



Confederação Nacional da Indústria  
PELO FUTURO DA INDÚSTRIA

# CONSTRUÇÃO CIVIL

Como as micro,  
pequenas e médias  
empresas podem  
se beneficiar



Núcleo de Acesso  
ao Crédito

BRASÍLIA, 2019





Confederação Nacional da Indústria

PELO FUTURO DA INDÚSTRIA

# CONSTRUÇÃO CIVIL

Como as micro,  
pequenas e médias  
empresas podem  
se beneficiar



Núcleo de Acesso  
ao Crédito

BRASÍLIA, 2019

© 2019. CNI – Confederação Nacional da Indústria.

Qualquer parte desta obra poderá ser reproduzida, desde que citada a fonte.

CNI

Unidade de Política Industrial – GEPI

## FICHA CATALOGRÁFICA

---

C748c

Confederação Nacional da Indústria.

Construção Civil: como as micro e pequenas empresas  
podem se beneficiar / Confederação Nacional da Indústria. -  
Brasília : CNI, 2019.

36 p. : il.

ISBN: 978-85-7957-224-1

1. Construção Civil. 2. Empresas.

I. Título.

CDU: 658.14

---

CNI

Confederação Nacional da Indústria

Setor Bancário Norte

Quadra 1 - Bloco C

Edifício Roberto Simonsen

70040-903 - Brasília - DF

Tel.: (61) 3317-9000

Fax.: (61) 3317-9994

<http://www.cni.org.br>

Serviço de Atendimento ao Cliente - SAC

Tel.: (61) 3317-9989 / 3317-9992

[sac@cni.com.br](mailto:sac@cni.com.br)

# SUMÁRIO

Quais são as principais formas de financiamento existente para empresário da construção civil?.....	<b>08</b>
O que é o apoio à produção? .....	<b>09</b>
Quem pode contratar a construção de empreendimentos e a comercialização de unidades novas?.....	<b>10</b>
Qual é o perfil das empresas que operam nesta linha de crédito?.....	<b>11</b>
Como se dá esse financiamento?.....	<b>12</b>
Quais são as modalidades do financiamento à produção?.....	<b>12</b>
O que é necessário para análise da proposta de financiamento pela construtora?.....	<b>13</b>
Quais são as condições para a contratação de financiamento para construção de empreendimentos e comercialização de unidades novas?.....	<b>14</b>
Qual o percentual de demanda mínima de comercialização do empreendimento exigido como condição para contratação de financiamento para construção de empreendimento e comercialização?.....	<b>16</b>
Como é comprovada a comercialização das unidades sem financiamento? .....	<b>17</b>
Quais são as principais exigências? .....	<b>18</b>
O que é o PBQP-H e como obter essa certificação? .....	<b>20</b>
Qual é o nível de Certificado de Qualificação no PBQP-H, que a construtora deve apresentar? .....	<b>21</b>
O que é necessário para verificar a saúde financeira da empresa? .....	<b>22</b>
Como se dá a análise jurídica da construtora?.....	<b>23</b>
Quais são as exigências em relação ao terreno onde será construído o empreendimento? .....	<b>24</b>
O que é a Incorporação registrada no cartório de registro de imóveis?.....	<b>24</b>
Como é efetuada a análise da operação na instituição financeira? .....	<b>25</b>
Qual o limite de empréstimo à Construtora?.....	<b>26</b>
Pode ser incluído no cálculo do valor a ser financiado, o valor relativo ao custo das unidades vendidas com autofinanciamento?.....	<b>26</b>
Após a conclusão do empreendimento e a liquidação da dívida os recursos que excederam podem ser liberados à construtora? .....	<b>27</b>
Como são efetuados os desembolsos de recursos para a construtora?.....	<b>27</b>
Como ocorre a liberação do recurso no financiamento à Pessoa Física para aquisição da unidade do empreendimento financiado? .....	<b>28</b>
Quais são as garantias exigidas?.....	<b>28</b>
Quais são os prazos de produção/carência e de amortização? .....	<b>30</b>
O que é considerado recurso próprio pela instituição financeira no empréstimo de apoio à produção?.....	<b>31</b>
Qual a taxa de juros, Sistema de Amortização e Plano de Reajuste? .....	<b>31</b>
Qual é a composição dos recursos necessários para a conclusão da obra? .....	<b>32</b>
Qual a forma de pagamento do empréstimo pela Pessoa Jurídica?.....	<b>33</b>
Quais são os benefícios para as micro e pequenas empresas?.....	<b>33</b>

