixa Econômica Federal, e Crédito Imobiliário- Financiamento a Produção PJ com a opção do Programa de habitação com recursos

do FGTS, oferecido pelo Banco do Brasil, como um plano empresarial, uma grande oportunidade para as construtoras.

Segundo Gómez (2011), o Plano Empresa da Construção Civil é uma linha de crédito focada no financiamento direto da produção. Nela, o processo para a contratação é simplificado e a taxa de juros é diferenciada conforme a reciprocidade comercial da construtora com a CAIXA.

Gómez (2011), destaca que a linha batizada como PEC (Plano de Financiamento da Construção Civil), tem como alvo, construtoras com faturamento anual de R\$ 15 milhões atendendo empreendimentos de até 500 unidades, sejam habitacionais, comerciais ou mistos. Essa linha financiará até 100% das obras, mas com restrição a 50% do VGV (Valor Geral de Vendas). Ele afirma que para a liberação do financiamento, a Caixa exige que pelo menos 30% das unidades tenham sido comercializadas no ato da contratação, ou seja as unidades já podem ser vendidas antes da contratação do financiamento, e que o terreno seja de propriedade da empresa.

Conforme Welinton (2018), a opção do Programa de Habitação com recursos FGTS do Banco do Brasil, se aplica para construtoras que desejam construir empreendimentos voltados para o PMCMV, sendo assim o que seria usual para construção de empreendimentos nessa modalidade. Ele afirma que trata-se de um plano de financiamento para a construção de unidades habitacionais, localizados em área urbana, lastreado com recursos do FGTS, dentro da habitação popular com regras da PMCMV e fora da habitação popular. O limite de financiamento é de no mínimo de R\$ 5 milhões, onde os itens financiáveis são: Custo de Construção das Unidades; Bonificação de Despesas Indiretas -BDI, a qual é o elemento orçamentário destinado a cobrir todas as despesas que, num empreendimento, segundo critérios claramente definidos, classificam-se como indiretas e, também, necessariamente, atender o lucro.; Infraestrutura interna; Terreno; Recuperação de capital de obra executada; e Custo de elaboração dos projetos.

Klumb (2013), diz que tanto o Banco do Brasil, quanto a Caixa resolveram misturar o plano empresarial e o associativo, para evitar a exigência de quantidade mínima de vendas. Conforme o andamento da obra a construtora vai transformando

o crédito corporativo em financiamentos individuais dos clientes, sendo uma maneira mais eficaz e de melhor aproveitamento das construtoras.

Gómez (2011), explica que os bancos gostam de frisar que é uma atualização que recria o tradicional plano empresário. O repasse antecipado permite fazer o financiamento das pessoas físicas mesmo com 0% de obra executada. Ou seja, se um terreno receberá um empreendimento com 100 unidades, o banco faz o financiamento de 100 frações ideais desse terreno.

4.3.1 DOCUMENTAÇÕES PARA APROVAÇÃO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Ferreira (2013), destaca as documentações exigidas pelo Plano Empresa da Construção Civil da Caixa Econômica Federal, e do Programa de Habitação com recursos FGTS disponível pelo Banco do Brasil, uma vez que, trata-se de requisitos exigidos para ser liberado à construção por meio desse financiamento, sendo essas documentações essenciais pois é uma maneira de representar uma boa representação da construtora no mercado de trabalho. Assim para aprovação das construtoras, faz-se necessário a apresentação de documentações exigidas, conforme as instituições financeiras, representadas no Quadro 4 segundo a Caixa Econômica para adquirir o PEC, e o Banco do Brasil para o Programa de Habitação com recursos FGTS.

Quadro 4 - Enquadramento e documentações para adquirir o PEC da Caixa Econômica, e o Programa de Habitação com recursos FGTS do Banco do Brasil

Caixa Econômica Federal		Banco do Brasil	
I.	Situação cadastral regular e saúde econômico-financeira	I.	Comprovar atividade de incorporação imobiliária por, no mínimo, 3 (três) anos

II.	O empreendimento deve estar localizado em área urbana	II.	O empreendimento deve estar localizado em área urbana
III.	Construtora com nível de qualificação no SIAC/PBQP-H	III.	A construtora executante da obra deverá possuir certificação PBQP- H ou ISO-9001
IV.	Incorporação registrada no Registro de Imóveis para contratação	IV.	Segregar o empreendimento pelo regime de Patrimônio de Afetação (segregação patrimonial de bens do incorporador)
V.	Projeto de arquitetura aprovado e alvará expedido pelo Município	V.	Possuir conta-corrente no BB
VI.	Licenças ambientais aplicáveis e declaração de viabilidade das concessionárias de água, esgoto e energia elétrica	VI.	Enquadramento conforme valor de avaliação do imóvel por região e demais exigências dentro da área da Habitação Popular do Programa MCMV e fora da habitação Popular
VII.	Existência de infraestrutura interna e externa ao Empreendimento		
VIII.	Demanda mínima de comercialização das unidades do empreendimento		

Fonte: Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil, adaptada pelos autores

De acordo com a cartilha da Caixa Econômica (2018) e do Banco do Brasil (2018), a qual indica as relações das documentações necessárias, conforme representadas no Quadro 4, refere-se as documentações e solicitações para a

empresa se enquadrar, e adquirir esses Planos Empresários, possível adquirir o financiamento. Sendo essas conforme representada semelhantes, e tratadas posteriormente para explicação de cada uma.

4.3.1.1 SITUAÇÃO CADASTRAL

Conforme Santos (2010), o cadastro fiscais federal para identificação, é composto por arquivamento de informações, este permite o controle do histórico de cobranças tributarias de um sujeito passivo.

O Código Tributário Nacional (1988), afirma que todo aquele obrigado a pagar tributos ou penalidades pecuniárias, aquelas que se pode pagar com dinheiro, é considerado um Sujeito Passivo.

Segundo Receita Federal (2017), o Cadastro de Pessoa Física, CPF, é um conjunto de algoritmos que permite o acompanhamento da situação cadastral de uma pessoa, sendo que a mesma poderá se inscrever apenas uma vez e de forma definitiva.

Ainda a Receita Federal (2017), declara que o Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica, CNPJ, é um número identificador, administrado pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, este possui informações da situação cadastral da entidade de interesse das administrações tributarias da União, dos Estados, do Distrito Federal do Brasil (RFB), se enquadrando no CNPJ, as construtoras.

De acordo com Santos (2010), a entidade ou pessoa inscrita no Cadastro Fiscal Federal, passa a ter sua situação cadastral classificada como no quadro 5 a seguir:

Quadro 5 – Classificação da situação cadastral.

SITUAÇÃO CADASTRAL		
CLASSIFICAÇÃO	CPF	CNPJ
Regular	Sem pendências	Sem pendências
Pendente de Regularização	Caso contribuinte não declare o seu Imposto de Renda pelo menos uma vez dos últimos cinco anos em que foi obrigado	Caso contribuinte não
Suspensa	Erro no cadastro, ou ele incompleto.	Erro no cadastro, ou ele incompleto.
Cancelada	Pelo fato de mais de um cadastro, ou decisão judicial ou administrativa.	Pelo fato de mais de um cadatro, ou decisão judicial ou administrativa.
Titular falecido	Falecimento do cadastrado	Falecimento do representante da entidade
Nula	Em situação de fraude	Em situação de Fraude

Fonte: SANTOS, 2010, adaptada pelos autores

Santos (2010), destrincha a situação cadastral no quadro 5, definindo a mesma como, regular, pendente de regularização, suspensa, cancelada, titular

falecido ou nula, sendo de suma importância para as construtoras se apresentarem na situação cadastral regular para obtenção financiamentos construtivos.

Gomes (2016), afirma que a Saúde Financeira de uma empresa pode ser analisada de vários ângulos, sendo de forma superficial ou profunda, porém a mesma fundamentada em levantamentos de dados, que possibilitam a interpretação de como ela esta sendo vista no mercado, o seu nível de solidez e seus resultados.

De acordo com Matarazzo (2010), falhas e variações no patrimônio da empresa, podem ser analisadas através dos índices, que é um grupo de contas das demonstrações financeiras, estas demonstram real situação econômica e financeira da entidade.

Conforme Marion (2010), os três índices fundamentais para uma boa demonstração introdutória financeira, se resumem em, liquidez (situação financeira), endividamento (estrutura de capital) e rentabilidade (situação econômica).

Segundo Ludícibus, (1998), índice de liquidez está estreitamente ligado à capacidade de a empresa honrar seus compromissos, frente ao pagamento de suas dívidas, sendo avaliado o prazo para este usado, seja imediato, curto e longo.

Ainda de acordo com Marion (2010), índice de endividamento, está relacionado ao grau de dívidas que a empresa possui, considerando o quanto de recursos financeiros ela utiliza de terceiros para gerar seu lucro.

Segundo Gitman (2010), o índice de rentabilidade consiste em como a empresa tem crescido, seja no potencial de vendas, habilidades na geração de resultados, despesas, entre outros fatores, que quanto maior, melhor resultado determina; conseqüentemente crescimento do lucro.

4.3.1.2 EMPREENDIMENTO LOCALIZADO EM ÁREA URBANA

Segundo Veiga (2002), o Brasil possui um atraso na classificação de área urbana, pois no país, toda sede de município é uma cidade, independente de suas características funcionais e demográficas.

Ainda segundo Veiga (2002), grau de urbanização é definido pelo nível da ação antrópica, o quanto ela tem feito desaparecer a paisagem natural e alterado o ecossistema.

A Legislação Urbana de Juiz de Fora (2018), afirma que é considerado loteamento urbano aqueles que possuem vias de circulação e de acesso, compactadas e pavimentadas; lotes, quadras e logradouros definidos, obras de drenagem e escoamento das águas pluviais, esgoto sanitário, abastecimento de água e energia, iluminação pública, além de arborização e paisagismo.

O IBGE (2010), afirma que é considerado urbano no Brasil, a área de uma vila ou de uma cidade com construções, ruas e alta ocupação humana. E área rural aquela com domicílios localizados fora do perímetro urbano.

CENSO (2010), declara que pode-se distinguir as áreas urbanas das rurais seguindo os parâmetros apresentados no Quadro 6, a seguir:

Quadro 6: Definições de áreas urbanas e rurais

SETOR	DEFINIÇÃO
Área urbanizada de cidade ou vila (Urbana)	Áreas que possuem ruas, grande ocupação populacional e imóveis com benfeitorias. Além de deter espaços territoriais com transformações explícitas pelo desenvolvimento e outras destinadas à expansão da urbanização.
Área não urbanizada de cidade ou vila (Urbana)	Áreas em expansão urbana, com ocupação de caráter rural.
Área urbana isolada (Urbana)	Áreas urbanas definidas por lei municipal, porém separada de sua sede municipal ou distrital.

Aglomerado rural de extensão urbana (Rural)	Localizado em áreas externas ao perímetro urbano, porém possui desenvolvimento devido uma vila ou cidade.
Aglomerado rural isolado povoado (Rural)	Local com certa aglomeração de pessoas, sem vínculo a alguma empresa ou a um único proprietário, caracterizado pelo atendimento mínimo de equipamentos ou serviços.
Aglomerado rural isolado Núcleo (Rural)	Local com certa aglomeração de pessoas, com vínculo a alguma empresa ou a único proprietário, não se caracterizado pelo atendimento mínimo de equipamentos ou serviços.
Aglomerado rural isolado Outros aglomerados (Rural)	Local com certa aglomeração de pessoas, sem vínculo a alguma empresa ou a um único proprietário, não se caracterizando pelo atendimento mínimo de equipamentos ou serviços.
Zona rural exclusive aglomerados rurais (Rural)	Área fora do raio urbano, sem aglomeração pessoas.

Fonte: CENSO,2010, adaptada pelos autores

4.3.1.3 QUALIFICAÇÃO NO SIAC/PBQP-H PARA OBRAS DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

Segundo Branco (2013), tratando-se dos requisitos de enquadramento para construtora adquirir o financiamento, destaca-se o SIAC (Sistema de Avaliação da Conformidade de Empresas de Serviços e Obras), órgão responsável pelo regimento do PBQP-H, uma norma a qual tem o princípio de avaliar a conformidade da qualidade das empresas de construção civil.

O Ministério das Cidades (2018), afirma que no dia 05 de dezembro de 2012, foi publicada a Portaria nº 285, dando nova redação à Portaria nº118 de 15 de março de 2005 que dispõe sobre o SIAC.

Reitera o Ministério das Cidades (2018), que um dos projetos propulsores do PBQP-H é o Sistema de Avaliação da Conformidade de Empresas de Serviços e Obras (SIAC), que é o resultado da revisão e ampliação do antigo SIQ (Sistema de Qualificação de Empresas de Serviços e Obras). O SIAC tem como objetivo avaliar a conformidade do sistema de gestão da qualidade das empresas de serviços e obras, considerando as características específicas da atuação dessas empresas no setor da construção civil, e baseando-se na série de normas ISO 9001.

Branco (2013), dispõe que todas as empresas responsáveis pela construção, reforma, fabricação, recuperação ou ampliação de uma obra, ditas empresas construtoras que apresentarem a prerrogativa da especialidade técnica execução de obras em seu escopo devem ser regida pelo SIAC.

De acordo com Corrêa (2010), o SIAC trata-se de um sistema que se baseia nos seguintes ideais, conforme representado no Quadro 7, onde são descritos os Princípios do SIAC, onde se encontra também nas cartilhas do Ministério Das Cidades (2018):

Quadro 7 – Princípios do SIAC.

