



MINHA CASA MINHA VIDA

UM GUIA PARA O CONSTRUTOR



MINHA CASA, MINHA VIDA UM GUIA PARA O CONSTRUTOR

O governo federal acaba de publicar novas regras, facilitando o acesso ao programa de habitação popular inclusive para cidades com menos de 50 mil habitantes. Saiba neste e-book quais são as principais mudanças, especificações, prazos e condições para as construtoras que desejam ser parceiras nos projetos.

ÍNDICE

INTRODUÇÃO

01
O QUE MUDOU EM
2017 NO MINHA CASA,
MINHA VIDA

02
COMO AS EMPRESAS
PARTICIPAM

03
COMO CONSTRUIR COM
RECURSOS PRÓPRIOS
E COM LINHAS DE
FINANCIAMENTO

04
MODALIDADES DE
CONSTRUÇÃO

05
ESPECIFICAÇÕES DE
CADA FAIXA DE RENDA

06
VIABILIDADE TÉCNICA
E JURÍDICA DOS
EMPREENDIMENTOS

07
SUBSÍDIOS E
SIMULADOR DE
FINANCIAMENTO

CONCLUSÃO

**SOBRE O
SIENGE**

REFERÊNCIAS

INTRODUÇÃO

Desde 2009 o governo federal facilita o acesso a programas habitacionais por meio do Minha Casa, Minha Vida (MCMV), programa que concede linhas de crédito com subsídios e taxas de juros diferenciadas. São beneficiados tanto moradores dos centros urbanos quanto da área rural, enquadrados dentro de determinadas faixas de renda.

Até março de 2016, passados então exatos sete anos desde o seu lançamento, o programa havia contratado 4,2 milhões de unidades habitacionais. Dessas, mais de 2,6 milhões já foram entregues. Isso representa uma taxa de entrega de mais de 1 mil casas por dia. Em 2.562 dias de existência, mais de 10,4 milhões de pessoas realizaram o sonho da casa própria, segundo dados do [Portal Brasil](#).

A partir deste ano os números devem dar novos saltos. Atendendo a reivindicações do setor da construção civil, o governo federal alterou algumas regras do programa, que entraram em vigor em 2017. As principais mudanças foram novos limites de renda em três faixas (na 1,5, na 2 e 3), revisão da taxa de juros e, por fim, aumento do teto do valor dos imóveis.

O cenário, então, é positivo para as empresas da construção civil. Para ajudar os construtores a “pegar carona” nessa fase do Minha Casa, Minha Vida preparamos esse e-book com as novas regras do programa e orientações de como se candidatar aos projetos.

Boa leitura!

1. O QUE MUDOU EM 2017 NO MINHA CASA, MINHA VIDA

1.1 Para os beneficiários

O enquadramento das famílias beneficiadas com o **Minha Casa, Minha Vida** é feito de acordo com a faixa de renda. São quatro faixas divididas nas modalidades urbana, rural, financiamento e entidades.

O reajuste para definir as novas faixas de renda foi feito com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC), que foi de 7,69% entre outubro de 2015 e dezembro de 2016. Na faixa 1,5, o teto da renda mensal passou de R\$ 2.350,00 para R\$ 2,6 mil; na faixa 2, de R\$ 3,6 mil para R\$ 4 mil. Já na faixa 3, a renda mínima saltou de R\$ 6,5 mil para R\$ 9 mil.

A renda na faixa 1 não teve alteração, bem como o rendimento mínimo exigido para os beneficiários da área rural.

Também permaneceram iguais as condições para os trabalhadores da zona rural.

Como ficou após o ajuste na faixa de renda das famílias

| Faixa do MCMV | Renda Familiar (mês) | Juros (a.a) |
|---------------|-------------------------|-------------|
| Faixa 1 | Até R\$ 1,8 mil | - |
| Faixa 1,5 | Até R\$ 2,6 mil | 5% |
| Faixa 2 | Até R\$ 2,6 mil | 5,5% |
| | Até R\$ 3 mil | 6% |
| | Até R\$ 4 mil | 7% |
| Faixa 3 | R\$ 4 mil até R\$ 7 mil | 8,16% |
| | R\$ 6,5 mil a R\$ 7 mil | 8,16% |
| | R\$ 7 mil até R\$ 9 mil | 9,16% |

Fonte: Portal Planalto e Ministério das Cidades

Outra revisão foi o aumento do teto do valor dos imóveis, feito com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC), que foi de 6,67% entre outubro de 2015 e dezembro de 2016. Nas cidades de Brasília, Rio de Janeiro e São Paulo, por exemplo, o valor máximo de financiamento passou de R\$ 225 mil para R\$ 240 mil. Nessas capitais, para famílias com renda mensal acima de R\$ 7 mil, o teto será de R\$ 300 mil.

Como ficaram os novos tetos do valor dos imóveis

| Recorte territorial | RJ, SP e DF | Região Sul, ES, MG | Centro- Oeste (exceto DF) | Regiões Norte e Nordeste |
|---|--------------------|-------------------------------|--|---|
| - Capitais estaduais classificadas pelo IBGE como metrópoles | R\$ 240 mil | R\$ 215 mil | R\$ 190 mil | R\$ 190 mil |
| - Demais capitais e municípios com população igual ou maior a 250 mil habitantes classificadas pelo IBGE como capitais regionais - Municípios com população maior ou igual a 100 mil habitantes integrantes das regiões metropolitanas das capitais estaduais, de Campinas, da Baixada Santista e das regiões integradas de desenvolvimento das capitais | R\$ 230 mil | R\$ 190 mil | R\$ 180 mil | R\$ 180 mil |

