

OF. CIRC. nº 12/2020 - PRESI/SINDUSCON-ES

Vitória, 5 de maio de 2020

Aos associados do SINDUSCON-ES,

Assunto: **Informe da CAIXA sobre as ações emergenciais que podem ser analisadas pela instituição.**

Prezado associado,

O SINDUSCON-ES recebeu o informe abaixo da CAIXA, sobre as ações emergenciais que podem ser analisadas pela instituição em razão da Pandemia do Coronavírus, com solicitação de divulgação da mesma às empresas associadas, o qual encaminhamos agora para conhecimento:

**1. Informamos, a seguir, as ações emergenciais que podem ser solicitadas por essa Construtora, para análise pela CAIXA, em decorrência da pandemia do COVID-19, para os contratos de crédito imobiliário habitacional PJ - modalidades Apoio à Produção e PEC - FGTS/MCMV e SBPE.**

**1.1.** Para utilização das ações emergenciais é obrigatório que as operações estejam:

- Adimplentes;
- Com andamento de obra normal;
- Com os seguros contratados e em dia;
- Com manutenção do percentual mínimo de garantia contratado.

**1.2.** Em todos os estágios do contrato – execução de obra ou retorno – será permitida a utilização de até duas ações, desta foram, as construtoras que já solicitaram a pausa terão direito a mais uma ação.

**1.3.** As ações emergenciais poderão ser solicitadas até **30 de junho de 2020.**

**1.4.** Havendo interesse, pedimos encaminhar mensagem informando qual ação pretendida, pelo e-mail [seh6764es@caixa.gov.br](mailto:seh6764es@caixa.gov.br).

**1.4.1.** Após análise, informaremos o resultado à essa Construtora e encaminharemos termo aditivo para assinaturas, quando for o caso.

**2. Ações para contratação de Financiamentos – Apoio à Produção e PEC - FGTS/MCMV e SBPE - operações aprovadas (risco, jurídica e engenharia) e sem assinatura do Contrato Pessoa Jurídica:**

Ações	Condições
a) Prorrogação por até 90 dias da validade das Avaliações de Risco - Viabilidade do Empreendimento (Operação) e Tomador	Avaliação de <u>viabilidade do empreendimento</u> com vencimento entre os dias 16/03/2020 e 30/06/2020. · Avaliação do Tomador com vencimento entre os dias 16/03/2020 e 30/06/2020 e <u>desde que a</u>

	<b><u>avaliação de viabilidade do empreendimento esteja válida ou atenda o item acima.</u></b>
b) Prorrogação por até 90 dias da validade do Laudo de Avaliação que vencer até o dia 30/04/2020,	Mediante aprovação da GIHAB
c) Prorrogação da validade de Certidões	Prorrogação, por até 60 dias, do prazo de validade das certidões, inclusive RGI, caso já tenham sido apresentadas.
d) Prorrogação da vigência das Cláusulas Suspensivas por até 90 dias, adicionais aos prazos de carência contratados	- A prorrogação deve ser solicitada durante o prazo de cumprimento das suspensivas. - Abrange as Cláusulas suspensivas, vencidas/a vencer a partir do dia 23/03/2020.

### 3. Ações emergenciais para LIBERAÇÃO DE RECURSOS - operações contratadas em fase de obras:

<b>Ações</b>	<b>Condições</b>
a) Antecipação de até 10% do financiamento à Pessoa Jurídica, para contratos que não possuam essa condição na contratação.	- Valor limitado ao valor do terreno; - Contrato com todas as cláusulas suspensivas cumpridas; - Contrato sem liberação da 1ª etapa de obras ou desembolso; - Tomador da operação possui Rating A ou B; - Para empresas com faturamento acima de R\$ 15 milhões CPM disponível / CPM Total mínima de 3%, para empresas com faturamento abaixo de R\$ 15 milhões não existe esta exigência. -O contrato deve conter a cláusula referente a possibilidade de antecipação do financiamento.
b) Antecipação de financiamento Pessoa Jurídica em valor equivalente a até 3 (três) meses de cronograma de obras. <b>OBS.: Esta ação está aguardando a implementação da parte operacional para liberação da antecipação, porém, a empresa já pode encaminhar sua manifestação de interesse e aguardar até que seja possível a análise e liberação, se for o caso.</b>	- Valor limitado a 10% do financiamento Pessoa Jurídica ou equivalente ao valor total das 3 próximas etapas de obras, o que for menor; - A liberação de novos recursos só ocorrerá após a execução do percentual de obras relativo ao valor antecipado; - Caso o contrato já teve antecipação de 10% quando da contratação, pode ser analisada a utilização desta ação, desde que já tenha cumprido o percentual de obras referentes ao valor anteriormente antecipado. <b><u>Impedimentos:</u></b> • Não é permitida a antecipação da última parcela de obra • Não é permitida a antecipação PJ se o contrato

	<p>tiver a antecipação prevista na Ação anterior (antecipação de até 10% do financiamento), referente as ações emergenciais aprovadas na RD nº 213/2020 – CDNAP.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Não é prevista a antecipação dos valores referentes aos contratos de financiamento a PF (TP180), somente valores referentes ao PJ contratado (TP285).</li> </ul>
c) Liberação de recursos Pessoa Jurídica não utilizados nos meses anteriores (no caso da Construtora ter desistido de alguma parcela anterior).	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limitado à 10% do custo de obras a executar;</li> <li>- Operações com saldo de financiamento PJ não liberados nos meses anteriores.</li> </ul>

**4. Ações emergenciais para REPROGRAMAÇÃO DO FLUXO DE PAGAMENTOS: para contratos em fase de obras que possuam saldo devedor ou já em fase de retorno:**