Abrangência nacional e flexibilidade	Possibilita a adequação de empresas de diferentes regiões, mantendo as informações em sigilo, sendo definido por regimentos e normas que se adequam às normativas regionais. Quando é verificado.
Caráter evolutivo e pró-ativo:	Estabelecendo níveis progressivos de certificação, e na orientação das empresas, oferecendo suporte e orientação para as empresas adquirirem nível de avaliação desejado
Sigilo e transparência	Todas as informações fornecidas pelas empresas possuem caráter confidencial, de modo que os critérios e as decisões sejam claros e impessoais
Independência	Para os agentes envolvidos nas decisões de certificação da conformidade.
Harmonia com o INMETRO	Os certificados de conformidade só têm validade se forem emitidos por organismos de certificação de obras. Esses organismos precisam ser credenciados pelo INMETRO e autorizados pela comissão nacional do SIAC.

Fonte: Côrrea (2010), adaptado pelos autores

De acordo com Corrêa (2010), tratando-se dos princípios do SIAC sendo Abrangência Nacional e flexibilidade; Caráter evolutivo e pró-ativo; Sigilo e transparência; Independência; e Harmonia com o INMETRO, esses são tratados de forma explicativa conforme o Quadro 7, onde destacou-se os ideais do sistema do SIAC.

Oliveira (2006), observa que atualmente percebe-se o aumento da competitividade do setor de construção civil, com isso destaca-se que as empresas para conseguir agradar e atender os clientes, buscam formas no mercado para que sejam reconhecidas e se destaquem. Com base nisso uma das opções que estão sendo visadas, são a de satisfazer o público alvo com novas tecnologias e melhor qualidade de entrega. Assim as construtoras se destacam não só com um diferencial, mas também com sobrevivência no mercado atual, buscando por melhoria na qualidade das obras.

Oliveira (2006), acrescenta que a produção de produtos e serviços com qualidade não é uma fácil tarefa de ser conseguida. Ressalta que é necessário o desenvolvimento e implantação de sistemas de gestão da qualidade nas organizações, para que se garanta o comprometimento de todos com o objetivo de conquistar a excelência nos processos e produtos da empresa, possibilitando seu aprimoramento contínuo.

Segundo Beuren, Froriani e Hein (2014), na atual competitividade das construtoras elas devem encantar seus clientes com novas soluções de modo que permitam a continuidade de serviços e sua permanência no mercado. Sendo essas destacadas pelo PBQP-H, precisando oferecer melhor qualidade na construção de maneira que criem expectativas nos clientes, gerando diferenciações em relação aos demais competidores.

Conforme Santos (2017), a construção civil no Brasil está frequentemente aparecendo como um setor atrasado com os outros setores industriais, devido ao seu elevado desperdício de materiais e limitações reduzidas o que afeta o atual cenário do mercado, que passa por uma grande crise. O mercado deverá passar por uma reestruturação visando o aumento de produtividade, qualidade e redução de custos, devido as mudanças econômicas ocorridas nos últimos anos no país, sendo

uma solução a implantação de Programas de qualidades como o PBQP-H nas construtoras.

Andrade (2016), diz que o grau de competitividade no mercado da construção civil gerou a necessidade de melhoramento constante nas informações prestadas das construtoras para os clientes.

Branco (2013), declara que nos últimos anos muitas empresas no ramo da construção civil buscaram a certificação no PBQP-H, e com isso a gestão de qualidade desde a elaboração do projeto até a conclusão vem se tornando mais evolutiva, percebendo atualmente no mercado uma busca crescente pela melhoria dos produtos.

Segundo o Ministério das Cidades (2018), o Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat PBQP-h, instituído pela Portaria nº 34, de 18 de dezembro de 1998, criado pelo Governo Federal, tem o propósito avaliar a gestão de qualidade das empresas no setor de construção civil, baseando-se na série de normas ISO 9001.

De acordo com Corrêa (2010), o PBQP-H, Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat, é um instrumento do Governo Federal para cumprimento dos compromissos firmados pelo Brasil quando da assinatura da Carta de Istambul (Conferência do Habitat II/1996). A sua meta é organizar o setor da construção civil em torno de duas questões principais: a melhoria da qualidade do habitat e a modernização produtiva .

Conforme Ferreira (2013), o nível de qualificação da empresa, no sistema de produção na construção, é exigido para o PEC da Caixa Econômica Federal e o Financiamento a Produção PJ do Banco do Brasil, além de ser uma das recomendações obrigatórias do Programa Minha Casa minha Vida, sendo assim um ponto predominante para as Construtoras que desejam construir empreendimentos por meio de financiamento bancário, para serem aprovadas.

Souza (2006), considera que o objetivo geral do PBQP-H é incentivar o esforço brasileiro pela melhoria da qualidade e produtividade do setor da construção, procurando aumentar a competitividade de bens e serviços, bem como estimular projetos que melhorem a qualidade do setor.

Corrêa (2010), reitera que os principais objetivos do PBQP-h para as construtoras, estão representados a seguir, conforme Quadro 8:

Quadro 8 – Objetivos do PBQP-h

Avaliação da conformidade de empresas de serviços e obras
Melhoria da qualidade de materiais
Normalização técnica
Capacitação de laboratórios
Avaliação de tecnologias inovadoras
Informação ao consumidor e promoção da comunicação entre os setores envolvidos

Fonte: Corrêa (2010), adaptado pelos autores

Segundo Corrêa (2010), essa melhoria na qualidade dos materiais, assim como informação ao consumidor e comunicação entre os setores envolvidos, traz satisfação ao cliente, e faz com que as empresas sejam cobradas pela capacitação de laboratórios, tecnologias inovadoras e conformidade de serviços, fazendo com que busquem melhor aproveitamento de materiais, e melhor qualidade no desempenho das etapas, proporcionando construções com qualidades satisfatórias.

O Ministério Das Cidades (2018), evidência que dessa forma, espera-se o aumento da competitividade no setor, a melhoria da qualidade de produtos e serviços, a redução de custos e a otimização do uso dos recursos públicos. Tendo como objetivo, a longo prazo, criar um ambiente de isonomia competitiva, que propicie soluções mais baratas e de melhor qualidade para a redução do déficit habitacional no país, atendendo, em especial, a produção habitacional de interesse social. Cada empresa agora buscará ser qualificada pelo plano, já que além de melhorar a gestão, será reconhecida e atenderá de maneira mais eficaz os clientes, ganhando e se mantendo no mercado.

Diante do exposto pelo Ministério Das Cidades (2018), as construtoras deverão atender os pré-requisitos estabelecidos posteriormente, para adquirirem a certificação, conforme Quadro 9 abaixo:

Quadro 9 – Pré-requisitos para obter certificação PBQP-h

<p>Possuir alguma obra em andamento</p>	<p>Na auditoria de certificação do PBQP-H, é preciso comprovar que a empresa já executou pelo menos 50% dos serviços controlados. Vale notar também, que no dia da auditoria de certificação, a empresa deve estar executando 1/4 dos serviços controlados</p>
<p>Possuir ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)</p>	<p>Necessário que o ART seja efetuado em nome da empresa que está buscando a certificação.</p>
<p>Participação no SIAC</p>	<p>A empresa pratique as ações do SIAC correspondentes ao nível a ser certificado. Isso inclui também os requisitos legais no processo para aderir ao PBQP-H.</p>
<p>Responsabilidade pela empreiteira</p>	<p>Devem possuir responsabilidade da empreitada global da obra. Não o parcial declarados no ART e contrato registrado em cartório com o proprietário da obra.</p>

Fonte: Ministério Das Cidades (2018), adaptado pelos autores.

Vasconcelos (2008), afirma que o cenário atual da Construção Civil ainda é o de desperdícios em recursos, mas com a busca pela gestão de qualidade pelas construtoras o novo se constrói. Buscar continuamente melhores resultados satisfatório tanto para a os empresa, quanto para clientes que adquirirem os empreendimentos, é um objetivo comum a todas as construtoras, de forma que para alcançar essa melhoria, em um mercado altamente competitivo, cabe a cada

empresa determinar e seguir as regras para se qualificarem e se destacarem em qualidade.

Segundo Oliveira (2006), produzir com qualidade não é tão fácil, mas faz-se necessário, principalmente nos dias de hoje onde o cliente busca empresas com nome no mercado, e que proporcionam satisfação quando é entregue a moradia. O desenvolvimento e implantação de sistemas de gestão da qualidade nas organizações, a fim de se garantir o comprometimento de todos objetivando excelência dos processos, e para conseguir a um resultado eficiente e satisfatório.

De acordo com Santos (2017), a produção no mercado da construção civil com qualidade é essencial, no mercado de hoje para que as construtoras se destaquem, devido a alta competição, e o mercado ainda está se reestabelecendo, buscando mais planejamento nas etapas da obra, assim como melhoria no controle de materiais e produção, gerando um desenvolvimento na obra, e atendendo a satisfação dos clientes.

Branco (2013), finaliza que com a implantação do PBQP-H, percebeu-se que as obras executadas estão cada vez aumentando o sistema de qualidade, em comparação com o antes e o depois. Quanto maior o comprometimento dos colaboradores, maior é a qualidade percebida nos produtos. Segundo o autor através de pesquisas realizadas, com os compradores dos empreendimentos imobiliários, após a implantação do programa nas empresas com a ferramenta Ficha de Verificação de Serviços, muitos tipos de problemas foram reduzidos a zero.

4.3.1.4 INCORPORAÇÃO REGISTRADA NO REGISTRO DE IMÓVEIS

Conforme Brasil (1964), Incorporação imobiliária é juridicamente um conjunto de atividades que garantem a construção, para alienação total ou parcial da edificação composta por unidades autônomas.

De acordo com Souza (2018), o incorporador é uma pessoa física ou jurídica que constrói, administra o projeto, e vende as unidades de um empreendimento.

Segundo Chalhub (2012), a incorporação imobiliária está dentro dos negócios imobiliários, em específico nas edificações coletivas, a fim de mobilizar fatores de

produção na construção, com arregimentação de pessoas e articulação de medidas para a conclusão mesma. Em que a incorporação se faz necessária para garantir a condição de venda do empreendimento, individualizando as unidades no Registro de Imóvel.

Vallim (1996), destaca que o Registro de Imóveis, é a responsabilidade de a justiça oficializar em livros os atos jurídicos relativos, e segundo Almeida (1996) Registro público é feito por um oficial público, que com conhecimento dos interessados atesta fatos jurídicos, respeitando a lei, com a finalidade de assegurar o conhecimento por terceiros.

4.3.1.5 PROJETO DE ARQUITETURA APROVADO E ALVARÁ ESPEDIDO PELO MUNICÍPIO

Segundo Tostes (2016), Projeto arquitetônico é uma atividade técnica de criação, pela qual é concebida uma obra de arquitetura. O mesmo pode ser uma representação gráfica ou escrita, com características autorais e autonomia disciplinar, ou seja, necessariamente precede toda construção. O projeto é o principal elemento da ação arquitetônica, focando em melhoria na qualidade de vida e funcionalidade do ambiente. Podendo ainda ser aplicado à diferentes tipos de ambiente e de necessidades, como residenciais, comerciais e corporativos.

O código de Obras de Juiz de Fora (2010), diz que o Alvará de Execução é a análise final do projeto arquitetônico e documentação complementar antes do início da obra para obtenção do termo de aprovação de projeto, e o alvará de execução e Alvará de reforma é a licença que a prefeitura emite, autorizando a obra. Já o Habite-se é a vistoria final que a prefeitura faz para verificar se o projeto arquitetônico aprovado foi seguido na construção, e se a obra está totalmente concluída, ou seja, se está em condições de habitabilidade ou de funcionamento.

4.3.1.6 LICENÇAS AMBIENTAIS E DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DAS CONCESSIONÁRIAS DE ÁGUA, ESGOTO E ENERGIA ELÉTRICA PARA CONSTRUÇÃO

O Ministério do Meio Ambiente (MMA) no Guia de Procedimentos do Licenciamento Ambiental Federal (2018), dispõe que toda construção antes de se iniciar deverá dar entrada na licença ambiental, sendo uma obrigação de qualquer empreendimento, uma vez que é responsabilidade do empreendedor apresentar aos órgãos competentes. O licenciamento tem como finalidade auxiliar o poder público, a ter uma visão de conhecer todas as atividades que usam recursos naturais e que possam impactar o meio ambiente na região.

De acordo com o Manual de Licenciamento Ambiental para construção civil elaborado pelo SENAI (2015), informa que objetivo do licenciamento ambiental é agir de forma preventiva, conciliando a realização de todas as atividades com as questões ambientais.

Montaño (2008), refere-se ao licenciamento ambiental como instrumento de política e gestão ambientais que se pauta pelos objetivos da Política Nacional do Meio Ambiente (Lei 6.938/81), tratando-se de tomada de decisão, fundamentada pela aplicação de outros instrumentos e avaliação de impacto ambiental, dos parâmetros de qualidade ambiental.

Segundo Souza (2007), a análise de viabilidade ambiental só encontra efetividade plena quando empregada de forma preventiva, ou seja, antes da implementação da ação.

Sánchez (2006), afirma que a análise de viabilidade ambiental de um empreendimento deve envolver a indicação, por parte do empreendedor, das melhores alternativas tecnológicas e locacionais para a obra ou atividade, consideradas as melhores técnicas disponíveis para avaliar tais alternativas com relação aos impactos ambientais que serão causados, e considerada a opinião da sociedade envolvida.