| Recorte territorial | RJ, SP e DF | Região Sul, ES, MG | Centro- Oeste (exceto DF) | Regiões Norte e Nordeste |
|---|--------------------|-------------------------------|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Municípios com população maior ou igual a 100 mil habitantes - Municípios com população menor que 100 mil habitantes integrantes das regiões metropolitanas das capitais estaduais, de Campinas, da Baixada Santista e das regiões integrada de desenvolvimento das capitais - Municípios com menos de 250 mil habitantes e classificados pelo IBGE como capitais regionais | R\$ 180 mil | R\$ 170 mil | R\$ 165 mil | R\$ 160 mil |
| <ul style="list-style-type: none"> - Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes e menor que 100 mil habitantes | R\$ 145 mil | R\$ 140 mil | R\$ 135 mil | R\$ 130 mil |
| <ul style="list-style-type: none"> - Municípios com população entre 20 mil e 50 mil habitantes | R\$ 110 mil | R\$ 105 mil | R\$ 105 mil | R\$ 100 mil |

| Recorte territorial | RJ, SP e DF | Região Sul, ES, MG | Centro-Oeste (exceto DF) | Regiões Norte e Nordeste |
|---------------------|-------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|
| - Demais municípios | R\$ 95 mil | R\$ 95 mil | R\$ 95 mil | R\$ 95 mil |

Fonte: Portal Planalto e Ministério das Cidades

As condições de acesso ao benefício permanecem as mesmas. Além de se enquadrar nos limites de renda, para se candidatar, as famílias NÃO podem:

- Serem donas ou ter financiamento de imóvel residencial;
- Terem recebido benefícios de natureza habitacional de recursos do governo federal;
- Estarem cadastradas no Sistema Integrado de Administração de Carteiras Imobiliárias (SIACI) e/ou Cadastro Nacional de Mutuários (CADMUT);
- Estarem inadimplentes com o governo federal.

1.2 Nos empreendimentos

Em março deste ano, o Ministério das Cidades apresentou as novas regras do **Minha Casa, Minha Vida**. O [conjunto de alterações](#) foi chamado de “o novo Minha Casa, Minha Vida”.

Para os empreendimentos, há duas modificações bastante significativas, que são a extensão do programa para as cidades com menos de 50 mil habitantes e preocupação com os aspectos urbanos. As novas regras estão regulamentadas pela [Instrução Normativa N° 14](#), de 22 de março de 2017, publicada dia 24 no Diário Oficial da União (DOU).

A norma traça limites máximos de unidades habitacionais por empreendimento, de acordo com o porte populacional. A partir de agora, são permitidas 500 unidades por conjunto habitacional - admitindo-se agrupamento de até 2 mil moradores - antes, a quantidade de unidades por empreendimento era flexível e os conjuntos chegavam a ter mais 5 mil unidades.

Além disso, é possível haver agrupamento de até quatro empreendimentos, mas será necessário ter via pública em toda extensão e entre os conjuntos.

Por conta da exigência de maior atenção aos aspectos de urbanidade, todas as vias deverão ser arborizadas e os projetos precisam atender aos critérios de conectividade, mobilidade (calçadas livres de obstáculos de 1,5 metro), diversidade, infraestrutura e sustentabilidade e sistemas de espaços livres.

Seleção

As **linhas de crédito** serão disponibilizadas para todas as modalidades do MCMV, mas há prioridade para famílias residentes em áreas de risco ou insalubres que tenham sido desabrigadas (a partir de documento público que comprove), mulheres responsáveis pela unidade familiar e pessoas com deficiência.

Como vai funcionar:

- Fundo de Arrendamento Residencial (FAR): a frequência de seleções passa a ser mensal;
- Entidades Urbanas: será permitido que as instituições atualizem as propostas junto à Caixa Econômica Federal (CEF) em um prazo de 30 dias após a publicação da portaria para enquadramento nas novas regras;
- Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR): as entidades já realizaram cadastro no Ministério das Cidades - o que antes não acontecia - para garantir mais celeridade ao processo e facilitar a comunicação. Elas deverão fazer o cadastramento das propostas junto aos agentes financeiros **até o dia 30 de abril de 2017**.

Urbanidade

Os critérios para aprovação de projetos por parte dos agentes financeiros também foram redefinidos por meio da [Portaria 269](#), de 22 de março de 2017. A partir de agora, os empreendimentos deverão apresentar infraestrutura urbana básica e estarem inseridos em áreas urbanas ou em zonas de expansão criadas há menos de dois anos - a zona de expansão urbana deverá dispor, em seu entorno, de áreas para atividades comerciais.

As empresas de [construção civil](#) que pretendem construir pelo MCMV também devem ficar atentas a alterações de algumas especificações. Os novos projetos deverão respeitar os critérios de regionalização a partir da verificação da quantidade de unidades habitacionais já contratadas no município em relação ao déficit habitacional. A seleção vai levar em conta, ainda, a distância de instituições educacionais, agências bancárias, correios e ponto de ônibus. Portanto, quanto mais perto o empreendimento estiver de locais com esses equipamentos, melhor avaliação terá.

2. COMO AS EMPRESAS PARTICIPAM

O Ministério das Cidades esclarece que não há habilitação de empresas no âmbito do **Minha Casa, Minha Vida**. Entretanto, na modalidade que opera utilizando os recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), as instituições financeiras oficiais federais (CEF e Banco do Brasil) são responsáveis pela análise da **viabilidade técnica e jurídica dos empreendimentos**.

Os critérios, então, precisam ser esclarecidos junto a elas. Da mesma forma, as exigências para a contratação de operações de crédito com recursos do FGTS são estabelecidas em regulamentação dos agentes financeiros.

O que é certo, então, é que todas as propostas devem atender às especificações e normas técnicas estabelecidas nos [normativos](#) do programa.

2.1 Especificações técnicas

Existem normas quanto a natureza e finalidade das construções e os todos os projetos devem atender às [especificações](#) já definidas tanto para os empreendimentos quanto para as unidades.

