

FGTS FUTURO

CAIXA



SINDUSCON | **ES**

SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

▶ LEI N° 8.036/90

Art. 20, § 27 – ALTERADA PELA LEI N° 14.620/2023 – AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO

▶ RES. CCFGTS 994 E RES. CCFGTS 702

FGTS **FUTURO** Habitacional

Suprir a capacidade de pagamento do cliente para obtenção de financiamento habitacional, (...) por meio da opção de caucionamento dos depósitos futuros da conta vinculada do



Perfis de Interesse FGTS FUTURO

FAIXA DE RENDA 1

Até R\$ 2.640,00

COMPROMETIMENTO DE RENDA

>= 20% e <30%

CAPACIDADE DE PAGAMENTO

MÁXIMO DE 30% DA RENDA FAMILIAR

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO

(conforme operação de financiamento sem caução)

SAC e PRICE

MODALIDADES DE FINANCIAMENTO

Imóveis novos e usados e unidades vinculadas a empreendimentos/alocação

PRAZO DO FGTS FUTURO

Até 120 meses

TAXA DE JUROS DO FGTS FUTURO

A mesma da operação de financiamento sem caução

FINANCIAMENTO FGTS FUTURO

Realizado em conjunto com a operação de financiamento com recursos do FGTS



► Imóvel

- Novo;
- Usado; ou
- Em construção (somente Unidade de Empreendimento CAIXA)

ATENÇÃO: O imóvel deve se enquadrar no SFH e atender as condições para uso do FGTS.

Exigências

- Autorizar, por meio do APP FGTS, o agente financeiro a consultar a conta vinculada FGTS e realizar a caução dos depósitos futuros.
- Realizar a opção pelo FGTS futuro na data de contratação.
- Cumprir os requisitos para uso do valor da conta vinculada na aquisição do imóvel.

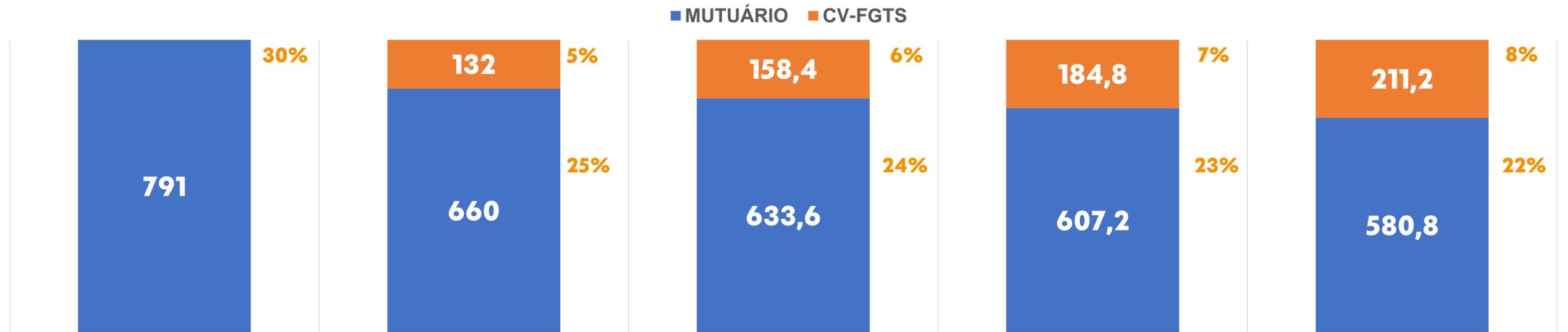


Financiamento

- Calculado pelo SIOPI após a opção pelo FGTS futuro e autorização pelo APP FGTS.
- Fará parte do contrato de financiamento habitacional.
- A parcela referente ao contrato de habitação será cobrada do mutuário e a parcela referente ao FGTS futuro será paga com o valor disponível da conta vinculada FGTS.
- A soma dos valores de financiamento FGTS futuro e habitacional na data da contratação não pode ultrapassar 80% do valor de compra e venda.
- A soma dos encargos FGTS Futuro e habitacional na data da contratação não pode ultrapassar 30% da renda familiar mensal.
- Prazo de amortização: 120 meses

Impacto na compra do imóvel

PRESTAÇÃO MENSAL
(R\$ 1,00)



PREMISSAS:

- RENDA MENSAL: R\$ 2.640,00
- IDADE: 30 ANOS
- JUROS: 4,25% a.a. (REGIÃO N/NE)
- PRAZO DE FINANCIAMENTO: 420 MESES
- PRAZO FGTS FUTURO: 120 MESES