Conforme Mobuss (2018), o Estudo de Impacto Ambiental (EIA) é necessário para obras de construção civil, para prever os potenciais impactos da edificação quanto aos aspectos de erosão; Assoreamento; Espécies nativas (fauna e flora); Preservação de nascentes e recursos hídricos; Ambientes frágeis (rios, lagoas, dunas, restingas, serras e outros), quando esses são construídos em áreas que não estão localizadas nas margens de rios, ou próximo a áreas nativas.

Para que a construção de empreendimentos imobiliários seja liberada, segundo o Decreto nº 44.844, de 25 de junho de 2008, impõe que as construtoras assegurem as licenças necessárias, tais como apresentada no Quadro 10.

Quadro 10 – Licenças Necessárias para construção

Licenças para construção de moradia	Etapas	Prazo de Validade das licenças (máx)
Licença Prévia (LP)	Atesta a viabilidade ambiental da atividade ou do empreendimento quanto a sua concepção e localização, com estabelecimento dos requisitos básicos e das condicionantes a serem atendidos nas fases seguintes de sua implantação.	5 anos
Licença de Instalação (LI)	Autoriza a instalação da atividade ou do empreendimento, de acordo com as especificações constantes dos planos, programas e projetos aprovado, incluindo as medidas de controle ambiental e demais condicionantes.	6 anos

Fonte: Ministério do Meio Ambiente (2018), adaptado pelos autores.

O Artigo 58 do Regulamento da Lei nº 997/76 aprovado pelo Decreto nº 8.468/76 e alterado pelo Decreto nº 47.397/02 são sujeitas ao Licenciamento

Ambiental (Licença Prévia, Licença de Instalação e Licença de Operação) as seguintes atividades / empreendimentos, como: Construção, reconstrução, ampliação ou reforma de edificação destinada à instalação de fontes de poluição; Instalação de uma fonte de poluição em edificação já construída; Instalação, ampliação ou alteração de uma fonte de poluição.

Assim como o Artigo 10 da Lei nº 6.938/81, dispõe que são consideradas fontes de poluição todas as obras, atividades, instalações, empreendimentos, processos, dispositivos, móveis ou imóveis, ou meios de transportes que, direta ou indiretamente, causem ou possam causar poluição ao meio ambiente.

Segundo o Ministério do Meio Ambiente (2018), a partir da solicitação da licença Ambiental é avaliado se as informações que foram prestadas pelas construtoras estão de acordo, para que possam operar normalmente

As cartilha da Caixa Econômica Federal (2018), e do Banco do Brasil (2018), além das licenças ambientais é necessário a Declaração de Viabilidade de Abastecimento de Água e Coleta de Esgoto, que devem ser apresentadas pela construtora nas instituições financeiras.

De acordo com o SAAETRI (2018), de Três Rios/RJ, e a CESAMA (2018) de Juiz de Fora/MG, Companhias de Abastecimento de Água e Saneamento, essas declarações são solicitadas, onde é necessário que o empreendedor apresente o projeto de abastecimento de água da moradia, contemplando sua localização e a demanda de água necessária que irá atender os moradores do empreendimento, assim como o Memorial Descritivo e de Cálculo de abastecimento de água potável, verificando a Companhia se há possibilidade de atender o solicitado. O projeto de esgotamento sanitário, também deverá ser entregue para que seja avaliado os meios de tratamento que a empresa irá fazer, não degradando o meio ambiente.

No que diz respeito a viabilidade de energia elétrica, segundo a Ligth (2018), fornecedora de energia no estado do Rio de Janeiro, e a CEMIG (2018), do estado de Minas Gerais informam que tendo rede de alta tensão próxima ao local, e que o projeto elétrico esteja de acordo com as normas, é feita a ligação de energia do empreendimento, tendo assim a viabilidade. É necessário que seja apresentado o

Projeto Elétrico apresentando a demanda necessária para o empreendimento, para análise.

4.3.1.7 EXISTÊNCIA DE INFRAESTRUTURA INTERNA E EXTERNA AO EMPREENDIMENTO

Segundo Filho (2015) a infraestrutura urbana é um conjunto de serviços que se fazem necessários para uma sociedade dentro de uma cidade, englobando o abastecimento de água, energia elétrica, redes de telefone, internet, mobilidade, como vias, incluindo seus meios de transportes, saneamento entre demais necessidades básicas que se fazem necessárias.

Conforme Rocha (2016), os projetos apresentados para o benefício do PMCMV, devem conter as soluções tanto para a infraestrutura interna quanto para a externa. O mesmo afirma que para tanto deve conter no projeto os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, soluções de esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, vias de acesso, pavimentação definitiva, serviços públicos como transporte e coleta de lixo, sendo que estes chegando até o empreendimento é considerado a infraestrutura externa e eles dentro do imóvel que será locada a benfeitoria é a infraestrutura interna.

De acordo com a Cartilha da Caixa Econômica Federal (2018), para que a construtora, proprietária do terreno inserido na malha urbana, se habilite ao financiamento, ela deverá apresentar soluções com a infraestrutura já existente, e contar com vias e logradouros públicos registrados na matrícula imobiliária.

Zmitrowicz (2002), afirma que é preciso refletir a estruturação de espaços urbanos, a final, empreendimentos residenciais também podem ocasionar inchaços urbanos, logo a infraestrutura deve ser trabalhada de modo funcional, em que acompanhe a evolução econômica social da região de projeto.

4.3.1.8 DEMANDA MÍNIMA DE COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

Segundo Rocha (2014), o PMCMV, visa à produção e comercialização das unidades habitacionais novas, exigindo que o construtor que utiliza desse recurso, seja um agente protagonista para comercializa-los.

A Cartilha da Caixa Econômica Federal (2018), destaca que para contração do financiamento construtivo pelas construtoras é necessário comprovar comercialização mínima de 30% das unidades do empreendimento em questão, sendo estes firmados por contratos que devem ser apresentados como prova da tal, sendo estes imóveis hipotecados também no financiamento.

Ainda Rocha (2014), dispõe que é necessário o estudo de viabilidade, do empreendimento, englobando a área ambiental, aspectos construtivos considerando a questão orçamentária de serviços e materiais, e valorização da benfeitoria de acordo com o entorno da região, visando o valor de venda e o nível de facilidades de comercialização da mesma, em busca da lucratividade.

Como Funciona: União e 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 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; e Concluído o empreendimento, a construtora entrega as unidades aos mutuários.

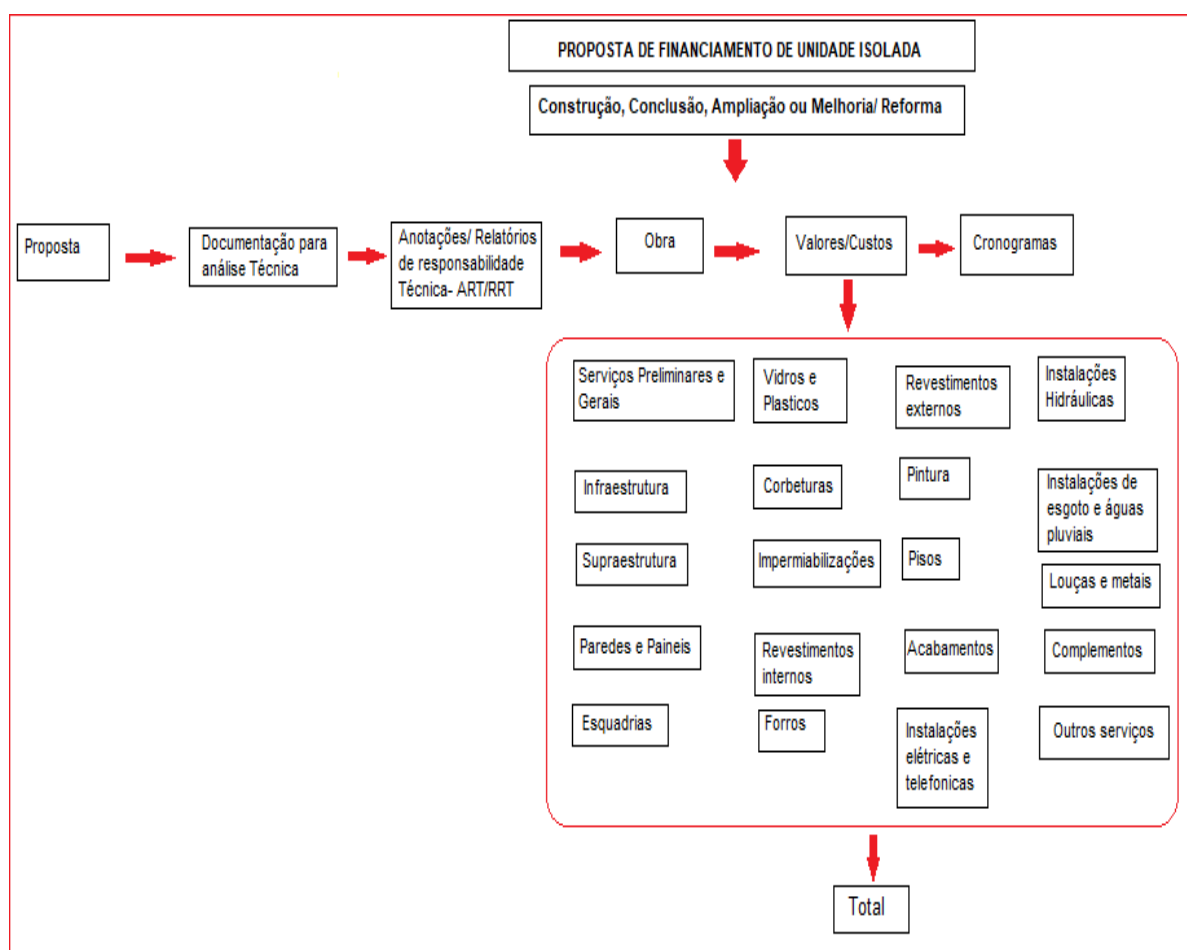
Especificação do empreendimento e características do empreendimento, empreendimentos com valor de avaliação compatível com a faixa de renda prioritária (acima de 3 e até 10 salários mínimos) sem especificação padrão. Especificação proposta pela empresa De acordo com as normas brasileiras, legislação municipal e com os 30 parâmetros mínimos de avaliação da CAIXA.

4.3.2 MECANISMO ORÇAMENTÁRIO

Segundo cartilha da Caixa Econômica Federal (2018) e Banco do Brasil (2018), presente as documentações obrigatórias que a construtora tende a apresentar, para a verificação de viabilidade econômico-financeira e comercial do empreendimento é necessário a apresentação da planilha orçamentária.

De acordo com a Caixa Econômica Federal (2018), é disponibilizada a planilha de Proposta de Financiamento e Unidade Isolada, a qual deve ser entregue para aprovação junto com os projetos, sendo essa proposta apresentada conforme Figura 4, abaixo:

Figura 4 - Proposta de Financiamento e Unidade Isolada



Fonte: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2018, adaptado pelos autores

A Caixa Econômica Federal (2018), dispõe que a Proposta de Financiamento de Unidade Isolada, conforme fluxograma da Figura 3 apresentada, os subitens que

representam o caminho da Proposta, trata-se de campos onde são preenchidos por ordem, iniciando na proposta, seguindo para documentação para análise técnica, ART e RRT, obra, valores/custos (onde se obtém o valor total da obra), e cronograma. Este fluxograma tem uma série de fatores que são necessários dentro dele, a qual será detalhado cada item a seguir, e está proposta encontra-se no Anexo 1.

I. Proposta:

Refere-se ao contratante com as características de identificação do imóvel como endereço completo, localização, sendo discriminado o uso do imóvel proposto comercial ou residencial, e seu tipo (casa, apartamento, outros), assim como valor do terreno matrícula e nº do ofício, pelo cartório, conforme Figura 5, capturada da planilha oferecida da Caixa Econômica (2018):

Figura 5 - Proposta

CAIXA										Grau de sigilo #CONFIDENCIAL 5				
Proposta de Financiamento de Unidade Isolada										Construção, Conclusão, Ampliação ou Melhoria/Reforma				
1 - PROPOSTA														
108	Proponente	109	CPF Prop.	110	Telefone Prop.	153	Responsável Técnico - RT	154	NºCAU/CREA	UF	155	CPF RT	156	Telefone RT
Identificação do imóvel proposto														
120	Endereço (exatamente como consta na matrícula do imóvel)					121	Complemento	123	CEP	122	Bairro			
125	Município	126	UF	144 Tipo do imóvel proposto:										
				144.01	<input type="checkbox"/> Casa	144.02	<input type="checkbox"/> Apartamento	144.03 <input type="checkbox"/> Outro, especificar:						
145	Uso do imóvel proposto:			184	Terreno: valor proposto	185	Matrícula	186	Ofício	187	Comarca	188	UF	
145.01	<input type="checkbox"/> Residencial	145.02	<input type="checkbox"/> Comercial	145.03	<input type="checkbox"/> Misto									

Fonte: Caixa Econômica Federal (2018)

II. Documentação para análise técnica:

Como documentação básica que é solicitada pelo banco, a Certidão do imóvel expedida pelo Cartório de Registro Geral de Imóveis, Projeto Arquitetônico, e o alvará/licença da obra para verificar se estão aprovados.