As especificações dos empreendimentos referem-se aos padrões mínimos de desenho urbano, como: [mobilidade e acessibilidade](#), diversidade funcional e espaços livres.

O número de unidades habitacionais por empreendimento é estabelecido em função da área e do projeto. Os empreendimentos na forma de condomínio devem ser segmentados em número máximo de 300 unidades habitacionais por condomínio.

As especificações da unidade contemplam os padrões mínimos exigidos para a construção bem como o atendimento à Norma de Desempenho ([NBR-15.575/13](#)). A tipologia as divide entre casas térreas ou apartamentos:

Tipologia mínima para casa térrea

- 2 quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço;
- Transição: área útil mínima de 32 m² (não computada área de serviço);
- Acessibilidade: área útil mínima de 36 m² (não computada área de serviço).

Tipologia mínima para apartamento:

- 2 quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço
- Transição: área útil mínima de 37 m²
- Acessibilidade: área útil mínima de 39 m²

Neste [link](#), você vai ver as especificações técnicas detalhadas para cada situação.

2.2 Desempenho técnico para HIS

As construtoras devem estar atentas às regras do “[Desempenho Técnico para HIS](#)”. O Ministério das Cidades mantém portal onde é possível consultar um conjunto de especificações para a construção de Habitação de Interesse Social (HIS) compatíveis com a ABNT NBR 15.575 (edificações habitacionais – desempenho) em vigor desde julho de 2013.

Também deve se enquadrar no Sistema [Nacional de Avaliação Técnica de Sistemas Inovadores e Convencionais](#) (SiNAT) empregados em empreendimentos habitacionais, baseado no conceito de desempenho. O SiNAT tem como objetivo a harmonização de procedimentos para a avaliação técnica de Sistemas Inovadores e Convencionais da Construção Civil no Brasil. [Você pode conferir aqui as principais tendências da construção civil.](#)

Para as duas situações há catálogos gratuitos, mas é preciso se [cadastrar](#) para ter acesso.

2.3 Legislação e manuais

Para construir para o Minha Casa, Minha Vida é preciso conhecer as normas e as diretrizes do programa. Os detalhamentos estão divididos em:

[Leis](#)

[Decretos](#)

[Portarias](#)

2.4 Cadernos Minha Casa + Sustentável

Por causa da abrangência e importância social e econômica, o **MCMV** passa por aprimoramento contínuo. Além de atender as especificações técnicas, os construtores devem consultar o caderno de diretrizes que orienta quanto às melhores práticas de projeto.

Mas as **boas práticas no canteiro de obras** podem ir além. Uma coleção com quatro fascículos, o [Cadernos Minha Casa +Sustentável](#) representa uma agenda de esforços do Sistema Nacional da Habitação (SNH) e parceiros que desenvolveram os conteúdos técnicos.

Os fascículos ainda estão em fase de revisão, mas em breve poderão ser acessados para [download](#) no portal do Ministério das Cidades.

A coleção apresenta para os municípios, Estados, entidades urbanas e rurais sem fins lucrativos, **empresas construtoras**, agentes financeiros

e demais executores do **Minha Casa, Minha Vida**, conceitos, desenhos e outras informações técnicas complementares ao conjunto de leis, portarias e demais normativos do MCMV com o propósito de contribuir para melhor qualificação da inserção urbana e sustentabilidade do projeto dos empreendimentos habitacionais.

Confira o resumo dos conteúdos:

2.4.1 Caderno 1 - Custos referenciais

Informa os agentes de execução do programa, especialmente o poder público local, sobre os impactos e custos urbanos decorrentes de padrões de inserção urbana distintos (empreendimentos habitacionais contíguos ou distantes da área urbana).

2.4.2 Caderno 2 - Parâmetros referenciais

Enumera, detalha e estabelece procedimentos para a avaliação de atendimento aos parâmetros referenciais de inserção urbana. Os parâmetros integram o roteiro de elaboração do relatório de diagnóstico de demanda por equipamentos e serviços públicos e urbanos (RDD)

2.4.3 Caderno 3 - Análise ambiental

Informa sobre os fatores ambientais a serem considerados no planejamento habitacional (escalas da cidade e do empreendimento). Situa a questão habitacional com foco no objeto “empreendimento”, ou seja, a intervenção física que é resultado do programa e da política habitacional.

2.4.4 Caderno 4 - Diretrizes, recomendações e especificações

Traz um cardápio de recomendações de desenho urbano que ilustram as diretrizes de projeto e as especificações mínimas urbanísticas detalhadas em normativos da fase três do programa. Seu objetivo é induzir a qualificação dos projetos de empreendimentos Minha Casa, Minha Vida pela incorporação de princípios como conectividade, mobilidade, diversidade e [sustentabilidade](#).

3. COMO CONSTRUIR COM RECURSOS PRÓPRIOS E COM LINHAS DE FINANCIAMENTO

As empresas da construção civil que desejam participar do **MCMV** apresentam propostas e executam os projetos, além de fazer a guarda dos imóveis pelo prazo de 60 dias após a conclusão e legalização das unidades habitacionais - essa regra vale para empreendimentos financiados por meio do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR).

A regulamentação da modalidade que opera com recursos do FAR está disposta na Portaria 267, de 22 de março de 2017.

Para contratação de empreendimentos enquadrados na faixa 1, as empresas do setor da construção civil deverão observar, ainda, as

diretrizes gerais para a elaboração dos projetos e as especificações urbanísticas dos empreendimentos, definidas na [Portaria 269](#), de 22 de março de 2017.

O Programa Apoio à Produção de Habitações (PAPH), que opera com recursos do FGTS está regulamentado pela [Instrução Normativa 23](#), de 14 de dezembro de 2015.

3.1 Utilizando recursos próprios

As empresas de **construção civil** que pretendem produzir habitações de interesse social (HIS), por meio do **Minha Casa, Minha Vida** devem apresentar propostas de projetos para produção de empreendimentos para diferentes faixas de renda familiar.