## **CONFEDERAÇÃO NACIONAL DA INDÚSTRIA**

*Robson Braga de Andrade*

Presidente

### **Diretoria de Desenvolvimento Industrial**

*Carlos Eduardo Abijaodi*

Diretor

### **Diretoria de Comunicação**

*Carlos Alberto Barreiros*

Diretor

### **Diretoria de Educação e Tecnologia**

*Rafael Esmeraldo Lucchesi Ramacciotti*

Diretor

### **Diretoria de Políticas e Estratégia**

*José Augusto Coelho Fernandes*

Diretor

### **Diretoria de Relações Institucionais**

*Mônica Messenberg Guimarães*

Diretora

### **Diretoria de Serviços Corporativos**

*Fernando Augusto Trivellato*

Diretor

### **Diretoria Jurídica**

*Hélio José Ferreira Rocha*

Diretor

### **Diretoria CNI/SP**

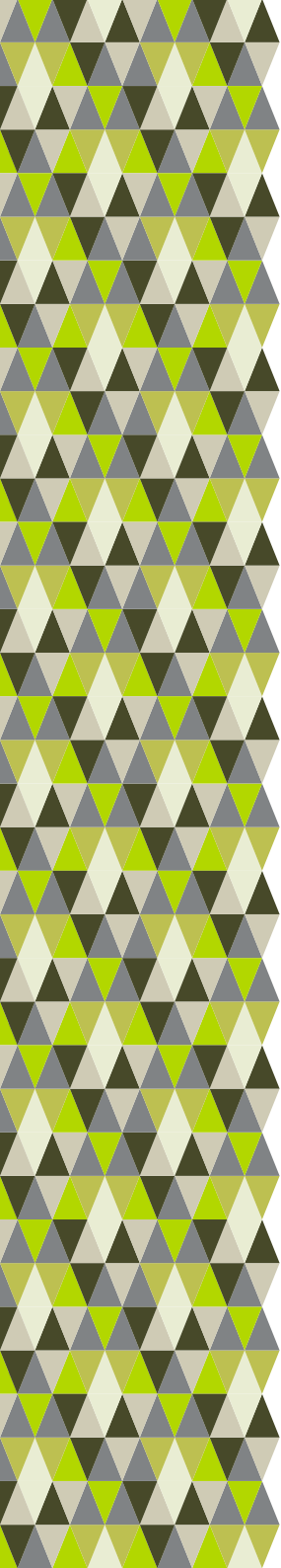
*Carlos Alberto Pires*

Diretor

### **Conselho Temático da Micro e Pequena Empresa (COMPEM)**

*Amaro Sales De Araújo*

Presidente



## APRESENTAÇÃO

Os investimentos no setor habitacional têm expressiva capacidade de sensibilizar o desenvolvimento econômico e social e seus efeitos são visíveis nos curto e médio prazos.

Implementar ações que facilitem a produção de habitações impacta, de imediato, em um dos segmentos da indústria com maior capacidade de absorver mão de obra e aquecer indiretamente outros segmentos da economia.

Nesse contexto, uma das ações que podem facilitar a produção de habitações é disseminar as informações das formas de financiamento disponíveis de acordo com os recursos alocados para construção civil.

Esta cartilha faz parte de uma série para desmitificar o acesso ao crédito, trazendo informações básicas e linguagem simplificada para as empresas.

Esta edição traz informações sobre as formas de financiamento à construção civil e sua forma de acesso.

# 1

## QUAIS SÃO AS PRINCIPAIS FORMAS DE FINANCIAMENTO EXISTENTE PARA O EMPRESÁRIO DA CONSTRUÇÃO CIVIL?

Temos as seguintes formas de financiamento que podem variar de acordo com a instituição financeira:

- ▶ Apoio à produção;
- ▶ Financiamento de imóvel na planta;
- ▶ Alocação de recursos;
- ▶ Plano empresário.