Apresentado esses, é assinalado os itens declarados pelo responsável técnico que define se o projeto em questão atende ou não os requisitos para aprovação, sendo esses apresentados conforme Figura 6 capturada da planilha da Caixa Econômica:

Figura 6– Documentação para Análise Técnica

22 - DOCUMENTAÇÃO PARA ANÁLISE TÉCNICA			
Documentação Básica			
22.01	Certidão do imóvel expedida pelo Cartório de Registro Geral de Imóveis		
Documentação para Aquisição de Terreno e Construção			
22.02	No caso de aquisição de terreno, opção de compra e venda:	Valor proposto: R\$	Área: m² Valor unitário:
Documentação para Construção/Conclusão/Reforma/Ampliação			
22.03	Objeto	Status	
22.03.01	Projeto de arquitetura		Recurso FGTS: só aceitar se já aprovado; Recurso SBPE: em aprovação para análise, documentação definitiva até a primeira liberação.
22.03.02	Alvará/licença de obra*	Data de validade:	28/12/2016
* poderá ser apresentada até a primeira liberação			
22.09 Itens Declarados pelo Responsável Técnico			
22.09.01	Tipo de fundação compatível com as características do solo e da edificação.		
22.09.02	Impermeabilização da fundação, de alicerces, baldrame e radiers, em todas as faces que tenham contato com o solo, para evitar a ocorrência de umidade ascendente.		
22.09.03	Impermeabilização das 3 primeiras fiadas de alvenaria, para evitar a ocorrência de umidade ascendente.		
22.09.04	Vergas em todas as portas e janelas com vãos acima de 1,00 m com apoio de no mínimo de 20 cm, contravergas em todas as janelas com vãos acima de 1,00 m.		
22.09.05	Cinta de respaldo em concreto armado sobre todas as paredes portantes.		
22.09.06	Tratamento contra cupim em todo tipo de madeira aplicada na estrutura da cobertura e das esquadrias (folhas, caixilhos, marcos, contra-marcos e alizares).		
22.09.07	Uso de materiais de construção conforme as normas técnicas brasileiras, em especial as constantes no PBQP-H.		

Fonte: Caixa Econômica Federal (2018)

III. Anotações/Relatórios de Responsabilidade Técnica-ART/RRT

O preenchimento dos campos, as Anotações/ Relatórios de Responsabilidade Técnica, devem ser preenchidos conforme Análise de Responsabilidade Técnica (ART), documento a qual formaliza o compromisso do profissional com as qualidades do serviço prestado; e o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), o qual trata-se de um documento que comprova que os projetos das obras, ou

serviços técnicos possuem um responsável devidamente habilitado e com situação regular para realizar tais atividades; de acordo com os projetos necessários da obra, englobando: Projeto Arquitetônico, Projeto Estrutural, Projeto Elétrico, Projeto hidrossanitário; e Execução, para verificar se foi ou não atendido, conforme apresentado na Figura 7, capturada da planilha da Caixa Econômica (2018):

Figura 7 – Anotações/Relatórios de Responsabilidade Técnica-ART/RRT

14 - ANOTAÇÕES/RELATÓRIOS DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA - ART/RRT							
Documentação para Construção/Conclusão/Reforma/Ampliação							
H.01	ART/RRT	Status	Nº**	Responsável técnico - RT	CPF	CAU/CREA	
						Conselho	UF
H.0101	Projeto Arquitetônico						
H.0102	Projeto Estrutural						
H.0103	Projeto Elétrico						
H.0104	Projeto Hidrossanitário						
H.0105	Projeto de Impermeabilização						
H.0106	Projetos Complementares (opcionais)						
H.0107	Execução*						
H.0108	Empresa Executora/Construtora				H.0108 CNPJ Empresa		

* poderá ser apresentada até a primeira liberação ** se um mesmo RT for o responsável por mais de um serviço, é possível recolher uma única ART/RRT para o conjunto de serviços, desde que todos os serviços estejam devidamente registrados no documento; neste caso, repetir todos os dados para todos os serviços sob sua

Fonte: Caixa Econômica Federal (2018)

IV. Obra

As informações da obra são de acordo com o padrão construtivo (podendo ser Baixo, Normal ou Alto de acordo com o SINDUSCON da cidade, com base no valor do Custos Unitários Básicos de Construção – CUB por m² de construção, de acordo com o padrão escolhido), e de acabamento. Também constam as informações do quadro de áreas do empreendimento sendo habitacional e comercial (quando existir), conforme Figura 8, capturada da planilha da Caixa Econômica (2018):

Figura 8 –Obra

10 - OBRA							
Informações da obra							
10.01	Sistema construtivo	10.01.01	<input type="checkbox"/> Convencional	10.01.02	<input type="checkbox"/> Não-convencional*		
10.02	Padrão de acabamento	10.02.01	<input type="checkbox"/> Alto	10.02.02	<input type="checkbox"/> Normal	10.02.03	<input type="checkbox"/> Baixo
10.03	Regime de construção	Construtora**				10.02.04	<input type="checkbox"/> Mínimo
10.03.01	<input type="checkbox"/> Administração direta	10.03.02	<input type="checkbox"/> Empreitada:				
*Sistemas não-convencionais serão analisados por profissional do quadro CAIXA				**somente em caso de empreitada			
Quadro de áreas							
Benefeitorias							
10.04.01	Habitacional			10.05.01	Benefeitorias existentes	10.05.01.01	<input type="checkbox"/> Muro de alvenaria
10.04.02	Comercial			10.05.01.02	<input type="checkbox"/> Outros, descrever:		
10.04.03	Total a construir	0,00					

Fonte: Caixa Econômica Federal (2018)

V. Valores/Custos

No orçamento é apresentado o levantamento do quantitativo de todos os materiais e serviços a serem executados durante a obra, de acordo com o Projeto Arquitetônico, Estrutural, Elétrico, Incêndio e Hidráulico, sendo esses subdivididos em Serviços Preliminares e Gerais (projetos, taxas, limpeza de obra); Infraestrutura (conjunto de elementos estruturais que enquadram e suportam toda uma estrutura, sendo demolições, escavação mecânica e manuais, aterro, locação de obra, fundações superficiais e profundas, impermeabilização das fundações, reaterro, entre outros); Supra estrutura (parte de uma construção situada sobre o solo, que se sobrepõe a outra como concreto armado, laje, estrutura metálica, entre outros); Paredes e Painéis (alvenaria, paredes de concreto, etc); Esquadrias (janelas, portas, basculantes); Vidros e Plásticos (tipos como temperado, lisos, tijolos de vidro, etc); Coberturas (estruturas para telhados, telhas, calhas e rufos, etc); Impermeabilização (para não haver infiltrações sendo geralmente usadas em coberturas, pisos e paredes do subsolo, boxes, entre outras necessidades); Revestimentos Internos (chapisco, emboço, reboco gesso, cerâmica, porcelanatos, entre outros); Forros (gesso, PVC, madeira); Revestimentos externos; Pinturas; Pisos; Acabamentos (soleiras, rodapés); Instalações elétricas e telefônicas; Instalações hidráulicas; Instalações de esgoto e águas pluviais; Louças e metais; e outros serviços como ligações e habite-se, conforme ilustrado na figura abaixo, capturada da planilha da Caixa Econômica (2018):

Figura 9 –Valores/Custos

17 - VALORES/CUSTOS							
Os serviços já executados também deverão ser incluídos no orçamento.							
O orçamento obrigatoriamente deverá contemplar os itens que atendam às condições mínimas obrigatórias para aceitação do imóvel como garantia.							
Item	Serviços	Unidade	Quantidade	Custo Unitário [R\$]	Custo Total [R\$]	Peso [%]	Especificação - Descrição das características de materiais e serviços, constando o padrão de acabamento/linha do produto e local onde serão empregados
17.01	SERVIÇOS PRELIMINARES E GERAIS						0,00
17.01.01	Serv. técnicos , projetos, taxas, desp. inic., inst. provis. , barracão, consumos e limpeza de obra	vb			0,00	#DIV/0!	
17.02	INFRAESTRUTURA						0,00
17.02.01	Demolições	m²			0,00	0,0	
17.02.02	Limpeza do terreno	m²			0,00	0,0	
17.02.03	Escavações mecânicas	m³			0,00	0,0	
17.02.04	Escavações manuais	m³			0,00	0,0	
17.02.05	Aterro e apiloamento	m³			0,00	0,0	
17.02.06	Locação da obra	m²			0,00	0,0	
17.02.07	Fundações superficiais	vb			0,00	0,0	
17.02.08	Fundações profundas	vb			0,00	0,0	
17.02.09	Impermeabilização das fundações	vb			0,00	0,0	
17.02.10	Reaterro	m²			0,00	0,0	
17.02.11	Alvenaria de tijolo cerâmico (1 vez)	m²			0,00	0,0	
17.03	SUPRAESTRUTURA						0,00
17.03.01	Concreto armado, inclusive forma	vb			0,00	0,0	
17.03.02	Laje pré-moldada (piso)	m²			0,00	0,0	
17.03.03	Laje pré-moldada (caixa d'água)	m²			0,00	0,0	
17.03.04	Estrutura metálica	vb			0,00	0,0	
17.03.05					0,00	0,0	
17.03.06					0,00	0,0	
17.04	PAREDES E PAINES						0,00
17.04.01	Alvenaria em tijolo furado	m²			0,00	0,0	
17.04.02	Alvenaria em tijolo maciço	m²			0,00	0,0	
17.04.03	Alvenaria em bloco estrutural	m²			0,00	0,0	
17.04.04	Paredes de concreto	m²			0,00	0,0	
17.04.05	Vergas e contravergas de concreto	m²			0,00	0,0	
17.04.06					0,00	0,0	
17.04.07					0,00	0,0	
17.04.08					0,00	0,0	
17.05	ESQUADRIAS						0,00
17.05.01	Portas de ferro	m²			0,00	0,0	
17.05.02	Portas de madeira	m²			0,00	0,0	
17.05.03	Janelas	m²			0,00	0,0	
17.05.04	Basculantes	m²			0,00	0,0	
17.05.05					0,00	0,0	
17.05.06					0,00	0,0	
17.05.07					0,00	0,0	
17.05.08					0,00	0,0	
17.05.09					0,00	0,0	
17.06	VIDROS E PLÁSTICOS						0,00
17.06.01	Lisos	m²			0,00	0,0	
17.06.02	Fantasia	m²			0,00	0,0	
17.06.03	Temperado/laminado	m²			0,00	0,0	
17.06.04	Tijolo de vidro	m²			0,00	0,0	
17.06.05	Plásticos e acrílicos	m²			0,00	0,0	
17.07	COBERTURAS						0,00
17.07.01	Estrutura para telhado	m²			0,00	0,0	
17.07.02	Telhas	m²			0,00	0,0	
17.07.03	Calhas e rufos	m			0,00	0,0	
17.07.04					0,00	0,0	
17.07.05					0,00	0,0	
17.07.06					0,00	0,0	
17.08	IMPERMEABILIZAÇÕES						0,00
17.08.01	Terraços e coberturas	m²			0,00	0,0	
17.08.02	Pisos e paredes do subsolo	m²			0,00	0,0	
17.08.03	Boxes de banheiros	m²			0,00	0,0	
17.08.04	Jardineiras	m²			0,00	0,0	
17.08.05					0,00	0,0	
17.08.06					0,00	0,0	
17.09	REVESTIMENTOS INTERNOS						0,00
17.09.01	Chapisco	m²			0,00	0,0	
17.09.02	Emboço	m²			0,00	0,0	
17.09.03	Reboco	m²			0,00	0,0	
17.09.04	Reboco paulista	m²			0,00	0,0	
17.09.05	Gesso	m²			0,00	0,0	
17.09.06	Cerâmica	m²			0,00	0,0	
17.09.07	Pastilhas de vidro	m²			0,00	0,0	
17.09.08	Porcelanato	m²			0,00	0,0	
17.09.09					0,00	0,0	
17.09.10					0,00	0,0	
17.09.11					0,00	0,0	
17.10	FORROS						0,00
17.10.01	Gesso	m²			0,00	0,0	
17.10.02	PVC	m²			0,00	0,0	
17.10.03	Madeira	m²			0,00	0,0	