Na modalidade [Financiamento](#) (faixas 2 e 3) as **propostas devem ser apresentadas diretamente à Caixa ou Banco do Brasil** nos termos dos programas de aplicação com recursos do [FGTS](#), determinadas por meio da Portaria 570, de 29 novembro de 2016. O processo de seleção de propostas foi regulamentado pela [Portaria 267](#), de 22 de março de 2017 .

Além disso, existe linha de [financiamento específica para empresas do setor da construção civil](#) para produção de empreendimentos para posterior comercialização com famílias enquadradas nas faixas 2 e 3 do (de até R\$ 4 mil e R\$ 9 mil, respectivamente).

O valor máximo de venda ou investimento dos imóveis pode chegar a R\$ 240 mil, dependendo da região e do porte populacional do município.

Para informações sobre o acesso às linhas de financiamento com recursos do [FGTS](#), orientamos procurar agente financeiro habilitado a operar o **Minha Casa, Minha Vida**.

Na modalidade [Faixa 1](#), a produção de empreendimentos destinados ao atendimento de famílias com renda mensal limitada a R\$ 1,8 mil, o **Minha Casa, Minha Vida** opera com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial ([FAR](#)), **exclusivamente para a contratação por empresas do setor da construção civil**.

O valor de aquisição da unidade habitacional pelo FAR pode chegar a R\$ 96 mil, dependendo da região e do porte do município onde será executado o empreendimento.

3.2 Utilizando linhas de financiamento

Representantes do poder público, de entidades sem fins lucrativos ou empreendedor da área de **construção civil** podem ser parceiros do **Minha Casa, Minha Vida**. Para cada um, há linhas de crédito específicas.

3.2.1 Poder público

Estados e municípios podem solicitar o acesso a habitação para a população de baixa renda por meio de duas linhas:

Fundo de Arrendamento Residencial (FAR)

O fundo recebeu recursos do Orçamento Geral da União (OGU) para viabilizar a construção de unidades habitacionais. Cada Estado ou município pode indicar famílias para serem beneficiadas com o recurso por meio do programa Minha Casa, Minha Vida. Vale lembrar que a execução das obras do empreendimento é realizada por construtora contratada pela Caixa, que se responsabiliza pela entrega dos imóveis concluídos e legalizados. Os imóveis contratados são de propriedade exclusiva do FAR e integram seu patrimônio até que sejam alienados.

MCMV Associativo – Carta de crédito FGTS (CCFGTS)

Criado para atender famílias de baixa renda, o Minha Casa Minha Vida Associativo é uma linha de crédito do para financiamento da produção de empreendimentos habitacionais e da reabilitação de empreendimentos urbanos, com financiamento direto às pessoas físicas e formalizado mediante parceria com uma entidade organizadora.

3.2.2 Entidades sem fins lucrativos

Entidades da sociedade civil sem fins lucrativos, cooperativas ou associações podem participar do **Minha Casa, Minha Vida** assumindo

as funções de ordenar e apoiar as famílias durante todas as etapas do processo.

Minha Casa Minha Vida - Entidades

O propósito é atender às necessidades de habitação da população de baixa renda nas áreas urbanas. O programa concede financiamento diretamente aos beneficiários (pessoa física) ou à entidade organizadora (pessoa jurídica), que reúne os beneficiários, utilizando recursos provenientes do Orçamento Geral da União (OGU), depositados ao Fundo de Desenvolvimento Social (FDS).

MCMV Associativo - Carta de crédito FGTS (CCFGTS)

Criado para atender famílias de baixa renda, o Minha Casa Minha Vida – Associativo é uma linha de crédito do para financiamento da produção de empreendimentos habitacionais e da reabilitação de empreendimentos urbanos, com financiamento direto às pessoas físicas e formalizado mediante parceria com uma entidade organizadora.

4. AS MODALIDADE DE CONSTRUÇÃO DO MCMV

4.1 MCMV Urbano

O **Minha Casa, Minha Vida Urbano**, como o nome já diz, é destinado para moradores de centros urbanos. É observada a **renda bruta mensal** das famílias agrupados nas seguintes formas de atendimento:

- Renda até R\$ 1,8 mil: MCMV Faixa 1, MCMV Entidades ou MCMV Financiamento;
- Renda até R\$ 9 mil: atendidas apenas pela modalidade MCMV Financiamento, dividida em faixa 1,5, faixa 2 ou faixa 3.

4.2 MCMV Rural

Voltado aos agricultores familiares, trabalhadores rurais ou de comunidades tradicionais (como quilombolas, extrativistas, pescadores artesanais, ribeirinhos e indígenas). Esta modalidade possui três grupos de renda, que variam até R\$ 78 mil por ano. O atendimento permite tanto construção de novas casas quanto reforma de unidades já existentes.

4.3 MCMV Entidades

É a modalidade que atende as famílias enquadradas na Faixa 1 de renda e no MCMV Rural. Nesse caso, os beneficiários devem ser organizados por meio de cooperativas habitacionais, associações, movimentos sociais e demais entidades privadas sem fins lucrativos (entidade organizadora – EO), interessados em obter uma moradia própria. Nesse formato, as famílias beneficiadas participam diretamente da gestão dos recursos, acompanhando o [processo de construção de perto em todas as etapas](#).

Para que possam atuar na organização das famílias, as entidades devem se [habilitar](#) (credenciar). O processo está regulamentado por uma série de portarias do Ministério das Cidades que define as condições, critérios mínimos exigidos e a documentação necessária para realização do processo.

A habilitação é pré-requisito para apresentação da proposta de projeto habitacional na instituição financeira. Ao final do processo, a entidade será enquadrada em determinado nível de habilitação, o qual define o número de unidades que poderá executar simultaneamente e sua área de abrangência de atuação.