**Atenção:** Nesta cartilha trataremos de linha de crédito utilizada para a construção de empreendimento e comercialização de unidades novas.



## O QUE É O APOIO À PRODUÇÃO?

# 2

É uma linha de crédito destinada às empresas do ramo de construção civil de todos os portes para financiar a produção e a comercialização de empreendimentos habitacionais e/ou mistos, de acordo com as condições de enquadramento e financeiras para cada tipo de *funding*, seja de FGTS, SBPE ou outra fonte de recursos.

Entende-se por empreendimento, a execução de obras sob a forma de condomínio ou loteamento, que tem o início e sua conclusão dotado de condições de habitabilidade e segurança independente de outras etapas a serem executadas na mesma na mesma área de abrangência. Edificar um empreendimento significa executar, escriturar e entregar as unidades aos adquirentes em perfeitas condições de habitabilidade e segurança, possibilitando o habite-se total.



# 3

## QUEM PODE CONTRATAR A CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS E A COMERCIALIZAÇÃO DE UNIDADES NOVAS?

A Pessoa jurídica do ramo da construção civil, ou seja a Construtora, a Incorporadora e a Sociedade de Propósito Específico - SPE);

As Pessoas Físicas adquirentes das unidades habitacionais novas, produzidas ou em produção;

As Pessoas Físicas ou Pessoas Jurídicas adquirentes das unidades comerciais novas.

A SPE é uma pessoa jurídica constituída pela construtora e seus sócios pessoas físicas e ou jurídicas e por terceiros cujo escopo é a execução de um único empreendimento.

A construtora pode constituir uma SPE, possibilitando segregar os ativos e passivos do empreendimento e, conseqüentemente, facilitar o controle dos recebíveis, das vendas e acompanhar o seu fluxo de caixa, tanto na fase de execução, como na fase de retorno.

## QUAL É O PERFIL DAS EMPRESAS QUE OPERAM NESTA LINHA DE CRÉDITO?

# 4

São empresas do segmento da construção civil que comercializam as unidades do empreendimento com o objetivo de financiamento desde o início da construção.

Os recursos das unidades comercializadas são utilizados para amortizar o saldo devedor do financiamento Pessoa Jurídica, quando houver.

A capacidade de pagamento e o valor disponível de empréstimo é precedido de análise e calculado pela área de risco.

O valor de financiamento às Pessoas Físicas - PF e Pessoas Jurídicas – PJ compradoras das unidades e do empréstimo à Construtora, quando houver, é liberado de acordo com o cronograma de obra executada.

# 5

## COMO SE DÁ ESSE FINANCIAMENTO?

O financiamento se dá em duas modalidades e, ainda há a possibilidade de efetuar o financiamento à produção conjugado ou não com o financiamento à Pessoa Física. Assim, enquanto o empresário executa o cronograma de obras, o agente financeiro pode financiar, também, a compra das unidades habitacionais para a pessoa física ou jurídica.

# 6

## QUAIS SÃO AS MODALIDADES DO FINANCIAMENTO À PRODUÇÃO?

Uma das modalidades é a que pode ser efetuada diretamente com a construtora para viabilizar a construção do empreendimento. Poderá ser efetuado, também, o financiamento aos compradores das unidades do empreendimento, tanto para pessoa física, quanto para pessoa jurídica. Nesse caso, os valores do financiamento aos adquirentes abatem o saldo devedor da construtora. É uma modalidade recomendada às empresas que precisam de velocidade na produção do empreendimento.

A outra modalidade é a destinada ao empresário que queira comercializar o empreendimento imobiliário sem contrair o financiamento em nome da construtora.

Nessa modalidade os recursos do financiamento as pessoas físicas são liberados diretamente à construtora conforme o cronograma de execução a obra. Sendo que o financiamento pode ser efetuado em qualquer fase da obra.