17.11	REVESTIMENTOS EXTERNOS			0,00	0,00					
17.11.01	Chapisco	m²		0,00	0,00					
17.11.02	Emboço	m²		0,00	0,00					
17.11.03	Reboco	m²		0,00	0,00					
17.11.04	Reboco paulista	m²		0,00	0,00					
17.11.05	Cerâmica	m²		0,00	0,00					
17.11.06	Pastilhas de vidro	m²		0,00	0,00					
17.11.07	Porcelanato	m²		0,00	0,00					
17.11.08				0,00	0,00					
17.11.09				0,00	0,00					
17.11.10				0,00	0,00					
17.12	PINTURA			0,00	0,00					
17.12.01	Emassamento	m²		0,00	0,00					
17.12.02	Pintura interna e externa	m²		0,00	0,00					
17.12.03	Calafetagem	m²		0,00	0,00					
17.12.04	Pintura sobre madeira	m²		0,00	0,00					
17.12.05	Pintura sobre concreto	m²		0,00	0,00					
17.12.06	Pintura sobre metal	m²		0,00	0,00					
17.12.07	Textura	m²		0,00	0,00					
17.12.08				0,00	0,00					
17.12.09				0,00	0,00					
17.13	PISOS			0,00	0,00					
17.13.01	Contrapiso	m²		0,00	0,00					
17.13.02	Cerâmica	m²		0,00	0,00					
17.13.03	Cimentado rústico	m²		0,00	0,00					
17.13.04	Cimentado liso	m²		0,00	0,00					
17.13.05	Madeira	m²		0,00	0,00					
17.13.06	Piso vinílico	m²		0,00	0,00					
17.13.07	Carpete	m²		0,00	0,00					
17.13.08	Porcelanato	m²		0,00	0,00					
17.13.09	Regularização	m²		0,00	0,00					
17.14	ACABAMENTOS			0,00	0,00					
17.14.01	Rodapés	m		0,00	0,00					
17.14.02	Soleiras	m		0,00	0,00					
17.14.03	Peitoris	m		0,00	0,00					
17.14.04				0,00	0,00					
17.14.05				0,00	0,00					
17.15	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E TELEFONICAS			0,00	0,00					
17.15.01	Tubulações e caixas nas lajes	vb		0,00	0,00					
17.15.02	Tubulação e caixas nas alvenarias	vb		0,00	0,00					
17.15.03	Enfiçamento	vb		0,00	0,00					
17.15.04	Quadros de distribuição	vb		0,00	0,00					
17.15.05	Tomadas, interruptores e disjuntores	vb		0,00	0,00					
17.15.06				0,00	0,00	Nº de pontos por cômodo (preencher com a quant. relacionada aos tipos abaixo)				
17.15.07				0,00	0,00	Quartos	Sala	Cozinha	WC	Ar. Serviço
17.15.08				0,00	0,00	Tomadas				
17.15.09				0,00	0,00	Interruptores				
17.15.10				0,00	0,00	Pontos de luz				
17.16	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS			0,00	0,00					
17.16.01	Cavalete e hidrômetro	vb		0,00	0,00					
17.16.02	Tubulação/conexões de água fria	vb		0,00	0,00					
17.16.03	Tubulação de água quente	vb		0,00	0,00					
17.16.04	Reservatório de água fria	un		0,00	0,00					
17.16.05	Equipamento aquecimento de água	un		0,00	0,00					
17.16.06	Reservatório de água quente	un		0,00	0,00					
17.16.07				0,00	0,00					
17.16.08				0,00	0,00					
17.17	INSTALAÇÕES DE ESGOTO E ÁGUAS PLUVIAIS			0,00	0,00					
17.17.01	Tubulação/conexões	vb		0,00	0,00	ver orçamento anexo				
17.17.02	Caixas	un		0,00	0,00	cx. de gordura	cx. passagem	fossa séptica	sumidouro	
17.17.03	Fossa Sêptica / Sumidouro	un		0,00	0,00	Capacidade				
17.17.04				0,00	0,00	Material				
17.18	LOUÇAS E METAIS			0,00	0,00					
17.18.01	Vasos sanitários	un		0,00	0,00					
17.18.02	Lavatórios	un		0,00	0,00					
17.18.03	Pia de Cozinha	un		0,00	0,00					
17.18.05	Tanque	un		0,00	0,00					
17.18.06	Torneiras	vb		0,00	0,00					
17.18.08	Chuveiros	vb		0,00	0,00					
17.19	COMPLEMENTOS			0,00	0,00					
17.19.01	Limpeza final e calafetes	m²		0,00	0,00					
17.20	OUTROS SERVIÇOS			0,00	0,00					
17.20.01	Ligações e Habite-se	vb		0,00	0,00					
17.20.02				0,00	0,00					
17.20.03				0,00	0,00					
17.21	TOTAL			0,00	0,00	Custo/m² [R\$]	0,00			
17.21.03	HABITAÇÃO			0,00	0,00					
17.21.04	COMERCIAL			0,00	0,00					

A Caixa Econômica Federal (2018), exige que as composições de preços sejam feitas por buscas dos custos apresentados pela planilha do SINAP (Sistema Nacional de Preço e Índices para a Construção Civil).

VI. Cronogramas

Com base em todos levantamentos feitos anteriormente, o cronograma é elaborado de acordo com as discriminações dos serviços e prazo da obra, de maneira detalhada tendo um planejamento que possibilita acompanhar a execução da obra e analisar o saldo, conforme apresentado na Figura 10 abaixo, capturada da planilha da Caixa Econômica (2018):

Figura 10 – Valores/Custos

18 - CRONOGRAMAS																				
18.01.01	Prazo previsto para execução		3	meses	18.01.03	Data prevista de término		31/03/2016				18.01.04	Nº de vistorias/parcelas previstas				3			
Item	Serviço	Valor		Execu- tado	Parcela-01		Parcela-02		Parcela-03		Parcela-04		Parcela-05		Parcela-06		Parcela-07		Parcela-08	
		R\$	%		Sp ²	Ac ²	Sp ²	Ac ²	Sp ²	Ac ²	Sp ²	Ac ²	Sp ²	Ac ²	Sp ²	Ac ²	Sp ²	Ac ²	Sp ²	Ac ²
18.01	Serviços preliminares e gerais	0,00	0,00																	
18.02	Infra-estrutura	0,00	0,00																	
18.03	Supra-estrutura	0,00	0,00																	
18.04	Paredes e painéis	0,00	0,00																	
18.05	Esquadrias	0,00	0,00																	
18.06	Vídeos e plásticos	0,00	0,00																	
18.07	Coberturas	0,00	0,00																	
18.08	Impermeabilizações	0,00	0,00																	
18.09	Revestimentos internos	0,00	0,00																	
18.10	Forros	0,00	0,00																	
18.11	Revestimentos externos	0,00	0,00																	
18.12	Pintura	0,00	0,00																	
18.13	Pisos	0,00	0,00																	
18.14	Acabamentos	0,00	0,00																	
18.15	Instalações elétricas e telefônicas	0,00	0,00																	
18.16	Instalações hidráulicas	0,00	0,00																	
18.17	Instalações de esgoto e águas pluviais	0,00	0,00																	
18.18	Louças e metais	0,00	0,00																	
18.19	Complementos	0,00	0,00																	
18.20	Outros serviços	0,00	0,00																	
18	Totais																			
		%	100%																	
		R\$	0,00																	

* Sp = Simples, Ac = Acumulado

LD) Local e data

Ao assinarmos a atual proposta, comprovamos ciência e declaramos que:

- O imóvel atenderá a todas as condições acima;
- Alterações no projeto analisado, não-atendimento das condições mínimas obrigatórias e/ou qualidade insuficiente da obra implicarão na não-liberação das parcelas ou de enquadramento no programa, e a consequente execução antecipada do contrato.

AE) Responsável Técnico - Arquitetura/Engenharia
Nome: _____
CPF: _____
CAU/CREA: -

Fonte: Caixa Econômica Federal

Segundo a cartilha da Caixa Econômica Federal (2018), após a apresentação das documentações apresentadas pela empresa e da Proposta de financiamento, é avaliado a proposta, e sendo aprovada a Caixa libera o recurso de financiamento.

De acordo com Weliton (2018), quanto ao orçamento que o Banco do Brasil solicita para ser aprovado o cronograma físico-financeiro, pode ser elaborado pelo próprio engenheiro, não havendo uma planilha de custo específica. Após apresentado o orçamento junto com as documentações da empresa e os projetos, é aprovado o financiamento, sendo liberado os recursos com débitos mensais em conta corrente.

4.3.3 ETAPAS PARA CONTRATAÇÃO E QUITAÇÃO DO FINANCIAMENTO

Segundo as cartilhas do Banco do Brasil (2018), e da Caixa Econômica (2018), para a contratação desses financiamentos, e dando sequência a linha de etapas que são necessárias para adquirir o financiamento, resumiu-se desde a Análise da proposta até a Liberação do Recurso, conforme representado no Quadro 11, onde descreve as seguintes etapas:

Quadro 11 – Etapas Contratação do Financiamento

Item	Etapas	Apresentação
1º	Análise da proposta	Apresente a proposta à agência para análise dos requisitos de enquadramento do Programa Minha Casa Minha Vida e de disponibilidade de recursos do FGTS para a região do imóvel.

2º	Análises técnicas	Entregue a documentação solicitada para realização das análises de crédito, jurídica e viabilidade técnica de engenharia.
3º	Disponibilização de contrato	Após aprovação das análises técnicas, o contrato é disponibilizado para a assinatura e registro no CRI.
4º	Liberação dos recursos	Após registro do Instrumento de Crédito e atendidas as disposições contratuais, os recursos são liberados proporcionalmente à evolução de obra mensurada pela engenharia.

Fonte: Banco do Brasil e Caixa Econômica Federal (2018), adaptado pelos autores.

De acordo com as cartilhas do Banco do Brasil (2018), e da Caixa Econômica (2018), as etapas de Contratação de Financiamento, conforme representado no Quadro, se tratando da Análise da Proposta e Análises Técnicas, são parâmetros que as agências financeiras solicitam, onde é necessário a apresentação de projetos, viabilidades e documentações das empresas para que seja aprovado o recurso, conforme representados anteriormente, seguindo sequência até a Liberação do Recurso, onde nessa fase a construtora já adquiriu o financiamento e já pode iniciar a construção de empreendimentos imobiliários.

A Caixa Econômica Federal (2018), ressalta que para adquirir esses financiamentos a empresa deve apresentar o projeto do empreendimento imobiliário nas agências para que elas verifiquem a viabilidade econômico-financeira e negocial do empreendimento. Esses liberam o financiamento conforme o andamento da obra. Segundo cartilha do Banco do Brasil (2018), dispõe que após aprovação da construtora para adquirir o financiamento, é iniciada a obra e liberado o financiamento de acordo com a vistoria de medição de obra, realizada por um representante do Banco do Brasil, e o pagamento mensal direto com débito em conta corrente. O prazo da obra estabelecido para esse tipo de financiamento, é de até 36 meses, mas ainda existe um prazo de carência de mais 6 meses, se necessário.

Segundo Ferreira (2013), as instituições financeiras da Caixa Econômica e do Banco do Brasil, financiam a construção do projeto e ao final da obra a construtora quita sua dívida em até seis meses após a conclusão da obra, utilizando recursos próprios ou os valores dos financiamentos contratados com pessoas físicas ou jurídicas, com os bancos, repassando a eles as dívidas dos compradores das unidades, até então financiados pela própria construtora.

Conforme Gómez (2011), durante a fase da obra, a construtora paga juros e atualização monetária sobre o financiamento liberado pela Caixa Econômica Federal, quitando esse em até 6 meses após a obra concluída. O pagamento pode ser mensal por meio de débito em conta corrente.

Weliton (2018), afirma que quando se inicia a obra a construtora já começa a realizar o pagamento para o banco, esse através de conta corrente, onde a construtora firma um dia de cada mês para pagar ao banco parte do valor de acordo com o valor total do financiamento. A partir do início da obra a construtora tem o prazo de 48 meses (42 meses mais 4 de carência), para quitar o financiamento.

5 ANÁLISE DE RESULTADOS

Diante da apresentação dos planos de financiamento apresentados pelas instituições financeiras do Banco do Brasil e da Caixa Econômica Federal, a comparação entre os bancos permitiu evidência as opções de financiamento que se destacam para as construtoras, proporcionando um mercado de trabalho mais amplo para o engenheiro civil, evidenciando que o caminho de empreendedor está cada vez crescendo no país. Permitiu-se compreender que alguns bancos privados estão investidos em Plano Financeiro direcionado a Pessoa Jurídica que desejam construir empreendimentos residências, e que desejam vender de forma que os interessados de classe média consigam adquirir, como os empreendimentos voltados para o PMCMV. Apontaram-se então meios de financiamento voltado para as construtoras que desejam empreender com base no Programa Minha Casa Minha Vida, o qual se destaca que é um dos recursos mais procurado pelos clientes.

Todo investimento é essencial para o crescimento do mercado da construção civil, e esses Planos Financeiros influenciam no crescimento do mercado. Para que seja realizado os serviços a contento, tendo o engenheiro um papel fundamental, ter auto controle da obra, de acordo com o cronograma físico-financeiro, é muito importante para ser aprovado a esses planos, assim como executar serviços com qualidade.

Com as informações adquiridas observa-se que os clientes, e o mercado de trabalho está mais rigoroso, quanto as exigências relacionadas ao sistema de construção com maior qualidade, e a busca das construtoras quanto a certificação no PBQP-H. É de grande importância que sejam seguidas as regras estabelecidas pelo Banco. Diante do exposto vale ressaltar que as documentações exigidas pelo banco da Caixa Econômica e do Banco do Brasil, trata de requisitos que podem proporcionar um mercado mais amplo para construtora, como a certificação do PQP-H.




Destaca-se que o programa, visa garantir a qualidade de vida para habitações de pessoas que muitas vezes se encontra em moradias precárias, com isso os clientes passaram a ser mais exigentes. Tendo como base a melhoria da qualidade

da construção, as vantagens são inúmeras, pois com a empresa tendo a certificação aumenta a modernização, facilidade em linhas de crédito, tendo em vista que é obrigatório para empreendimentos do PMCMV, e também das formas de financiamentos. Além da otimização das obras e maior precisão de gastos, quando as empreiteiras, ou construtoras adotam o PBQP-H elas reduzem e evitam os desperdícios, devido ser um requisito obrigatório do programa.

