

## PROCESSO DE FINANCIAMENTO MCMV – AQUISIÇÃO DE TERRENO E CONSTRUÇÃO

*Resumo em Linha do Tempo*

1. Entendimento do programa
2. Simulação e enquadramento na faixa MCMV
3. Escolha do terreno
4. Projeto e orçamento da obra
5. Análise de crédito
6. Avaliação técnica da Caixa
7. Assinatura de contrato
8. Liberação de recursos em etapas
9. Medições e liberações sucessivas
10. Entrega da casa pronta

### 1. Entendendo o que é o financiamento

Financiamento é quando um banco, geralmente a **Caixa Econômica Federal** no caso do Minha Casa Minha Vida, disponibiliza o valor para você comprar um terreno e construir sua casa, e você paga esse valor de volta em parcelas, com prazos e juros definidos.

No modelo **terreno + construção**, o crédito é liberado em etapas, acompanhando o avanço da obra.

### 2. Análise inicial e enquadramento no programa

- **Verificação de requisitos:** renda familiar dentro da faixa do programa, não possuir outro imóvel, e estar dentro do teto de valor do MCMV para sua região.
- **Definição da faixa** (1, 2, 3 ou 4) – isso impacta juros, subsídios e prazo.
- **Simulação:** cálculo do valor do financiamento, entrada, subsídio e parcelas.

### 3. Escolha e avaliação do terreno

- O terreno precisa estar **regularizado** (documentação em dia, matrícula individual, sem pendências judiciais).
- Avaliação técnica: zoneamento, possibilidade de construção, acesso a infraestrutura (água, energia, esgoto).

### 4. Elaboração do projeto e orçamento da obra

- Contratação de engenheiro ou arquiteto para elaborar o projeto arquitetônico.
- Orçamento detalhado conforme normas da Caixa (planilha orçamentária padrão SINAPI).
- Enquadramento de valores na PCI (proposta de construção individual).
- Apresentação de **cronograma físico-financeiro** – que define como e quando o banco vai liberar cada parte do dinheiro.

#### 5. Análise de crédito

- **Envio de documentos pessoais:** RG, CPF, comprovante de renda, extratos, IR, certidões.
- **Consulta aos órgãos de crédito** (SPC, Serasa).
- Cálculo da **capacidade de pagamento** – o valor da parcela não pode ultrapassar um percentual da renda (geralmente até 30%).
- Aprovação de crédito pela Caixa.

#### 6. Avaliação do terreno e do projeto pela Caixa

- Perito da Caixa visita o terreno.
- Análise do projeto arquitetônico, memorial descritivo e orçamento.
- Aprovação técnica e jurídica para seguir.

#### 7. Assinatura do contrato

- O contrato é assinado no cartório de registro de imóveis.
- O financiamento é registrado na matrícula do terreno.
- Primeira parcela do crédito é liberada para compra do terreno e início da obra.

#### 8. Liberação dos recursos em etapas

O valor total não é entregue de uma vez – ele é liberado conforme o andamento da construção:

1. **Etapa 1:** Fundação e base.
2. **Etapa 2:** Estrutura e paredes.
3. **Etapa 3:** Cobertura e parte elétrica/hidráulica.
4. **Etapa 4:** Acabamentos internos e externos.

Cada etapa exige:

- **Medição 30% e 85%** feita por engenheiro credenciado da Caixa.
- Relatório técnico atestando o avanço conforme o cronograma.
- Liberação da próxima parcela.

#### 9. Acompanhamento da obra

- Cliente e engenheiro acompanham para garantir que o padrão e o prazo sejam mantidos.
- Caso haja **mudanças** no projeto, devem ser aprovadas pela Caixa.

#### 10. Conclusão e entrega da casa

- Vistoria final para garantir que a obra está conforme o projeto e contrato.
- Liberação e averbação do Habite-se, em seguida, a última medição e aprovação final, a Caixa libera o valor final.
- Entrega das chaves ao cliente e início do pagamento do saldo total financiado (caso tenha carência, começa a contar agora).

---

**ALIDA REIS PALMA**  
**CORRETORA DE IMÓVEIS**