



CAIXA

CAIXA
ECONÔMICA
FEDERAL

www.caixa.gov.br



PSH

Programa de Subsídio
à Habitação de
Interesse Social

⇒ Linha de crédito para a produção de unidades habitacionais, com financiamento direto às pessoas físicas com interveniência de Entidade Organizadora/ Poder Público/ COHAB ou órgãos assemelhados.

Pessoas com renda familiar bruta entre R\$ 150,00 e R\$ 740,00:

- que não sejam proprietárias de imóvel residencial em qualquer localidade do País;**
- que não possuam qualquer tipo de financiamento imobiliário;**
- que não tenham recebido benefícios da mesma natureza oriundos de recursos orçamentários da União.**

⇒ **Financiamento :**

- FGTS

⇒ **Subsídios:**

- STN

- MINISTÉRIO DAS CIDADES

- Os subsídios disponibilizados para o programa destinam-se:
 - a) equilíbrio econômico-financeiro das operações
 - b) complementação da capacidade financeira do beneficiário

- O subsídio é pessoal e intransferível

- Subsídio Complemento Capacidade de Pagamento:

- Visa complementar eventual diferença entre a capacidade teórica máxima de financiamento do beneficiário, em função de sua renda familiar, e o valor necessário à aquisição ou à produção do imóvel.

- O subsídio é limitado a R\$6.000,00, no caso de financiamento realizado em município pertencente a região metropolitana, e R\$4.500,00 para as demais regiões.

- Subsídio Complemento Capacidade de Pagamento:

- Importante frisar que conforme definido nas fórmulas para cálculo do subsídio complemento, Portaria Conjunta n.º 1 de 05/09/2003, quando o VI for superior a R\$8.930,25 (região não metropolitana), ou R\$12.930,25 (região metropolitana), o valor do subsídio complemento é reduzido independentemente da renda familiar.

REGIAO NAO METROPOLITANA			
RENDA	PRESTAÇÃO	FINANCIAMENTO	SMAC
200,00	40,00	2.413,59	4.500,00
240,00	48,00	2.896,30	4.500,00
300,00	60,00	3.620,38	3.959,99
350,00	70,00	4.223,77	3.510,00
400,00	80,00	4.827,17	3.059,99
450,00	90,00	5.430,56	2.610,00
500,00	100,00	6.033,96	2.159,99
550,00	110,00	6.637,35	1.710,00
600,00	120,00	7.240,75	1.259,99
650,00	130,00	7.844,14	810,00
700,00	140,00	8.447,54	359,99
740,00	148,00	8.930,25	0,00

**VI SUPERIOR A R\$ 8.930,25 REDUZ
O SUBSÍDIO**

REGIAO METROPOLITANA			
RENDA	PRESTAÇÃO	FINANCIAMENTO	SMAC
200,00	40,00	2.413,59	6.000,00
240,00	50,00	2.896,30	6.000,00
300,00	60,00	3.620,38	5.760,00
350,00	70,00	4.223,77	5.560,00
400,00	80,00	4.827,17	5.360,00
450,00	90,00	5.430,56	5.160,00
500,00	100,00	6.033,96	4.960,00
550,00	110,00	6.637,35	4.760,00
600,00	120,00	7.240,75	4.560,00
650,00	130,00	7.844,14	4.360,00
700,00	140,00	8.447,54	4.160,00
740,00	148,00	8.930,25	4.000,00

VI SUPERIOR A R\$ 12.930,25 DIMINUI

O SUBSÍDIO



- Limitado a R\$ 8.930,25.
- Prazo de Amortização de 72 meses.
- Taxa de Juros de 6% a.a.
- Comprometimento de renda 20% da renda bruta mensal.
- É obrigatória a abertura de conta de depósitos em nome dos beneficiários, caso este não possua conta de depósitos/movimentação na CAIXA, dando-se preferência à Conta CAIXA Aqui – OP 023.
- Tal obrigatoriedade visa permitir aos beneficiários a utilização dos canais alternativos de atendimento para pagamento das prestações mensais do financiamento ou marcação do contrato para quitação da prestação via débito em conta de depósitos.

A produção das unidades habitacionais - UH, poderá ser realizada na forma de :

- **Imóvel na Planta** o financiamento destinado a produção de empreendimento localizado na área urbana, em que as UH situam-se em lotes originários da subdivisão da gleba seja por meio de loteamento, desmembramento ou condomínio.
- **Individual** o financiamento destinado à aquisição de UH pronta localizada em área urbana, mesmo aquelas originárias de empreendimento, conforme item anterior, ou financiamento para aquisição de material de construção destinado a produção de UH inseridos na malha urbana ou rural.

Observação:

Independentemente do enquadramento do financiamento como Imóvel na Planta ou Individual - empreendimento ou individual/unidade isolada, o projeto é tratado e analisado como um todo, como se este fosse um empreendimento.

- Aquisição de UH Nova ou Usada;
- Aquisição de Material de Construção;
- Construção de UH em terreno próprio;
- Aquisição de terreno e construção de UH;
- Construção de UH em terreno de terceiros ocupado há mais de 05 anos;
- Construção de UH em terreno do PP ocupado há mais de 05 anos;
- Construção de UH em terreno em desapropriação pelo Poder Público com Auto de Imissão na Posse;
- Construção de UH em terreno de propriedade do Poder Público;
- Doação de Terreno pelo PP e Financiamento para Construção de UH

- **Nos casos da modalidade Construção de UH em terrenos ocupados, é necessário declaração da Prefeitura:**
 - ⇒ **de que o terreno se localiza em área de uso residencial;**
 - ⇒ **que o prazo de ocupação é superior a 05 (cinco) anos;**
 - ⇒ **que serão envidados esforços para legalização da situação dos ocupantes (Lei nº 10.257/01 e Medida Provisória nº 2.220/01).**

- As operações do PSH, obrigatoriamente, são formalizadas em parceria com o PP, Empresas Estaduais e Municipais de Habitação e Assemelhadas, responsáveis pela realização de aporte financeiro, sob a forma de caução, destinado a garantir o valor dos financiamentos concedidos aos beneficiários, bem como a dar contrapartida necessária para compor o VI.