Mediante as informações apresentadas, extraídas da Caixa Econômica Federal e do Banco do Brasil foram analisados os financiamentos que são oferecidos, para que haja uma análise de comparação entre as duas instituições financeiras.

As agências financeiras possuem praticamente os mesmos critérios para a contratação do financiamento, se considerado desde a aprovação até a documentação que a construtora deverá apresentar, essas etapas semelhantes serão tratadas a seguir no Quadro 12 abaixo, onde se resume as etapas de contratação da Caixa Econômica e do Banco do Brasil:

Quadro 12 – Etapas Contratação do Financiamento

Instituições Financeiras	Etapas	Apresentação
	1º) Análise da proposta	Apresente a proposta à agência para análise dos requisitos de enquadramento do Programa Minha Casa Minha Vida.
	2º) Análises técnicas	Entregue a documentação solicitada para realização das análises de crédito, jurídica e viabilidade técnica de engenharia.
	3º) Disponibilização de contrato	Após aprovação das análises técnicas, o contrato é disponibilizado para a assinatura e registro no CRI.
	4º) Liberação dos recursos	Após registro do Instrumento de Crédito e atendidas as disposições contratuais, os recursos são liberados proporcionalmente à evolução de obra mensurada pela engenharia.

Fonte: Banco do Brasil e Caixa Econômica Federal (2018), adaptado pelos autores

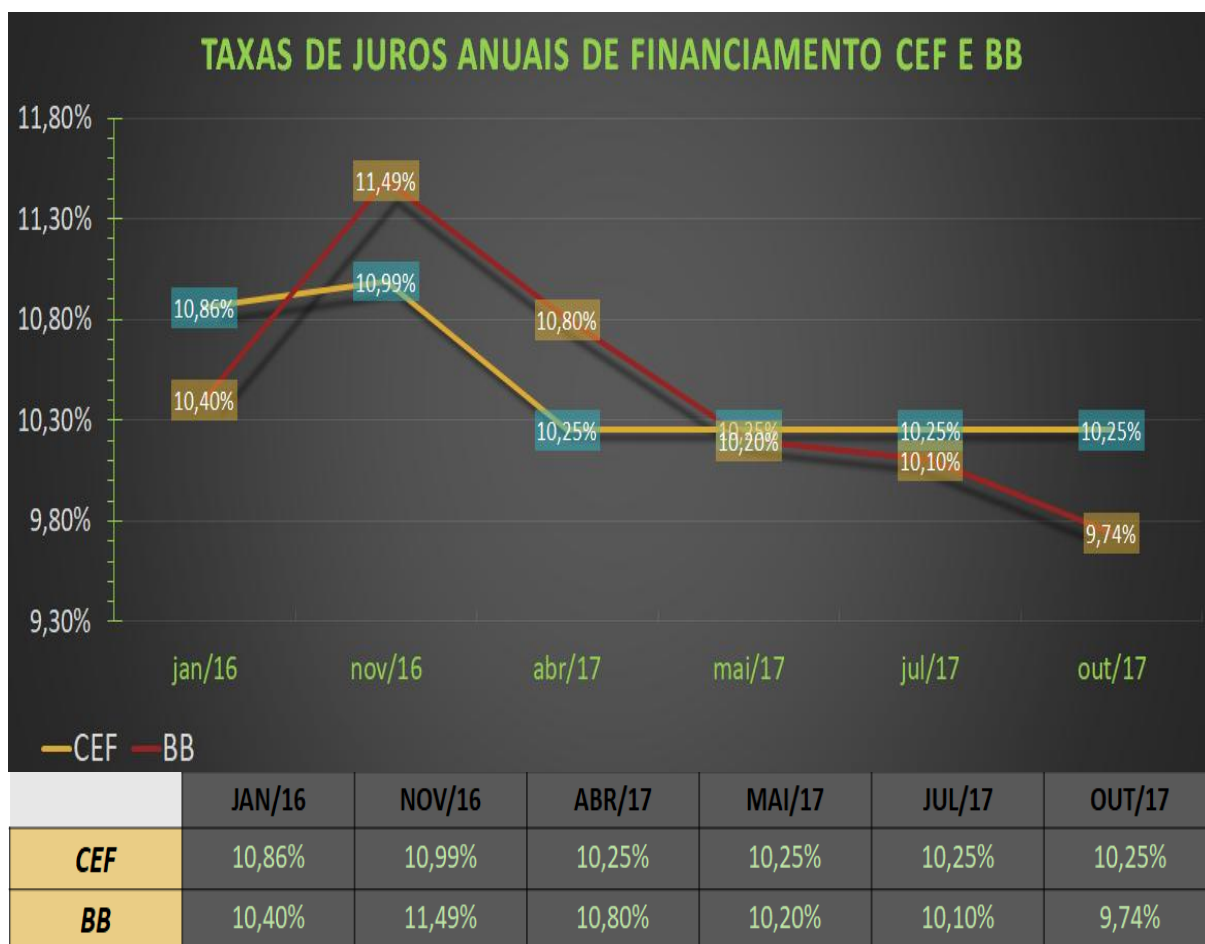
Conforme representado no Quadro 12, as agências possuem, no critério de aprovação de financiamento mesmas etapas e parâmetros, esses incluindo documentações e certificação. Porém dentro da Análise de créditos, onde possui o mecanismo orçamentário observa-se que a Caixa Econômica possui uma planilha específica orçamentária, a Proposta de Financiamento de Unidade Isolada, e o Banco do Brasil essa planilha fica a critério do engenheiro, para sua elaboração, não possuindo uma específica como auxílio.

Quanto a parte do financiamento há algumas condições diferenciadas oferecidas pelo BB e CEF, essas devem ser consideradas para melhor aproveitamento das condições financeiras e do cronograma para execução dos serviços, podendo ser comparado os juros que cada uma oferece para se ter o menor custo total de financiamento.

De acordo com Júnior (2018), os juros é o que mais influencia na hora de escolher em qual banco deverá ser feito o financiamento. O Sistema de Financiamento representa a modernização do mercado imobiliário no país, já que, construtoras, incorporadores e investidores podem fazer o financiamento diretamente com o mutuário, sem depender de instituições bancárias. Estas que muitas vezes cobram seguros desnecessários, e forçam a venda de outros produtos de forma a reduzir a taxa de juros.

Segundo o Estadão (2017), a média das taxas de juros no Brasil, para financiamento imobiliário, considerando a CEF e o Banco do Brasil, é de 9,76% ao ano. Dentre esses, a CEF apresenta a maior taxa média de financiamento imobiliário, com 10,25% ao ano. Sendo que a menor taxa é a do BB (9,74%), conforme o Gráfico 1 apresentado abaixo:

Gráfico 1 – Taxas de juros anuais de financiamento da Caixa Econômica e do Banco do Brasil





Fonte: Júnior (2018), adaptado pelos autores.

Júnior (2018), explica que o gráfico representa a taxa de juros das duas instituições financeiras que estão sendo comparadas. Observa-se que a Caixa Econômica tem uma taxa de juros maior que a do Banco do Brasil, algo importante para se observar quando a construtora for adquirir o Plano de Financiamento.

Os dados permitem uma avaliação comparativa entre as instituições financeiras, onde se verifica todos levantamentos apurados para a opção de qual banco escolher para o financiamento de construções imobiliárias. De acordo com cada condição estabelecida para Construtoras os bancos públicos têm oferecido a opção de financiamento de imóveis no plano empresarial. Abaixo na Tabela 1 é apresentado as condições oferecidas pelas duas instituições estatais.

Tabela 1 – Comparação Condições Caixa Econômica e Banco do Brasil

	 PLANO EMPRESA DA CONSTRUÇÃO CIVIL		 PROGRAMA DE HABITAÇÃO COM RECURSOS FGTS	
	CONDIÇÕES Á CONSTRUTORA	CONDIÇÕES AO COMPRADOR (CLIENTE)	CONDIÇÕES Á CONTRUTORA	CONDIÇÕES AO COMPRADOR (CLIENTE)
Valor do financiamento	Até 100% do custo da obra	Até 80% do valor de avaliação ou de venda; até 90 % para MCMV	Até 100% do custo da obra	Até 80% do valor de avaliação ou venda; até 90% para MCMV
Segmento	Residencial, comercial e misto	-	Residencial, comercial e misto	-
Prazo de obra	Até 24 meses	-	Até 36 meses	-
Prazo de Financiamento	Até 36 meses se a operação for com recursos do SBPE, e até 24 meses se for com o FGTS, após o término da obra	Até 420 meses (prazo do plano empresário tradicional)	Até 48 meses, incluindo o período de obras e a carência de seis meses pós obras	Até 300 meses
Garantia	Não informado	Alienação fiduciária da fração do terreno durante o período da obra	Hipoteca do terreno; penhor dos recebíveis decorrentes dos contratos de compra e venda das unidades; coobrigação/ fiança dos sócios (empreendedores)	Alienação fiduciária da fração do terreno durante o período da obra

Início do repasse	Pode ser feito em qualquer etapa da obra depois das assinaturas do contrato. O momento fica em critério da construtora. A empresa indica na proposta de financiamento da obra a opção de repasse escolhida para o empreendimento, que poderá ser na planta ou após o habite-se.			
Taxas de juros	10,25% a.a	7,7% a.a	9,74% a.a	7,9% a.a
Liquidação e quitação do financiamento	Liberado conforme o andamento da obra, até 6 meses após a conclusão da obra	-	Liberado conforme o andamento da obra, por medições; Débito em conta-corrente até em 48 meses.	-

Fonte: Caixa Econômica e Banco do Brasil (2018), adaptado pelos autores.

Com base nas condições da Caixa Econômica e do Banco do Brasil apresentadas na Tabela 1, é notório que ambas instituições em alguns pontos tem as mesmas condições oferecidas, no que se refere ao segmento da construção e ao valor do financiamento. Para construtoras é importante que antes que se contrate um financiamento levar em conta todos parâmetros como tempo de obra, taxa de juros, e quitação do financiamento. Com base nessas informações é representado na Tabela 1 (Comparação Condições Caixa Econômica e Banco do Brasil), pág 62, que o Banco do Brasil se destaca por ter um prazo maior de obra referente a 36 meses enquanto a CEF apenas 24 meses, ou seja, há uma vantagem para a construção de empreendimentos imobiliários de mais 1 ano em comparação.

É importante que toda construção tem que haver um planejamento financeiro da obra, para ser feito a análise de investimento e o retorno que será o lucro, conforme o Banco do Brasil tendo uma taxa de 9,74%a.a, menor que a da CEF que corresponde 10,25%a.a, a qual influencia diretamente no valor total do empreendimento. Quanto a quitação do financiamento a CEF libera o recurso do financiamento a partir do início da obra, igual ao BB, porém tem seu prazo de quitação de até 6 meses de conclusão da obra, ou seja se considerada a obra de 24

meses, o financiamento tem que ser quitado em 30 meses após o início da obra; já o Banco do Brasil o débito é em conta- corrente e tem o prazo de 48 meses do início da obra.

Mesmo com o Banco do Brasil ter algumas vantagens em relação a CEF, muitos contratos de financiamento para construção ainda são feitos na grande maioria pela CEF, pois foi o primeiro banco privado a oferecer um Plano Empresário, e também devido a opção para os compradores oferecerem maior prazo para pagamento e menor taxa de juros , em comparação com o BB.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A investigação apresentada nessa dissertação permitiu evidenciar a existência dos tipos de financiamentos oferecidos para empresa do ramo da construção civil, sendo esses que possibilitam a construtora a construir empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais, e que atendam também ao Programa Minha Casa Minha Vida.

Diante do contexto apresentado, quanto as exigências e documentações exigidas pelo Banco do Brasil e Caixa Econômica , pode-se afirmar que ambos tem uma mesma linha de solicitações, visto que quando a construtora for solicitar o financiamento, ela deverá ter experiência no mercado, e ser certificada no Programa do PBQP-H, este regido pelo SIAC, e que proporciona uma imagem e concepção melhor da construtora para os clientes, pois busca uma construção equilibrada, de boa qualidade e um cronograma mais eficaz. Portanto, observou-se que com o mercado mais competitivo as exigências estão cada vez mais eficaz, proporcionando para o cliente um melhor empreendimento e para a construtora uma conceituação maior no mercado de trabalho.

Aponta-se, então, a solicitação de financiamento nas agências bancárias onde a construtora deverá apresentar o projeto do empreendimento, assim como o orçamento, viabilidades de água, esgoto e energia elétrica, e o cronograma físico financeiro da obra para que seja aprovado o financiamento. A caixa econômica dispõe um modelo base de orçamento para que o engenheiro siga, já o Banco do

Brasil não tem o seu próprio orçamento, sendo esse a critério do engenheiro, e depois analisado, algo que poderia ter para que tenha uma mesma linha de seguimento, e de mais fácil acesso e compreensão de todos os dados que a agência financeira deseja.

