



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.**