## O QUE É NECESSÁRIO PARA ANÁLISE DA PROPOSTA DE FINANCIAMENTO PELA CONSTRUTORA?

# 7

Devem ser apresentados os documentos para análise cadastral de todos os envolvidos, para análise de risco de crédito conforme check-list da instituição financeira, relativos a construtora/incorporadora, do projeto do empreendimento imobiliário para que seja analisada a viabilidade econômico-financeira do empreendimento e da construtora. Assim, é necessário as seguintes análises:

- ▶ Análises cadastrais de todos os envolvidos;
- ▶ Análise de risco de crédito da construtora/incorporadora;
- ▶ Análise jurídica das partes e do empreendimento;
- ▶ Análise de viabilidade técnica de engenharia;
- ▶ Análise do trabalho social, quando for o caso.

# 8

## QUAIS SÃO AS CONDIÇÕES PARA A CONTRATAÇÃO DE FINANCIAMENTO PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS E COMERCIALIZAÇÃO DE UNIDADES NOVAS?

A empresa precisa atender alguns requisitos entre eles são:

- ▶ Estar com a situação cadastral regular e com boa saúde econômico-financeira.
- ▶ A empresa deve apresentar rating mínimo, que pode variar de uma instituição financeira para outra, dependendo também da fonte de recursos do financiamento.
- ▶ A construtora deve apresentar Certificado de Qualificação no PBQP-H.
- ▶ Incorporação registrada no cartório de registro de imóveis;
- ▶ Projeto de arquitetura aprovado e alvará de licença para construção expedido pelo município;
- ▶ Licenças ambientais aplicáveis e declaração de viabilidade pelas concessionárias de água, esgoto e energia elétrica;
- ▶ Existência de infraestrutura interna e externa ao empreendimento;

- ▶ Demanda mínima de comercialização das unidades do empreendimento;
- ▶ Gestão pela instituição financeira de 100% dos recursos necessários para a conclusão do empreendimento.
- ▶ A garantia hipotecária, representada pela avaliação do terreno com todas as suas benfeitorias, geralmente igual ou maior a 130% do valor do financiamento à Pessoa Jurídica.

**Atenção:** Existe a possibilidade de efetuar a contratação simplificada, em que a empresa assina o contrato, inicia a obra e cumpre as exigências contratuais em até seis meses.

Podem ser firmados os contratos com condições suspensivas, que são exigências que podem ser cumpridas em até 06 meses, para que o contrato seja efetivado, caso contrário o contrato é rescindido.

# 9

## QUAL O PERCENTUAL DE DEMANDA MÍNIMA DE COMERCIALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO EXIGIDO COMO CONDIÇÃO PARA CONTRATAÇÃO DE FINANCIAMENTO PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO E COMERCIALIZAÇÃO?

Geralmente para contratação do financiamento com a Pessoa Jurídica é obrigatória a comercialização de, no mínimo 30% das unidades do empreendimento, com ou sem financiamento da instituição financeira.

Há um percentual mínimo exigido de comercialização com financiamento na instituição financeira e a depender da combinação de: estrutura de garantias, percentual do custo a ser financiado, percentual mínimo de realização prévia de obras e análise de risco da operação, pode ser aceito percentual abaixo do mínimo exigido desde que seja apresentado o estudo de Viabilidade Comercial do Empreendimento.

Na Caixa Econômica Federal, para contratação deve ser comprovada a comercialização mínima de 30% das unidades do empreendimento e um percentual mínimo de 15% de obra executada para recursos do SBPE; ou, 20% das unidades, com financiamento na CAIXA aos adquirentes Pessoa Física - PF.

O percentual mínimo de obra pode ser substituído total ou parcialmente pelas unidades financiadas no banco aos adquirentes PF/PJ.

Já com os recursos do FGTS a comercialização mínima das unidades pode ser de 30%, ou 20% com financiamento no banco aos adquirentes Pessoa Física, ou 15% com a efetivação de Estudo de Velocidade de Venda (EVV) realizado pela área de engenharia da instituição financeira.



**Atenção:** A instituição financeira deve ter gestão de 100% dos recursos necessários para a conclusão do empreendimento. Para formar esses 100% de recursos é utilizado o valor do empréstimo à Pessoa Jurídica mais recursos próprios do tomador que pode ser por meio de depósito em conta poupança Pessoa Jurídica – PJ ou percentual de obra executada.