Após a apresentação, e liberado o financiamento a empresa já poderá iniciar a construção e também a iniciar o pagamento. Ressalta-se que cada uma das instituições, CEF e BB, possuem um prazo diferente para construção do empreendimento, assim como, para a quitação do valor, conforme apresentado na Tabela 1, onde consta a comparação das condições da Caixa Econômica e Banco do Brasil, na pág 62. Diante do apresentado, observou-se que o Banco do Brasil, em vista da comparação referente aos financiamentos oferecidos á Construtora, possui mais vantagens em comparação com a Caixa Econômica, tais como maior prazo para construção, maior prazo para quitar o financiamento e menor taxa de juros. Entretanto muitas construtoras ainda buscam o financiamento pela Caixa Econômica Federal, pois além de ser mais antiga no que se refere a proposta de financiamento a Pessoa Jurídica, oferece menor taxa de juros e maior prazo de financiamento para o cliente. O Banco do Brasil, é de maior importância á contratação do financiamento, em vista da empresa, devido a oferecer mais benefícios e mais lucro, porém para ficar mais competitivo, poderia oferecer ao cliente uma melhor forma de pagamento, mas já se pode observar que está em grande competição com a CEF, se destacando e podendo ser a melhor instituição financeira á contratação de financiamento imobiliário.

Mediante as informações apresentadas, o presente trabalho conclui que o mercado da Construção Civil aos poucos estão se reestabelecendo, sendo que os recursos de construções por financiamentos são oferecidos em alguns Bancos privados, que possibilita a construtora se destacar e crescer no mercado de trabalho. Visto que hoje em dia há uma competição para se manter no mercado, e um dos destaques é a empresa atender a expectativa do cliente, e construir de maneira mais produtiva e com boa qualidade. Deve haver uma análise quanto a contratação de financiamentos para a construções de empreendimentos imobiliários, visto que quando são apurados todas as opções para a empresa, o empreendedor consegue

escolher o que se destaca com a melhor forma de obter lucros e cumprir prazos estipulados.

A monografia apresentada pode desencadear outras pesquisas, dentre elas, a análise de financiamento bancário construtivo dentro dos bancos privados, como por exemplo, os Bancos Bradesco e o Itaú; outra proposta de trabalho é a continuação da análise desenvolvida do crédito imobiliário do Banco do Brasil e da Caixa Economia Federal, afim de apontar o impacto da privatização prevista pelos novos diretores destas instituições financeiras, nomeados para o futuro governo de Jair Messias Bolsonaro, e também avaliar como o financiamento bancário construtivo vem moldando a arquitetura das construções brasileiras.

7 REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANDRADE, DOUGLAS. **Qualidade da informação contábil: Um estudo sobre o setor da construção civil no período de 2010 á 2015**. 2016. 25 p. Conclusão de curso para bacharel em Ciências Contábeis (Graduação Ciências Contábeis)- Universidade Estadual da Paraíba, Campina Grande- PB, 2016. Disponível em: <<http://dspace.bc.uepb.edu.br/jspui/bitstream/123456789/11870/1/PDF%20-%20Douglas%20Santos%20de%20Andrade.pdf>>. Acesso em: 18 nov. 2018.

BANCO DO BRASIL (Org.). **CARTILHA - BB Crédito Imobiliário – Financiamento á Produção PJ**. [S.l.: s.n.], 2018. p. Disponível em: <[https://www.bb.com.br/pbb/pagina-inicial/empresas/produtos-e-servicos/credito/financiar-um-investimento/plano-empresario#/>](https://www.bb.com.br/pbb/pagina-inicial/empresas/produtos-e-servicos/credito/financiar-um-investimento/plano-empresario#/). Acesso em: 06 Agosto 2018.

BEUREN, IISE MARIA; FLORIANI, RICARDO; HEIN, NELSON. **Indicação de Inovação nas Empresas de Construção Civil de Santa Catarina que aderiram ao Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade no Habitat (PBQP-H)**. 2014. 18 f. Relatos de pesquisas (Mestrado em Engenharia Civil)- PGeC, João Pessoa, 2014. Disponível em: <<http://www.spell.org.br/documentos/ver/31449/indicadores-de-inovacao-nas-empresas-de-construcao-civil-de-santa-catarina-que-aderiram-ao-programa-brasileiro-de-qualidade-e-produtividade-no-habitat--pbqp-h->>>. Acesso em: 22 ago. 2018.

BRANCO, MARCELO. **As adaptações de uma construtores decorrentes da nova revisão do Programa Brasileiro De Qualidade e Produtividade do Habitat – PBQP-H**. 2013. 33 p. Dissertação (Conclusão do curso de Administração de Empresas)- UniCEUB, Centro Universitário de Brasília, Brasília, 2013. Disponível em: <<http://repositorio.uniceub.br/bitstream/235/4954/1/2040133-8.pdf>>. Acesso em: 08 ago. 2018.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (Org.). **CARTILHA - Plano Empresa da Construção Civil (PEC)**. [S.l.: s.n.], 2018. 6 p. Disponível em: <<http://www.caixa.gov.br/empresa/credito-financiamento/imoveis/financiamento-para-producao-imoveis/plano-empresa-da-construcao-civil/Paginas/default.aspx>>. Acesso em: 03 maio 2018.

CARTILHA do credito imobiliario. Disponível em: <https://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-documentos-gerais/Cartilha_Credito_Imobiliario.pdf>. Acesso em: 17 set. 2018.

CENSO DEMOGRÁFICO 2010. Disponível em:
<<https://ww2.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/censo2010/default.shtm>>.
Acesso em: 17 set. 2018.

CLASSIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO: dos espaços rurais e urbanos no brasil.
Disponível em: <<https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv100643.pdf>>.
Acesso em: 19 set. 2018.

CODIGO DE OBRAS. Disponível em:
<<http://apl01.pmcg.ms.gov.br/agendaUploads/aprovacaodigital/CODIGODEOBRAS.pdf>>. Acesso em: 18 out. 2018.

CONHEÇA nossos parceiros comerciais: **sistemas de gestão imobiliária - parceiros financiamento.com.br.** Disponível em:
<<http://www.financiamento.com.br/financiamento-Imobiliario/index.php>>. Acesso em: 19 set. 2018.

CORRÊA, DULCE; COSTA, ANA CRISTINA; ROCHA, ÉRICO RIAL. **Pespectativas e desafios para inovar na construção civil.** [S.l.]: BNDES, 2010. 59 p.

CTN - CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL. Disponível em:
<<http://www.portaltributario.com.br/obras/ctn.htm>>. Acesso em: 18 set. 2018.

FERREIRA, ROMÁRIO. **Novo Plano Empresário: Bancos públicos atualizam tradicional financiamento à produção e viabilizam repasse antes do Habite-se. O novo produto antecipa o lucro do empreendimento e promete reduzir distratos, mas modelo traz novos riscos e divide opiniões dos empresários.** 139. 2013. Disponível em: <<http://construcaomercado17.pini.com.br/negocios-incorporacao-construcao/139/novo-plano-empresario-bancos-publicos-atualizam-tradicionalfinanciamento-a-producao-284096-1.aspx>>. Acesso em: 01 set. 2018.

FINANCIAMENTO imobiliário: uma visão geral dos produtos disponíveis. 3°. Disponível em: <http://www.sinduscon-mg.org.br/site/arquivos/up/economica/Financiamento_Imobiliario.pdf>. Acesso em: 18 set. 2018.

ENTENDA COMO FUNCIONA O SEU FINANCIAMENTO AO CONSTRUIR OU COMPRAR UM IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. Disponível em:
<https://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-documentos-gerais/Cartilha_Financiamento_para_Construir_e_Imovel_em_Construcao.pdf>.
Acesso em: 20 set. 2018.

GUIA COMPLETO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. Disponível em: <https://www.tenda.com/static/assets/images/guia_mcmv.pdf>. Acesso em: 19 set. 2018.

GÓMEZ, NATALIA. Caixa lança opções ao Plano Empresário: Novas linhas atendem a antiga reivindicação do setor; uma delas é exclusiva para micro e pequenas empresas. 116- Março/2011. 2011. Disponível em: <<http://construcaomercado17.pini.com.br/negocios-incorporacao-construcao/116/caixa-lanca-opcoes-ao-plano-empresario-novas-linhas-atendem-282483-1.aspx>>. Acesso em: 15 maio 2018.

ITAÚ unifica juros para crédito imobiliário; taxas caem. Disponível em: <<https://www.infomoney.com.br/minhas-financas/credito/noticia/7570913/itau-unifica-juros-para-credito-imobiliario-taxas-caem>>. Acesso em: 18 set. 2018.

JÚNIOR, MAURI. Comparação dos Sistemas Bancários de Financiamento na Aquisição de Automóveis e Imóveis. 2018. 87 p. Dissertação (Bacharel no Curso de Engenharia Automotiva)- Centro Tecnológico de Joinville, Universidade Federal de Santa Catarina, Joinville, 2018. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/188242/TCC_MAURI%20JOAO%20GALELI%20JUNIOR_13202253.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 11 out. 2018.

KLUMB, PEDRO. Plano empresário: Diretor da MSFI- Monitoramento e Serviços Financeiros Imobiliários. 2013. Disponível em: <<http://construcaomercado17.pini.com.br/negocios-incorporacao-construcao/139/artigo284096-1.aspx>>. Acesso em: 01 set. 2018.

KOPPER, Moisés Kopper*. MINHA CASA, MINHA VIDA?: EXPERTS, SENTIDOS DE CLASSE E A INVENÇÃO DO ?MERCADO? DA CASA PRÓPRIA NO BRASIL CONTEMPORÂNEO . Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/ha/v22n45/0104-7183-ha-22-45-0185.pdf>>. Acesso em: 20 set. 2018

LEGISLAÇÃO URBANA DE JUIZ DE FORA. Disponível em: <https://www.pjf.mg.gov.br/leis_urbanas/arquivos/segunda_edicao/compilacao_abril_2018_corrigida_21_06_2018.pdf>. Acesso em: 30 set. 2018.

MANUAL DE APROVAÇÃO DE OBRAS JUNTO À PREFEITURA. Disponível em: <[file:///C:/Users/TIAGO/Downloads/MANUAL-APROVACAO-OBRAS%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/TIAGO/Downloads/MANUAL-APROVACAO-OBRAS%20(2).pdf)>. Acesso em: 18 out. 2018.

MANUAL DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO. Disponível em: <<https://www.bb.com.br/docs/pub/siteEsp/dimob/moduloproduto.pdf>>. Acesso em: 17 set. 2018.

MEIO AMBIENTE, MINISTÉRIO (Org.). **Guia de Procedimentos do Licenciamento Ambiental Federal.** [S.l.]: CELAF, 2018. 128 p. Disponível em: <http://www.mma.gov.br/estruturas/sqa_pnla/_arquivos/Procedimentos.pdf>. Acesso em: 19 set. 2018.

MONTAÑO, MARCELO. **A viabilidade ambiental no licenciamento de empreendimentos perigosos em São Paulo.** 2008. 9 p. Artigos e Materiais de Revistas Científicas (Artigo Técnico Engenharia Sanitária e Ambiental)- SIBi, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/esa/v13n4/a12v13n4.pdf>>. Acesso em: 14 ago. 2018.

OLIVEIRA, O. J. **Gestão da Qualidade: introdução à história e fundamentos.** In: OLIVEIRA, O. J. (Org.). **Gestão da qualidade: Tópicos avançados.** São Paulo: Pioneira Thomson, 2006. p. 03-20.

RECEITA FEDERAL: ministério da fazenda. Disponível em: <<http://idg.receita.fazenda.gov.br/>>. Acesso em: 20 set. 2018.

SANTOS, DIEGO ROBERTO. **Identificação dos requisitos do SIAC/2017 análise dos itens conformes e não conformes em uma construtora no Município de Santa Rosa - RS.** 2017. 152 f. Conclusão de curso de Engenharia Civil (Identificação dos requisitos do SIAC/2017 Trabalho de conclusão de curso de Engenharia Civil)- UNIJUI, Universidade Regional do Noroeste do Estado do Rio Grande do Sul- UNIJUI, Santa Rosa, Rio Grande do Sul, 2017. Disponível em: <<http://bibliodigital.unijui.edu.br:8080/xmlui/handle/123456789/5079>>. Acesso em: 20 jun. 2018.

PACHECO, Daiane da Silva; ARAÚJO, Debora Magalhães. **PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA:** uma análise crítica de suas tendências e resultados a partir de estudos e produções teóricas sobre o Programa. Disponível em: <<http://www.joinpp.ufma.br/jornadas/joinpp2017/pdfs/eixo11/programaminhacaminhavidamaanalisecriticadesuastendenciaseresultadosapartirdeestudoseproducoestoricassobreoprograma.pdf>>. Acesso em: 17 set. 2018.

SÁNCHEZ, L. E. **Avaliação de impacto ambiental: conceitos e métodos.** São Paulo, Editora Oficina de Textos, 2006.

SENAI. Firjan. **Licenciamento Ambiental.** In: SENAI, MANUAL DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL (Org.). LICENCIAMENTO AMBIENTAL PARA CONSTRUÇÃO CIVIL. [S.l.: s.n.], 2015. p. 1-56. Disponível em: <<https://www.homehp.com/search?hl=pt->

BR&gl=br&ei=vm_HW_DgA8OYwASEtpL4Dw&btnG=Pesquisar&q=MANUAL+DE+LICENCIAMENTO+AMBIENTAL+PARA+CONSTRU%C3%87%C3%83O+CIVIL+senai >. Acesso em: 25 set. 2018.

SOUZA, M. P.; MONTAÑO, M.; OLIVEIRA, I. S. D. **A desconformidade no licenciamento ambiental do traçado do gasoduto Gás Brasileiro distribuidora no estado de São Paulo**. In: 24º CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA SANITÁRIA E AMBIENTAL. Belo Horizonte, 2007.