- A Caução tem como objetivo garantir o pagamento/quitação das prestações mensais do financiamento (a+j), e seu valor corresponde ao VF concedido pela CAIXA ao beneficiário.
- A Caução é realizada por meio de crédito do VF, com recursos do FGTS, devidamente autorizado pelo beneficiário/devedor, em conta a ser indicada pelo PP/PARCEIRO, e, mediante autorização deste último, concomitantemente, transferido para conta gráfica - caução, sob gestão da área financeira da CAIXA.

- A conta caução não está disponível ao **PP/PARCEIRO** para movimentação, exceto ao final do prazo dos contratos vinculados ao empreendimento, quando eventual saldo credor será então transferido para conta de livre movimentação.

- O **PP/PARCEIRO** se compromete a aplicar, se já não o fez, no processo de produção da UH, recursos financeiros, bens e/ou serviços economicamente mensuráveis, em valor equivalente ao VF concedido ao beneficiário/devedor.

- Os recursos referentes ao Subsídio, quando a operação destinar-se à produção de empreendimento/UH, somente serão liberados após a comprovação de aplicação na obra, pelo PP/PARCEIRO, de recursos financeiros, bens e/ou serviços equivalentes ao valor de financiamento concedido pela CAIXA.

- O financiamento é destinado a projetos inseridos ou contíguos à malha urbana, com infra-estrutura básica de água, energia elétrica, soluções de esgotamento sanitário e serviços públicos essenciais de transporte e coleta de lixo.
- É permitida intervenções para produção de imóvel rural, ou seja, aquele situado na zona/área rural.
- As intervenções para produção de imóvel rural são enquadradas, exclusivamente, na modalidade de financiamento para Aquisição de Material de Construção.

- **É permitida a utilização dos seguintes regimes construtivos no PSH:**
 - **Administração direta;**
 - **Empreitada Global;**
 - **Mutirão assistido;**
 - **Auto-construção assistida.**
- **Nos regimes de mutirão assistida e autoconstrução assistida, é necessária a administração de canteiro especializada, com mestre-de-obras, encarregado, e assistência técnica e supervisão do responsável técnico da obra.**

- O valor de avaliação da UH é limitado a R\$ 16.000,00 para municípios localizados em Regiões não Metropolitanas e R\$ 21.000,00 para municípios Regiões Metropolitanas.
- O valor disponível para pagamento das despesas para execução do empreendimento é o correspondente ao valor do subsídio da capacidade financeira do mutuário somado ao valor integralizado na CAIXA pela EO/Poder Público, quando a contrapartida for financeira, devendo, se for o caso, o valor complementar da obra ser de responsabilidade do Poder Público.

- Se o terreno for doado ou já ocupado, o valor de pagamento do terreno compõe o valor de avaliação da unidade.
- O prazo de construção é limitado a 12 meses para empreendimento enquadrado em individual e 24 meses para empreendimento enquadrado em imóvel na planta.
- O prazo para início das obras é até 03 meses após a contratação com os beneficiários.
- O terreno deve estar parcelado/loteado.

- A operação pode ou não ter participação de construtora.
- A apresentação de Responsável Técnico é obrigatória quando a EO/Poder Público for responsável diretamente pela construção do empreendimento.
- É admitido construção por regime de mutirão e auto-construção desde que haja administração de canteiro especializada.

- A edificação proposta deve atender a padrões mínimos de salubridade, habitabilidade e segurança, conforme posturas municipais.

- Podem compor o Valor do Investimento as seguintes despesas realizadas na fase de execução do empreendimento:
 - ⇒ Custos diretos – terreno, projeto, construção e infra-estrutura básica
 - ⇒ Custos indiretos – legalização e acompanhamento da obra
- Quando o terreno e a infra-estrutura forem doados, seus respectivos valores compõem o valor do investimento.

Para formalização da proposta são necessários:

- **Formulário de Consulta Prévia;**
- **Assinatura Termo de Cooperação e Parceria;**
- **Lei de Diretrizes Orçamentárias - LDO;**
- **Lei de Responsabilidade Fiscal - LRF;**
- **Lei Orçamentária Anual - LOA;**
- **Lei Autorizativa;**
- **Apresentação da documentação para análise do empreendimento;**
- **Documentação para análise de desempenho técnico da EO/Poder Público/Responsável Técnico;**

- **Documentação para análises jurídicas do terreno, do empreendimento e do PP/ Parceiro;**
- **Apresentação do projeto de Trabalho Técnico Social;**
- **Relação e documentação dos beneficiários para comprovação de renda;**
- **Nas propostas onde o responsável pela construção seja uma construtora, esta é contratada diretamente pelo PP/PARCEIRO, não eximindo-o da responsabilidade pela conclusão das obras.**

Em qualquer regime de construção adotado é obrigatória a apresentação do ART de:

- Execução da obra – sempre o RT pela construção (PP/PARCEIRO ou Construtora);**
- Fiscalização da obra – sempre o RT do PP.**