4.4 MCMV Financiamento

O propósito é dar acesso à moradia por meio de financiamento com recursos do **Fundo de Garantia do Tempo de Serviço** (FGTS), beneficiando famílias com subsídios e redução das taxas juros em relação às praticadas pelo mercado imobiliário. Essa modalidade só está disponível para famílias que se enquadram nas faixas de renda 1,5, na 2 e na 3.

Na faixa de renda 1,5, concede crédito para famílias com renda até R\$ 2,6 mil com taxas de juros de 5% a.a.

Na faixa 2, tem subsídio para abater do valor a ser financiado de até R\$ 27,5 mil e taxa de juros que variam entre 5,5% e 7% a.a reduzindo, assim, os valores das prestações.

Na faixa 3, oferece condições especiais de taxas de juros entre 8,16% e 9,16% a.a.

É importante ressaltar que há limites de valores para os imóveis a serem financiados de acordo com a sua localização. A concessão do financiamento depende ainda da análise de crédito que será realizada pelo Banco do Brasil ou Caixa.

5. ESPECIFICAÇÕES DE CADA FAIXA DE RENDA

Para conceder os benefícios do **Minha Casa, Minha Vida** o programa distingue as famílias por quatro faixas de renda. Mesmo dentro de cada limite de rendimento bruto mensal, há novas classificações para definir as taxas de juros, subsídios, valores de parcelas e prazos para que os beneficiários comecem a fazer o pagamento das parcelas mensais.

Cada faixa de renda e instituição financeira tem exigências específicas quanto a **análise de crédito**. Na faixa 1, CEF e Banco do Brasil dispensam a verificação de débitos pendentes. Já para a modalidade Financiamento FGTS (faixa 1,5, faixas 2 e 3) é feita análise de crédito e, caso o proponente esteja com o CPF negativado, não poderá obter o benefício.

5.1 Faixa 1

São enquadrados os moradores de áreas urbanas com renda mensal bruta de até R\$ 1,8 mil.

Características: Nesse caso, o imóvel pode custar até R\$ 96 mil e até 90% do valor é custeado pelo programa. O restante é dividido em 120 meses (10 anos), com parcela mínima de R\$ 80,00 e máxima de R\$ 270,00.

Quem se enquadra nesta faixa deve se cadastrar nas prefeituras de cada cidade e aguardar o sorteio das unidades dentro dos programas de habitação. A seleção é feita por meio do Sistema Nacional de Cadastro Habitacional obedecendo a critérios nacionais e locais (cada município define os seus).

Os critérios nacionais são:

- Famílias residentes em áreas de risco ou insalubres ou que tenham sido desabrigadas;
- Famílias com mulheres responsáveis pela unidade familiar;
- Famílias de que façam parte pessoa(s) com deficiência.

Os empreendimentos desta modalidade são construídos por empresas de construção civil que apresentam os projetos à Caixa e ao Banco do Brasil.

Documentação

- Comprovante de renda dos últimos 6 meses;
- Documento oficial de identificação (CPF e RG)
- Cadastro habitacional e a ficha de cadastro preenchida (retirar nas secretarias de habitação de cada cidade).

Além de atender aos limites de renda, o pretendente NÃO pode:

- Ser dono ou ter financiamento de imóvel residencial;
- Ter recebido benefício de outro programa habitacional do governo;
- Estar cadastrado no Sistema Integrado de Administração de Carteiras Imobiliárias (SIACI) e/ou Cadastro Nacional de Mutuários (CADMUT);
- Ter débitos com o governo federal.

5.2 Faixa 1,5

São beneficiadas as famílias que residem em áreas urbanas e que têm renda mensal bruta entre R\$ 2.35,00 e R\$ 2,6 mil.

Valor máximo do imóvel a ser financiado: o teto para o financiamento varia de acordo com a região. Conforme a tabela de municípios, o teto vai de R\$ 70 mil a R\$ 135 mil.

Características: neste caso, para adquirir um imóvel novo, as taxas de juros são de 5% ao ano ao ano acrescido de TR. O financiamento, com recursos do [FGTS](#), poderá ser feito em até 360 meses (30 anos). Além disso, a compra do imóvel recebe subsídios que podem variar de R\$ 18 a R\$ 47 mil, conforme a localização da contratação da construção.

Documentação

- Comprovante de renda dos últimos 6 meses;
- Documento oficial de identificação (RG e CPF);
- Extrato do FGTS atualizado;
- Imposto de renda (IR);
- Carteira de trabalho;
- Comprovante de despesas, água, luz, aluguel e escola dos dependentes.

Os profissionais autônomos devem apresentar também o extrato bancário dos últimos 6 meses.

Além de atender aos limites de renda, o pretendente NÃO pode:

- Ser dono ou ter financiamento de imóvel residencial;
- Ter recebido benefício de outro programa habitacional do governo;
- Estar cadastrado no Sistema Integrado de Administração de Carteiras Imobiliárias (SIACI) e/ou Cadastro Nacional de Mutuários (CADMUT);
- Ter débitos com o governo federal.

5.3 Faixa 2

São beneficiadas as famílias que residem em áreas urbanas e que tem renda mensal bruta de até R\$ 4 mil.

Valor máximo do imóvel a ser financiado: o teto para o financiamento varia de acordo com a região. Conforme a tabela de municípios, o valor vai de R\$ 70 mil a R\$ 135 mil.

Características: nesta faixa, é possível comprar um imóvel novo ou na planta, terreno e construir com um prazo de até 30 anos para pagar. As taxas de juros variam de 5,5% a 7% (a flutuação segue três níveis de renda).

Nesta faixa de renda, as famílias são atendidas pelo MCMV Financiamento, que utiliza recursos do [FGTS](#). Além disso, a compra do imóvel recebe subsídios que podem variar de R\$ 18 a R\$ 47 mil, conforme a localização da construção.