Ações	Condições
a) Pausa do pagamento dos encargos mensais por até 90 dias.	<p>- No total, pode ser solicitado até 3 prestações (Pausa + Pagamento Parcial), considerando inclusive as ações já eventualmente solicitadas anteriormente, em decorrência das medidas emergenciais do COVID-19</p> <p>- Para contratos em dia ou com no máximo 02 (duas) prestações em atraso;</p> <p>Exemplos:</p> <p>1 - Se o contrato possuir 01 prestação em atraso: a pausa será composta da incorporação da prestação em atraso e da pausa de até 2 prestações a vencer;</p> <p>2 – Se o contrato possuir 02 prestações em atraso: a pausa será composta da incorporação das duas prestações em atraso e da pausa de até 1 prestações a vencer</p> <p><b>Impedimentos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Estar em processo de execução;</li> <li>• Ter sinistro em andamento;</li> <li>• Ter ação em desfavor da CAIXA, sem que haja desistência da ação ou que se trate de cumprimento de sentença.</li> </ul>
b) Pagamento parcial dos encargos mensais por até 90 dias (pagamento mínimo do valor referente a juros e atualização monetária).	
c) Inclusão ou Prorrogação do período de Carência, com manutenção do pagamento da parcela de juros e atualização monetária.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limitado a até 6 meses na fase de retorno e, caso já tenha solicitado as opções acima (pausa e/ou pagamento parcial) a quantidade de meses será considerada no total.</li> <li>- Exemplo: se a Construtora já fez solicitação,</li> </ul>

	para o contrato, de pausa ou pagamento parcial por 3 meses, poderá ainda solicitar carência no prazo máximo de 3 meses.
--	---

#### 5. Ações emergenciais para a fase de ACOMPANHAMENTO DE OBRA:

##### Condições:

**Operações adimplentes; Operações com andamento de obra normal; Análise técnica da GIHAB.**

a) Prorrogação da apresentação de documento comprobatório da constituição da Comissão de Representantes, por até 60 dias, exceto nos casos de liberação da última parcela.
b) Suspensão das penalidades por descasamento do cronograma de previsão de vendas.
c) Prorrogação de cronograma, com a possibilidade de interrupção temporária, sem a cobrança de tarifas e sem necessidade de anuência prévia da Comissão de Representantes (CRE), limitado ao prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses.
d) Liberação mediante Planilha de Levantamento de Serviços (PLS), ampliando o prazo para a vistoria de aferição e elaboração de RAE para até 60 dias a partir da data da liberação;
e) Para obras que atinjam o avanço de 100% e demais condicionantes para a liberação final de recursos, pode ser analisada a liberação até o percentual de 98% devendo os 2% finais ficarem bloqueados em conta, cuja liberação fica condicionada à realização de vistoria.

#### 6. Para contratação de agregação ou repasse PF de empreendimentos AP ou PEC:

a) Dispensa, por 60 dias, da apresentação da certidão da junta comercial para todas às partes e sócios, caso já tenha sido apresentada;
b) Prorrogação, por 60 dias a contar do vencimento da última certidão, a validade da CND DAV do Tomador, Vendedor, Construtor, Entidade Organizadora e Incorporador;
c) Prorrogação, por 90 dias, de certificado de regularidade (CRF) emitido sem pendências antes do dia 22/03/2020;
d) Manutenção da necessidade de atualização da pesquisa SIPES – SERASA, sendo impedimento somente apontamentos de Falência, Concordata e Recuperação Judicial, do Tomador, Vendedor, Construtor, Entidade Organizadora e Incorporador e seus sócios.
e) Prorrogação, por 60 dias, do prazo de validade da certidão de matrícula imobiliária; desde que haja inclusão de cláusula resolutive, em todos as minutas de contrato de Financiamento à Pessoa Física, em caso de eventual apontamento impeditivo do registro, conforme abaixo, ou aceitação das matrículas emitidas em meio digital. <b>35. DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA POR IMPOSSIBILIDADE DE REGISTRO</b> – <i>Verificada pelo Cartório de Registro de Imóveis eventual declaração de indisponibilidade de bens vinculada ao CPF do(s) DEVEDOR(ES) e/ou do(s) VENDEDOR(ES) no Cadastro Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, nos termos do Provimento n.º 39/2014, da Corregedoria Nacional de Justiça/Conselho Nacional de Justiça – CNJ, ou sendo constatado qualquer outro impedimento legal ao registro deste instrumento, ficam todos os negócios jurídicos aqui pactuados resolvidos de pleno direito, independentemente de prévia</i>

notificação.

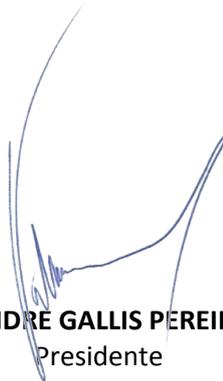
**35.1** Ocorrendo a resolução de pleno direito pactuada nesta cláusula, a CAIXA ressarcirá o(s) DEVEDOR(ES) dos valores porventura despendidos com o encargo mensal, a saber: amortização, se houver, e juros, exceto o prêmio de seguro por ter cobertura vigente a partir do primeiro pagamento, a Tarifa de Administração do contrato e a Tarifa de Avaliação de Bens Recebidos em Garantia que suportam os custos operacionais incorridos.

Luiz Antonio Victor  
Técnico Bancário  
Caixa

Dejanimar Belei  
Gerente de Carteira PJ  
Caixa

Fabio Ronchi  
Superintendente Executivo de Habitação  
SE Habitação Espírito Santo/ES  
Caixa

Atenciosamente,



**PAULO ALEXANDRE GALLIS PEREIRA BARAONA**  
Presidente