FINANCIAMENTO À PRODUÇÃO

CAIXA



APOIO À PRODUÇÃO



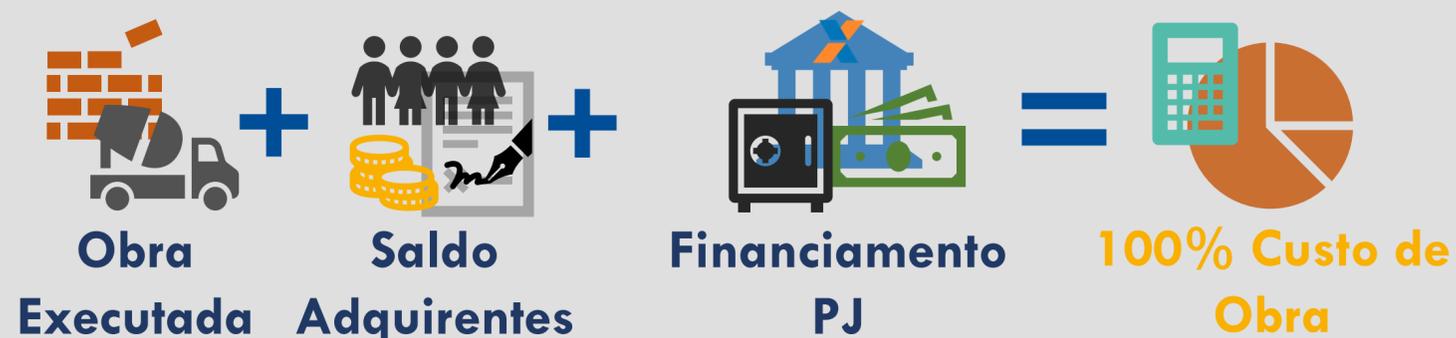
Modalidades – Com e Sem Financiamento PJ



- Linha de crédito destinada às **construtoras de todos os portes** para a produção de empreendimentos e comercialização de unidades novas, **com ou sem a obtenção de financiamento PJ.**

COM FINANCIAMENTO PJ

Contratada diretamente com a construtora que **necessita de crédito PJ** para produção do empreendimento (financiamento PJ lastreado por **recursos do FGTS/MCMV ou SBPE**). Enquanto o cronograma de obras é executado, a CAIXA também pode financiar às pessoas físicas, com recursos que abatem o saldo devedor da construtora.



SEM FINANCIAMENTO PJ

Direcionada à construtora **sem a necessidade de financiamento à PJ**, em que um grupo de clientes PF financiarão a aquisição de imóvel na planta e esses valores somados aos recursos da empresa serão suficientes para cobrir o custo da obra. Com a possibilidade de continuar repassando as unidades na CAIXA durante a fase de obra





PEC – Plano Empresário CAIXA



Financiamento PJ – OR SBPE



- Linha de crédito destinada às empresas do ramo da Construção Civil para a **produção de empreendimentos imobiliários** com recursos do SBPE, que tenham interesse em **financiar o valor da obra** a ser construída, ou o valor **restante para finalização da construção**.



- O valor de financiamento da construção é calculado sobre o **custo da obra**, com **liberações mensais** dos valores conforme a realização da obra previsto no **cronograma**.



- As unidades do empreendimento são comercializadas de acordo com o **plano de vendas da empresa** e a partir de **80%* de obra executada** podem ser financiadas aos adquirentes.



- É necessário que a construtora comprove a **capacidade de pagamento dos juros e atualização monetária** do valor a ser concedido como empréstimo, bem como **TCCMO** (taxa de acompanhamento da obra).

* Caso a obra esteja com mais de 15% e menos de 80%, para contratação com os adquirentes faz-se necessário, além da contratação do **Seguro Garantia Construtor – SGC**, a viabilidade na **análise do equilíbrio financeiro da operação** pela CAIXA com a emissão de parecer favorável.



Comparativo Apoio à Produção / PEC



Principais Diferenças

Apoio à Produção



Repasse **sem necessidade de obra executada**;



Composição de **100% dos custos** sob gestão;



Antecipação do fluxo de caixa com a **utilização dos valores de Financiamentos PF**;



Antecipação de até 10% do valor do financiamento PJ, limitado ao valor do terreno;



Menor desembolso de Juros no decorrer da obra, com utilização dos valores de financiamento PF;



Impossibilidade de Distrato com adquirente PF, após repasse para a CAIXA;



Recebimento do **terreno à vista** (fração ideal), de acordo com o repasse das unidades;



Acesso à **recursos do FGTS** para financiamento do empreendimento.

PEC



Repasse a partir de **80% de obra** ou menos, desde que atendidos os critérios CAIXA;



Não há necessidade de composição dos custos de obra;



Penhor dos **Direitos Creditórios** do empreendimento;



Financiamento PJ liberado conforme percentual de obra executada, com previsão de **reembolso**;



Desembolso de **Juros de acordo com a utilização do valor do financiamento PJ** disponibilizado;



Risco de Distrato com adquirente PF em virtude das condições macroeconômicas;



Unidades com valor médio de avaliação **a partir de R\$ 300 mil** e/ou m² maior ou igual a R\$ 10 mil.

CAIXA