Documentação

- Comprovante de renda dos últimos 6 meses;
- Documento oficial de identificação (RG e CPF);
- Extrato do FGTS atualizado;
- Imposto de renda (IR);
- Carteira de trabalho;

- Comprovante de despesas, água, luz, aluguel e escola dos dependentes.

Os profissionais autônomos devem apresentar também o extrato bancário dos últimos 6 meses.

Além de atender aos limites de renda, o pretendente NÃO pode:

- Ser dono ou ter financiamento de imóvel residencial;
- Ter recebido benefício de outro programa habitacional do governo;
- Estar cadastrado no Sistema Integrado de Administração de Carteiras Imobiliárias (SIACI) e/ou Cadastro Nacional de Mutuários (CADMUT);
- Ter débitos com o governo federal.

5.4 Faixa 3

São beneficiadas as famílias que residem em áreas urbanas e que tem renda mensal bruta entre R\$ 4 mil até R\$ 9 mil.

Valor máximo do imóvel a ser financiado: o teto para o financiamento varia de acordo com a região. Conforme a tabela de municípios, o valor vai de R\$ 70 mil a R\$ 135 mil.

Características: nesta faixa, é possível comprar um imóvel novo ou na planta, terreno e construir com um prazo de até 30 anos para pagar. Não há subsídios para esta faixa, porém, as taxas de juros dos

financiamentos são mais atraentes que as praticadas pelo mercado tradicional - variam de 8,16% a 9,16% (a flutuação segue três níveis de renda). Nesta faixa de renda, as famílias são atendidas pelo MCMV Financiamento, que utiliza recursos do [FGTS](#).

Condições para participar:

- A prestação não pode ser maior que 30% da sua renda familiar mensal;
- Renda familiar bruta deve ser até R\$ 7 mil por mês;
- O imóvel deve ser utilizado para sua moradia.

Documentação

- Comprovante de renda (últimos 6 meses);
- Documento oficial de identificação (RG e CPF)
- Declaração do Imposto de Renda (IR) e recibo de entrega;
- Escritura do imóvel desejado.
- Extrato do FGTS atualizado;
- Carteira de trabalho;
- Comprovante de despesas, água, luz, aluguel e escola dos dependentes;

Os profissionais autônomos devem apresentar também o extrato bancário dos últimos 6 meses.

Além de atender aos limites de renda, o pretendente NÃO pode:

- Ser dono ou ter financiamento de imóvel residencial;
- Ter recebido benefício de outro programa habitacional do governo;
- Estar cadastrado no Sistema Integrado de Administração de Carteiras Imobiliárias (SIACI) e/ou Cadastro Nacional de Mutuários (CADMUT);
- Ter débitos com o governo federal

5.5 Agricultores

O Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR) atende a agricultores familiares e trabalhadores rurais com renda bruta anual até R\$ 78 mil. São beneficiários os assentados beneficiários do PNRA, pescadores artesanais, extrativistas, aquicultores, maricultores, piscicultores, comunidades quilombolas, indígenas e demais comunidades tradicionais.

Para participar, os grupos devem ser ordenados em grupos de no mínimo quatro e no máximo 50 famílias. Esse processo deve ser realizado por uma entidade organizadora sem fins lucrativos, como o poder público, cooperativas, sindicatos entre outros.

As famílias são enquadradas em três grupos de renda:

- **Grupo 1 - Até R\$ 17 mil/ano**

O subsídio máximo de R\$ 36,6 mil é concedido pelo Orçamento Geral da

União (OGU) e precisará dar devolução de contrapartida correspondente a 4% do valor retornado em quatro parcelas anuais. O beneficiário só começa a pagar após a entrega da nova casa.

- **Grupo 2: de R\$ 17 mil a R\$ 33 mil/ano**

A família que for atendida tem até 12 meses para construir ou reformar, com uma taxa nominal de juros de 5% ao ano e o valor do financiamento de até R\$ 30 mil oriundo do FGTS. Também terá subsídios de até R\$ 9,5 mil ou 50% do valor financiado (o menor deles).

- **Grupo 3: de R\$ 33 mil a R\$ 78 mil /ano**

Neste grupo, os beneficiários são atendidos com financiamento do FGTS, subsidiada sua taxa de risco de R\$ 4,5 mil e podem optar pelo crédito individual, basta procurar atendimento na CEF e entregar a documentação. Tem prazo para pagar de 7 a 10 anos após o término da obra.

Condições para participar:

- Situar-se na área rural do município;
- Medir até quatro módulos fiscais, exceto áreas indígenas e comunidades quilombolas;
- Possuir vias de acesso, soluções para abastecimento de água, esgoto sanitário e energia elétrica;
- As glebas dos beneficiários do grupo podem se situar no máximo em três municípios;
- Não ser dono ou ter financiamento de imóvel residencial;

- Não ter recebido benefícios de natureza habitacional de recursos do governo federal;
- Não estar cadastrado no Sistema Integrado de Administração de Carteiras Imobiliárias (SIACI) e/ou Cadastro Nacional de Mutuários (CADMUT);
- Não estar inadimplente com o governo federal.

Documentação:

- Agricultor familiar
- Declaração de Aptidão ao Pronaf (DAP) para comprovar a condição de agricultor familiar e apuração de renda.

Trabalhador Rural

- Apresentação de carteira de trabalho e os três últimos contracheques; ou
- Declaração emitida pelo sindicato de trabalhadores rurais de que o proponente participe informando a renda bruta anual, a atividade que exerce (com firma reconhecida em cartórios); ou
- Declaração emitida pelo empregador informando a renda bruta anual, com firma reconhecida em cartório; ou
- Comprovante de proventos do INSS, se aposentado de caráter permanente como trabalhador rural.

Comunidades tradicionais

- Declaração de Aptidão ao Pronaf (DAP) para enquadramento e apuração de renda.