**Exemplo:**

Custo do empreendimento: R\$2000.000,00

Contrato PJ: R\$1000.000,00

Para se ter 100% do recursos sob gestão será necessário complementar o valor do contrato à Pessoa Jurídica em R\$1000.000,00 que pode ser por meio do depósito do valor em conta poupança PJ ou executar 50% de obra com recursos próprios ou levar financiamento de pessoas físicas para a Instituição Financeira.

Todas as opções citadas podem ser utilizadas simultaneamente.

## COMO É COMPROVADA A COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES SEM FINANCIAMENTO?

# 10

A comercialização é comprovada pela apresentação dos instrumentos contratuais e verificação da carteira de vendas, com enfoque na análise cadastral dos compradores. Quando se tratar de unidade que será objeto de financiamento na instituição financeira o respectivo adquirente deverá ser submetido e obter a aprovação na avaliação de risco de crédito.

# 11

## QUAIS SÃO AS PRINCIPAIS EXIGÊNCIAS?

A construtora, incorporadora ou SPE deve ser depositante na instituição financeira, não possuir restrição cadastral, comprovar regularidade jurídica e possuir capacidade de pagamento.

A contratação deve ocorrer em módulos, a exceção é quando for detectada a necessidade técnica pela área de engenharia da contratação do empreendimento como um todo.

Quando se tratar de empreendimento enquadrado no Programa Minha Casa Minha Vida – faixa 1,5, é fixado o limite de 500 unidades por empreendimento que devem ser compostas, no mínimo, por sala, dois quartos, banheiro, cozinha e área de serviço.

A construtora deve apresentar a ART- Anotação de Responsabilidade Técnica/RRT – Registro de Responsabilidade Técnica, de execução e desempenho de cargo ou função.

Devem ser apresentadas, até a entrega da obra, as licenças obrigatórias para transporte e armazenamento de madeiras nativas, quando estas forem utilizadas na obra, quais sejam: Documento de Origem Florestal (DOF) ou Guias Florestais.

Os projetos devem apresentar soluções de infraestrutura externa e interna.

Para empreendimentos financiados com recursos do FGTS, no âmbito do PMCMV, o projeto deve conter unidades adaptáveis ao uso por pessoas com deficiência, com mobilidade reduzida e idosos.

O terreno pode ser de propriedade do Tomador Pessoa Jurídica do financiamento, da Construtora ou de terceiros. No PMCMV, o terreno pode ser doado pelo Poder Público local.

É necessário contratar os seguros SGC – Seguro de Garantia Construtor, SGPE - Seguro de Garantia Pós Entrega de Obra, nos casos de operações com recursos do FGTS/PMCMV) e SRE – Seguro de Risco de Engenharia.

**Atenção:** Estão impedidos de operar com a Instituição Financeira, a Construtora, Incorporadora ou SPE, sócios ou dirigentes que:

Estejam com demanda judicial em curso contra a Instituição Financeira decorrente de operações de créditos.

Possuam apontamento de natureza cadastral, considerado impeditivo pelas políticas da Instituição Financeira;

Apresentem registro de sanção cadastrada por órgãos ou entidades da Administração Pública no CEIS - O Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas;

Os sócios ou dirigentes de empresas do ramo da Construção Civil que demandem financiamento imobiliário para aquisição de imóveis na planta objeto de incorporação ou construção da empresa da qual faz parte.

# 12

## O QUE É O PBQP-H E COMO OBTER ESSA CERTIFICAÇÃO?

O PBQP-H – Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat, é o Programa do Governo Federal, coordenado pelo Ministério das Cidades, que objetiva a melhoria da qualidade, o aumento da produtividade e a redução de custos da construção, por meio da mobilização e articulação dos segmentos da cadeia produtiva do setor. Já o SiAC é o Sistema de Avaliação da Conformidade de Empresas de Serviços e Obras da Construção Civil desse programa e tem o objetivo de avaliar a conformidade de Sistemas de Gestão da Qualidade em níveis adequados às características das empresas do setor de serviços e obras na Construção Civil.

O Certificado de Conformidade do PBQP-H é o instrumento para comprovação de adequação da empresa construtora aos níveis de avaliação da conformidade do SIAC (Sistema de Avaliação de Conformidade de Obras), do PBQP-H.