SOUZA, R. **Qualidade no setor da construção**. In: OLIVEIRA, J. O. (Org.). Gestão da qualidade: Tópicos avançados. São Paulo: Pioneira Thomson, 2006. p. 199- 210.

VASCONCELOS, WALTER. **PBQP-H, uma Estratégia para Melhores Resultados Organizacionais**. 2008. Disponível em: <<http://www.administradores.com.br/artigos/negocios/pbqp-h-uma-estrategia-para-melhores-resultados-organizacionais/25320/>>. Acesso em: 13 set. 2018.

8 ANEXOS

Anexo 1 – PROPOSTA DE FINANCIAMENTO DE UNIDADE ISOLADA.

Anexo 2 – LEVANTAMENTO DE INFORMAÇÕES QUANTO AO FINANCIAMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS À CONSTRUTORA. BB.

ANEXO 1 - PROPOSTA DE FINANCIAMENTO DE UNIDADE ISOLADA - (CEF)

CAIXAGrau de sigilo
#CONFIDENCIAL 5**Proposta de Financiamento de Unidade Isolada**
Construção, Conclusão, Ampliação ou Melhoria/Reforma**1 - PROPOSTA**

1.06	Proponente	1.09	CPF Prop.	1.10	Telefone Prop.	1.13	Responsável Técnico - RT	1.14	NºCAU/CREA	1.15	UF	1.16	CPF RT	1.17	Telefone RT
1.20	Endereço (exatamente como consta na matrícula do imóvel)														

Identificação do imóvel proposto

1.25	Município	1.28	UF	1.44	Tipo de imóvel proposto:	1.21	Complemento	1.23	CEP	1.22	Bairro				
1.45	Uso do imóvel proposto:	1.45.02	<input type="checkbox"/> Comercial	1.45.03	<input type="checkbox"/> Misto	1.44.01	<input checked="" type="checkbox"/> Casa	1.44.02	<input type="checkbox"/> Apartamento	1.44.03	<input type="checkbox"/> Outro, especificar:				
1.45.01	<input checked="" type="checkbox"/> Residencial	1.45.02	<input type="checkbox"/> Comercial	1.45.03	<input type="checkbox"/> Misto	1.44	Terreno, valor proposto	1.45	Matrícula	1.86	Outro, especificar:				
												1.87	Comarca	1.88	UF

22 - DOCUMENTAÇÃO PARA ANÁLISE TÉCNICA**Documentação Básica**

22.01 Certidão do imóvel expedida pelo Cartório de Registro Geral de Imóveis

22.02 Documento para aquisição de Terreno e Construção

22.02 No caso de aquisição de terreno, opção de compra e venda:

22.03 Documentação para Construção/Conclusão/Reforma/Ampliação

22.03 Objeto

22.03.01 Projeto de arquitetura

22.03.02 Avaraliberação de obra*

* poderá ser apresentada até a primeira liberação

Status: **aprovado**

Recurso FGTS: só aceitar se já aprovado; Recurso SBPE: em aprovação para análise; documentação definitiva até a primeira liberação.

Valor proposto: **R\$**Área: **300,00** m²Valor unitário: **R\$ 0,00** /m²

22.09 Itens Declarados pelo Responsável Técnico

22.09.01 Tipo de fundação compatível com as características do solo e da edificação.

22.09.02 Impermeabilização da fundação, de alicerces, baldrame e radiers, em todas as faces que tenham contato com o solo, para evitar a ocorrência de umidade ascendente.

22.09.03 Impermeabilização das 3 primeiras laudas de alvenaria, para evitar a ocorrência de umidade ascendente.

22.09.04 Vergas em todas as portas e janelas com vãos acima de 1,00 m com apoio de no mínimo de 20 cm; contravergas em todas as janelas com vãos acima de 1,00 m.

22.09.05 Cima de respaldo em concreto armado sobre todas as paredes portantes.

22.09.06 Tratamento contra cupim em todo tipo de madeira aplicada na estrutura da cobertura e das esquadrias (colunas, caixilhos, marcos, contra-marcos e alizares).

22.09.07 Uso de materiais de construção conforme as normas técnicas brasileiras, em especial as constantes no PBQP-H.

14 - ANOTAÇÕES/RELA TÓRIOS DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA - ART/RT

Documentação para Construção/Conclusão/Reforma/Ampliação

14.01	ART/RT	Status	Nº**	Responsável técnico - RT	CPF	CAU/CREA	Registro nº
14.01.01	Projeto Arquitetônico	atendido					
14.01.02	Projeto Estrutural	atendido					
14.01.03	Projeto Elétrico	atendido					
14.01.04	Projeto Hidrossanitário	atendido					
14.01.05	Projeto de Impermeabilização	não e o caso					
14.01.06	Projetos Complementares (opcionais)	não e o caso					
14.01.07	Execução*	atendido					
14.01.08	Empresa Executora/Construtora						

* poderá ser apresentada até a primeira liberação

** se um mesmo RT for o responsável por mais de um serviço, é possível receber uma única ART/RT para o conjunto de serviços, desde que todos os serviços estejam devidamente registrados no documento; neste caso, repetir todos os dados para todos os serviços sob sua responsabilidade

ANEXO 1 - PROPOSTA DE FINANCIAMENTO DE UNIDADE ISOLADA - (CEF)

17.05.01	ESQUADRIAS	m²	7,88	171,85	1,794,52	1,49			
17.05.02	Portas de ferro	m²	6,51	72,92	1,319,81	73,6	88054		
17.05.03	Portas de madeira	m²			474,71	25,5	C1994		
17.05.04	Janelas	m²			0,00	0,0			
17.05.05	Basculantes	m²			0,00	0,0			
17.05.06					0,00	0,0			
17.05.07					0,00	0,0			
17.05.08					0,00	0,0			
17.05.09					0,00	0,0			
17.06	VIDROS E PLÁSTICOS	m²			7,290,90	6,00			
17.06.01	Lisos	m²			0,00	0,0			
17.06.02	Fantasia	m²			0,00	0,0			
17.06.03	Temperado/laminado	m²	24,39	288,93	7,290,90	100,0	72120		
17.06.04	Tijolo de vidro	m²			0,00	0,0			
17.06.05	Plásticos e acrílicos	m²			0,00	0,0			
17.06.06					0,00	0,0			
17.06.07					0,00	0,0			
17.06.08					0,00	0,0			
17.07	COBERTURAS				5,854,73	4,82			
17.07.01	Estrutura para telhado	m²	57,45	54,40	3,599,78	53,2	C4460		
17.07.02	Telhais	m²	57,45	37,51	2,154,95	36,8	C4462		
17.07.03	Caixas e tufos	m			0,00	0,0			
17.07.04					0,00	0,0			
17.07.05					0,00	0,0			
17.07.06					0,00	0,0			
17.08	IMPERMEABILIZAÇÕES	m²			513,11	0,42			
17.08.01	Terraços e coberturas	m²			0,00	0,0			
17.08.02	Pisos e paredes do subsolo	m²			0,00	0,0			
17.08.03	Boxes de banheiros	m²	13,56	37,84	513,11	100,0	74000001		
17.08.04	Jardineiras	m²			0,00	0,0			
17.08.05					0,00	0,0			
17.08.06					0,00	0,0			
17.09	REVESTIMENTOS INTERNOS				13,407,47	11,03			
17.09.01	Chapisco	m²	439,41	5,11	2,245,39	16,8	87904		
17.09.02	Emboço	m²	123,66	11,74	1,451,77	10,8	87954		
17.09.03	Reboço	m²	315,75	19,38	6,119,24	45,6	84075		
17.09.04	Reboço paulista	m²			0,00	0,0			
17.09.05	Gesso	m²			0,00	0,0			
17.09.06	Cerâmica	m²	123,66	20,04	3,591,09	29,8	87247		
17.09.07	Pastilhas de vidro	m²			0,00	0,0			
17.09.08	Porcelanato	m²			0,00	0,0			
17.09.09					0,00	0,0			
17.09.10					0,00	0,0			
17.09.11					0,00	0,0			

ANEXO 1 - PROPOSTA DE FINANCIAMENTO DE UNIDADE ISOLADA - (CEF)

18 - CRONOGRAMAS		3		18.01.03		31/03/2016		18.01.04		3			
18.01.01		Prazo previsto para execução		meses		Data prevista de término		18.01.04		Nº de visitações/parcelas previstas			
Item	Serviço	Valor	%	Execu- tado	Parcela-01	Parcela-02	Parcela-03	Parcela-04	Parcela-05	Parcela-06	Parcela-07	Parcela-08	
		R\$	%	Sp*	Ac*	Sp*	Ac*	Sp*	Ac*	Sp*	Ac*	Sp*	Ac*
18.01	Serviços preliminares e gerais	3.500,00	2,88	100,0	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
18.02	Infra-estrutura	11.800,71	9,71	100,0	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
18.03	Super-estrutura	16.236,80	13,36	60,0	40,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
18.04	Paredes e painéis	15.049,29	12,39	70,0	30,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
18.05	Esquadrias	1.794,32	1,48		20,00	20,00	80,00	100,00					
18.06	Vidros e plásticos	7.290,90	6,00				100,00	100,00					
18.07	Coberturas	5.854,73	4,82		100,00	100,00	100,00	100,00					
18.08	Impermeabilizações	513,11	0,42		100,00	100,00	100,00	100,00					
18.09	Revestimentos internos	13.407,47	11,03		60,00	60,00	100,00	100,00					
18.10	Forros	2.106,00	1,73		100,00	100,00	100,00	100,00					
18.11	Revestimentos externos	6.248,13	5,14		50,00	50,00	100,00	100,00					
18.12	Pintura	2.656,40	2,19		40,00	40,00	60,00	100,00					
18.13	Prisos	3.381,29	2,81		100,00	100,00	100,00	100,00					
18.14	Acabamentos	1.707,22	1,40		75,00	75,00	25,00	100,00					
18.15	Instalações elétricas e telefônicas	10.431,56	8,58		45,00	23,00	66,00	32,00	100,00				
18.16	Instalações hidráulicas	2.591,84	2,12		60,00	50,00	70,00	30,00	100,00				
18.17	Instalações de esgoto e águas pluviais	8.148,78	6,71		60,00	50,00	45,00	95,00	6,00	100,00			
18.18	Louças e metais	5.615,90	4,62		100,00	100,00	100,00	100,00					
18.19	Complementos	186,62	0,15		100,00	100,00	100,00	100,00					
18.20	Outros serviços	1.000,00	0,82		100,00	100,00	100,00	100,00					
18	Totais	121.511,28	100%	26,40	34,65	20,78	16,18	100,00					
				42097,58	61,04	25251,13	22084,81	121.511,28					
				32.977,76	74,175,34	99.426,47	121.511,28						

Juazeiro do Norte, 22/01/2016

Local e data

Ao assinarmos a atual proposta, comprovamos ciência e declaramos que:

- O imóvel atenderá a todas as condições acima;
- Atencões no projeto analisado, não-atendimento das condições mínimas obrigatórias e/ou qualidade insuficiente da obra implicarão na rescisão antecipada do contrato, e a consequente execução antecipada do contrato.

Nome: _____
 AE Responsável Técnico - Arquitetura/Engenharia
 CPF: _____
 CAUCREIA: _____

Levantamento de informações quanto ao financiamento de
empreendimento imobiliário á construtoras

1 - O que seria BB Crédito Imobiliário - Financiamento à Produção?

É um sistema em que se pode financiar a construção de empreendimentos residenciais ou comerciais, localizados em área urbana e destinados à comercialização, nos âmbitos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) e do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), inclusive para habitações populares do Programa Minha Casa Minha Vida.

Os compradores das futuras unidades poderão financiar o imóvel durante a etapa de construção para maior velocidade de vendas e retorno do investimento da construtora.

As Modalidades são:

- a) Sistema Financeiro da Habitação, da Carteira Hipotecária e do Sistema de Financiamento Imobiliário
- b) Programa de Habitação com recursos do FGTS

2 - Em que se aplica o Sistema Financeiro da Habitação, da Carteira Hipotecária e do Sistema de Financiamento Imobiliário?

Se destina ao financiamento de empreendimentos imobiliários, localizados em área urbana, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, da Carteira Hipotecária - CH e do Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI.

3 - Em que se aplica o Programa de Habitação com recursos do FGTS?

É a modalidade de financiamento para a construção de unidades habitacionais, localizados em área urbana, lastreado com recursos do FGTS, dentro da habitação popular com regras do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV e fora da habitação popular.

4 - Quais as condições do Financiamento?

O financiamento mínimo é de R\$ 5 milhões, podendo ser financiados os Custos de construção das unidades habitacionais, Bonificação de Despesas Indiretas – BDI, Infraestrutura interna, Terreno, Recuperação de capital de obra executada e Custo de elaboração dos projetos.

A forma de Pagamento é mensal por meio de débito em conta corrente, com prazo máximo de 48 meses, compreendendo o período carência e amortização.

A Carência é de no mínimo o prazo de obra e no máximo 42 meses, limitada ao prazo de obra mais 6 meses;




Levantamento de informações quanto ao financiamento de
empreendimento imobiliário á construtoras

O período de amortização é a diferença entre o prazo total da operação e o prazo de carência.

As condições citadas dependem da análise do projeto.

Pesquisa Realizada no Banco do Brasil na cidade de Três Rios-RJ no dia 20 de setembro de 2018.

Informações prestadas por:



Jose Wellington Rodrigues
Gerente Geral U.N.
Matr 5.940.621-6