6. ANÁLISE DA VIABILIDADE TÉCNICA E JURÍDICA DOS EMPREENDIMENTOS

Você viu, no capítulo 2, que não há necessidade de habilitação, por parte das empresas da **construção civil**, junto ao Ministério das Cidades e instituições financeiras que operam pelo programa Minha Casa, Minha Vida.

Porém, na modalidade que opera utilizando os recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), as instituições financeiras oficiais federais (CEF e Banco do Brasil) verificam a **viabilidade técnica e jurídica dos empreendimentos**.

Para facilitar nesse processo, uma [reportagem](#) publicada portal da revista [Construção Mercado](#), editada pela PINI (especializada no atendimento às necessidades dos profissionais e empresas da **indústria da construção civil**) mostrou a experiência de seis grandes empresas do país - Norcon, Grupo Borge, MRV, InPar e Direcional Engenharia - com a organização da documentação.

Segundo a publicação, em geral, cada proposta no âmbito do **MCMV** passa por três avaliações junto às instituições financeiras federais: análise de risco de crédito (empresa e empreendimento), de

engenharia e jurídica. Para tanto, uma série de documentos precisam ser apresentada em cada etapa. Quanto mais completa estiver, mais rapidamente o processo tramita no agente financeiro.

Veja a relação de documentos exigidos em cada etapa:

6.1 Análise de risco da empresa

- Quadros de empreendimentos em carteira, de contratos de prestação de serviços, de disponibilidades, de dívida e ficha de inscrição complementares (balanço patrimonial e notas explicativas).
- Empresas com faturamento fiscal até R\$ 15 milhões: demonstrativo de informações econômicas-financeiras de pessoa jurídica (diPJ) do último exercício encerrado.
- Empresas com faturamento fiscal acima de R\$ 15 milhões: quando não for S.A. de capital aberto, apresentar o demonstrativo de informações econômico-financeiras de pessoa jurídica.

6.2 Análise de risco do empreendimento

- Renda até três salários mínimos/balancete analítico
- Atualização dos quadros de empreendimentos em carteira, contratos de prestação de serviços, de disponibilidades e de dívidas;
- Dispensado seguro de técnico da obra;
- Exigência de contratação de risco do seguro de engenharia.

- Renda entre três a 10 salários mínimos/balancete analítico
- Atualização dos quadros de empreendimentos em carteira, contratos de prestação de serviços, de disponibilidades e de dívidas;
- Plano de vendas e forma de comercialização. Dados complementares referentes ao valor da infraestrutura externa com custos não incidentes, quando necessário;
- Contratação de seguro de risco de engenharia e de término da obra.

6.3 Análise jurídica

Quanto ao imóvel

- Certidão de matrícula imobiliária oferecida em garantia e o respectivo IPTU;
- Laudo de avaliação do imóvel realizado pelo departamento de engenharia da CEF;
- Caso o imóvel esteja em condomínio, declaração de quitação das contribuições condominiais.

Quanto aos proprietários (pessoa jurídica)

- Comprovante de inexistência de apontamentos no Cadastro Informativo de Créditos não Quitados do Setor Público Federal (Cadin);
- Certidão quanto à dívida ativa da União, de tributos e contribuições administrativas pela Receita Federal; de tributos do Estado e do município; de distribuição da justiça comum (estadual), da Justiça Federal, da Justiça do Trabalho (isenção do local onde a pessoa é

empregadora);

- Certidões negativas de protestos;
- Resultado de pesquisas cadastrais;
- Atos constituídos da pessoa jurídica e alterações, registrados na forma da lei, que não contenham previsão de vedação de oferecimento de garantia;
- Certidão, ou documento análogo, com a identificação da pessoa jurídica, datas e números de registros do contrato social/estatuto vigente, e alterações posteriores, além da identificação do representante;
- Ato de eleição/nomeação e posse de seus administradores, devidamente registrados;
- Comprovante de inscrição e regular situação cadastral do CNPJ;
- Comprovante de regularidade para com o INSS (CND);
- Comprovante de regularidade para com o FGTS (CRF).

6.4 Análise de engenharia

Renda até três salários mínimos

- Ficha resumo do projeto arquitetônico;
- Projeto do trabalho social, quando houver;
- Matrícula do terreno;
- Planilha de orçamento e cronograma;
- Levantamento planialtimétrico e implantação;
- Licença ambiental, quando necessário;

- Viabilidade de água, esgoto e energia elétrica;
- Quadro de áreas;
- Taxa de análise.

Renda entre três a 10 salários mínimos

- Ficha resumo do projeto arquitetônico;
- Projeto do trabalho social, quando houver;
- Resumo da especificação mínima;
- Planilha de orçamento e cronograma;
- Levantamento planialtimétrico e implantação;
- Licença ambiental, quando necessário;
- Viabilidade de água, esgoto e energia elétrica;
- Quadro de áreas;
- Taxa de análise;
- Memorial descritivo.

7- SUBSÍDIOS E SIMULADOR PARA FINANCIAMENTO

O [subsídio](#) para financiamento é o valor que o programa **Minha Casa, Minha Vida** oferece para reduzir o valor da prestação de financiamento da casa própria. Eles variam de acordo com a faixa de renda - aplicado somente para os beneficiários enquadrados na 1,5 e 2 - e cidade onde será feita a contratação.