Para saber sobre a certificação acesse: <http://www.cidades.gov.br/pbqp-h/>

## QUAL É O NÍVEL DE CERTIFICADO DE QUALIFICAÇÃO NO PBQP-H, QUE A CONSTRUTORA DEVE APRESENTAR?

# 13

Na concessão de financiamento à Pessoa Jurídica do ramo da Construção Civil, para empreendimento com unidades habitacionais financiáveis no FGTS/PMCMV é exigido o certificado aos níveis de avaliação da conformidade do SIAC (Sistema de Avaliação de Conformidade de Obras), do PBQP-H.

Esse certificado não é exigido para as operações que utilizem exclusivamente recursos do SBPE.

O certificado NBR ISO 9001:2000, com escopo compatível ao estabelecido no âmbito do SIAC, poderá ser aceito em substituição ao Certificado de Conformidade do PBQP-H.

O nível de certificação exigido para contratação de empreendimentos, dependerá do número de unidades proposto, somado com as unidades já contratadas e em execução, de modo simultâneo ou consecutivo, conformes segue:

Nível "B" do SIAC, quando a somatória dos objetos contratuais seja de até 1000 unidades;

Nível "A" do SIAC, quando a somatória dos objetos contratuais seja acima de 1000 unidades.

**Atenção:** Para empresa que tenha como sócia uma ou mais empresas construtoras, será considerado o nível de certificação mais elevado dentre as empresas, não dispensando as demais empresas de apresentação de certificação no SIAC do PBQP-H.

# 14

## O QUE É NECESSÁRIO PARA VERIFICAR A SAÚDE FINANCEIRA DA EMPRESA?

A empresa construtora/incorporadora e ou conglomerado são submetidos à avaliação de risco de crédito em conformidade com as diretrizes da política de concessão de crédito da instituição financeira, podendo variar o tipo de documentação exigida para efetuar a avaliação.

Além do rating mínimo para operar a empresa deve possuir limite global para custo do empreendimento utilizado para verificar se a empresa tem condições de arcar com o custo total, custos não incidentes e custo de infra estrutura externa dos empreendimentos/loteamentos de carteira própria ou equipamentos públicos, contratados ou a contratar no banco, para operações com ou sem financiamento à Pessoa Jurídica.

O empreendimento deve apresentar viabilidade financeira.

Deve possuir capacidade de pagamento para financiamento direto a pessoa jurídica, que pode ser incrementado pelo estudo de velocidade de vendas calculada pela área de engenharia do banco, em algumas condições é exigido o referido estudo.

## COMO SE DÁ A ANÁLISE JURÍDICA DA CONSTRUTORA?

# 15

A análise consiste em examinar a operação sob o aspecto jurídico legal, especialmente quanto à:

Representação das partes;

Garantia da operação;

Origem e titularidade do bem recebido em garantia;

Situação dominial

Prevenção de operações que possam resultar em fraudes à execução ou contra credores;

Análise do ponto de vista jurídico sobre eventuais pendências cadastrais, que possam existir em nome dos do vendedor do terreno, da construtora, dos sócios e representantes legais.

É verificado, também a regularidade e legalidade da documentação do empreendimento.

# 16

## QUAIS SÃO AS EXIGÊNCIAS EM RELAÇÃO AO TERRENO ONDE SERÁ CONSTRUÍDO O EMPREENDIMENTO?

- O terreno deve estar livre e desembaraçado de quaisquer ônus;
- Apresentar situação fundiária regular;
- Estar parcelado/loteado, com divisão voluntária do solo e com abertura de vias e logradouros públicos registrados na matrícula imobiliária;
- Estar inserido na malha urbana, com soluções de infraestrutura já existentes, inclusive pavimentação.

# 17

## O QUE É A INCORPORAÇÃO REGISTRADA NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS?

A incorporação imobiliária é a atividade exercida com o intuito de promover a realização da construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

É preciso que seja registrada em cartório de registro de imóveis para possibilitar a venda das unidades que ainda não estão constru-



idas. É efetuada a incorporação da construção do empreendimento ao terreno, para isso deverão ser apresentados um série de documentos ao cartório entre eles, requerimento, documentos da empresa, do terreno, do empreendimento, tais como projeto arquitetônico, quadros da NBR 12.721/2006, ART do engenheiro responsável, alvará de licença para construção, discriminação das frações ideais de terreno, certidões negativas do proprietário e do incorporador, escritura e histórico vintenário do terreno, atestado de idoneidade financeira, dentre outros.