Com as novas taxas de juros, limites das faixas de renda e tetos do valor dos imóveis, tabela de subsídios dados aos valores das prestações ficou assim:

Os subsídios para financiamento do MCMV

| Recorte territorial | RJ, SP e DF | Região Sul, ES, MG | Centro-Oeste (exceto DF) | Regiões Norte e Nordeste |
|---|--------------------|-------------------------------|-------------------------------------|---|
| - Capitais estaduais classificadas pelo IBGE como metrópoles | R\$ 45 mil | R\$ 40 mil | R\$ 35 mil | R\$ 35 mil |
| - Demais capitais e municípios com população igual ou maior a 250 mil habitantes classificadas pelo IBGE como capitais regionais - Municípios com população maior ou igual a 100 mil habitantes integrantes das regiões metropolitanas das capitais estaduais, de Campinas, da Baixada Santista e das regiões integradas de desenvolvimento das capitais | R\$ 40 mil | R\$ 35 mil | R\$ 30 mil | R\$ 30 mil |

| Recorte territorial | RJ, SP e DF | Região Sul, ES, MG | Centro-Oeste (exceto DF) | Regiões Norte e Nordeste |
|---|--------------------|-------------------------------|-------------------------------------|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Municípios com população maior ou igual a 100 mil habitantes - Municípios com população menor que 100 mil habitantes integrantes das regiões metropolitanas das capitais estaduais, de Campinas, da Baixada Santista e das regiões integrada de desenvolvimento das capitais - Municípios com menos de 250 mil habitantes e classificados pelo IBGE como capitais regionais | R\$ 30 mil | R\$ 25 mil | R\$ 22 mil | R\$ 20 mil |
| <ul style="list-style-type: none"> - Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes e menor que 250 mil habitantes | R\$ 19 mil | R\$ 18,5 mil | R\$ 18 mil | R\$ 18 mil |
| <ul style="list-style-type: none"> - Municípios com população entre 20 mil e 50 mil habitantes | R\$ 12 mil | R\$ 12 mil | R\$ 12 mil | R\$ 12 mil |
| <ul style="list-style-type: none"> - Demais municípios | R\$ 11 mil | R\$ 11 mil | R\$ 11 mil | R\$ 11 mil |

Fonte: Portal Planalto e Ministério das Cidades

Para saber se o pretendente tem direito e as condições para comprar um imóvel pelo Minha Casa, Minha Vida, pode fazer uma simulação.

[Simule aqui o valor](#) **de subsídio correspondente à renda do pretendente.**

Ao acessar o campo, deverá informar se é uma pessoa física ou jurídica e dar todos os dados que o sistema pedir. Além de informações pessoais, terá que dar informações sobre o imóvel desejado.

O portal do **Programa Minha Casa, Minha Vida** lembra que se trata apenas de uma simulação, e que para obter o financiamento e ter direito ao subsídio os interessados precisam comparecer a uma agência da Caixa ou do Banco do Brasil levando os documentos necessários, indicados no capítulo 5 deste ebook.

Será feita então uma análise de crédito (faixas 1,5, 2 e 3) e somente após a aprovação é que o pretendente poderá adquirir o imóvel.

Ao final do preenchimento dos dados na janela do simulador, o beneficiário poderá emitir a Carta MCMV. Mas antes de emití-la é recomendável que já tenha um imóvel em vista uma vez que o documento tem validade de 90 dias.

CONCLUSÃO

Como você viu neste e-book, o momento é extremamente favorável para que as empresas da construção civil se tornem parceiras do **Minha Casa, Minha Vida**. São 610 mil novas oportunidades por meio dos contratos que devem ser assinados ainda neste ano. Mais impactante, ainda, é que o maior volume, ou seja, 400 mil unidades, serão destinadas para as faixas 2 e 3, as que têm renda mensal bruta entre R\$ 4 mil e R\$ 9 mil.

O fato é que a resolução impacta também na geração de empregos e vai aquecer o segmento. É uma oportunidade de reverter números desfavoráveis registrados em 2015. Segundo [estudo](#) da Associação Brasileira da Indústria de Materiais de Construção (Abramata) publicado em 2016 (com dados do ano anterior), a construção, que representa 66% do PIB de toda a cadeia, registrou queda real de 6,1%. O número de ocupados caiu 5,9%.

Outro fator motivador para o surgimento de novos canteiros de obras voltados para o **MCMV** vem de cifras reveladas pelo Ministério do Planejamento. O ministro Dyogo Oliveira estima que somente a ampliação das faixas vai exigir R\$ 8,5 bilhões a mais para subsídios e financiamentos.

CONCLUSÃO

Um levantamento junto a seis grandes construtoras do país, feito pela [reportagem](#) da revista Mercado Construção, concluiu que, quanto mais completa estiver a documentação de um projeto, mais fácil e rapidamente passa pelo crivo dos agentes financeiros.

É o momento, então, para aproveitar as informações detalhadas neste e-book e fazer o planejamento de novos projetos. Agora você já conhece as alterações em vigência desde março deste ano, os critérios técnicos que a Caixa Econômica - principal parceiro do programa - utiliza para avaliar os projetos, bem como as novas exigências em termos da urbanidade, fica mais fácil colocar as mãos a obra.

Gostou do nosso ebook? Tem sugestões? Conte pra gente, envie um e-mail para:

contatositesienge@softplan.com.br

SOBRE O SIENGE

sienge[®]

O software da indústria da construção

O Sienge é um sistema de gestão, também chamado de ERP – Enterprise Resource Planning, especializado na Indústria da Construção. Você pode gerenciar e integrar todas as áreas de uma empresa sem ter que abrir mão de um software que atenda com propriedade a produção da sua empresa. Com o Sienge e sua equipe altamente capacitada neste segmento, todas as necessidades do setor estão ao seu alcance.

Você encontra outros materiais disponíveis em nosso Blog, sempre com novidades interessantes.

Visite www.sienge.com.br/blog/

REFERÊNCIAS

- [Ministério das Cidades \(portal Programa MCMV\)](#)
- [Portal Brasil](#)
- [Caixa Econômica Federal](#)
- [Agência Caixa de Notícias](#)
- [Portal O Globo](#)
- [Rocha Advogados](#)
- [União Nacional por Moradia Popular](#)
- [Construção Mercado](#)