## COMO É EFETUADA A ANÁLISE DA OPERAÇÃO NA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA?

# 18

Geralmente a análise da operação de financiamento é efetuada após aprovada as análises cadastrais, jurídicas e de viabilidade do empreendimento, momento em que é efetuada a análise de risco de crédito, de forma integral ou modular, conforme a opção de contratação.

Módulo é a divisão teórica do empreendimento prevendo sua execução em partes, podendo se referir a apenas um prédio/grupo de casas ou vários grupos de prédios/casas com custos e serviços definidos para cada módulo, tendo como objetivo possibilitar a comercialização parcial do empreendimento. A premissa para modulação é a independência das fases de um mesmo empreendimento.

# 19

## QUAL O LIMITE DE EMPRÉSTIMO À CONSTRUTORA?

Na Caixa, o valor máximo de financiamento direto à Pessoa Jurídica poderá chegar até 85% do Custo Total do Empreendimento/módulo, a executar deduzidos os valores do terreno e das despesas financeiras, limitado a 60% do VGV– Valor Global de Vendas do Empreendimento/Módulo e ao valor aprovado pela área de risco.

No cálculo do limite de financiamento à Pessoa Jurídica da produção de empreendimentos mistos o valor correspondente às unidades comerciais deve ser subtraído do Custo Total do Empreendimento e do VGV.

# 20

## PODE SER INCLUÍDO NO CÁLCULO DO VALOR A SER FINANCIADO, O VALOR RELATIVO AO CUSTO DAS UNIDADES VENDIDAS COM AUTOFINANCIAMENTO?

Sim, geralmente pode ser incluído desde que estas unidades sejam objeto de hipoteca ou alienação fiduciária ao agente financeiro.

## COMO SÃO EFETUADOS OS DESEMBOLSOS DE RECURSOS PARA A CONSTRUTORA?

# 21

O primeiro desembolso só será efetuado quando comprovada a execução percentual mínimo de obra física a ser realizado com recursos próprios e/ou outras condições contratuais resolutivas.

Os demais desembolso ocorrerão de forma parcelada conforme cronograma físico financeiro, observado o andamento da obra.

## APÓS A CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO E A LIQUIDAÇÃO DA DÍVIDA OS RECURSOS QUE EXCEDERAM PODEM SER LIBERADOS À CONSTRUTORA?

# 22

Sim, é facultado ao agente financeiro a liberação do recurso excedente sendo recomendado a construtora verificar se consta essa prerrogativa no contrato firmado com o agente financeiro.

# 23

## COMO OCORRE A LIBERAÇÃO DO RECURSO NO FINANCIAMENTO À PESSOA FÍSICA PARA AQUISIÇÃO DA UNIDADE DO EMPREENDIMENTO FINANCIADO?

Quando houver financiamento à pessoa física, na instituição financeira, obrigatoriamente o produto do financiamento será utilizado integralmente para reduzir as parcelas a liberar e/ou amortizar o saldo devedor já constituído, se for o caso.

# 24

## QUAIS SÃO AS GARANTIAS EXIGIDAS?

**Geralmente nas operações sem financiamento à Pessoa Jurídica:**

- ▶ Alienação fiduciária dos imóveis objeto dos financiamentos com os adquirentes Pessoa Física/Pessoa Jurídica;
- ▶ Fiança da Construtora até a entrega do imóvel.

## Nas operações com o financiamento à Pessoa Jurídica:

- ▶ Hipoteca constituída sobre todo o terreno e benfeitorias que lhe serão acrescentadas;
- ▶ Fiança dos sócios da Pessoa Jurídica do ramo da Construção Civil, tomador do financiamento.

**Atenção:** Geralmente não é hipotecado todo o terreno na contratação do primeiro módulo, uma vez que a garantia pode ser insuficiente quando ocorrer a contratação dos demais módulos do empreendimento.



Podem ser exigidas garantias adicionais representadas por caução de depósitos, contas especiais de garantias (*covenats*) vinculadas ao empreendimento, fiança bancaria, fiança de terceiros; Cessão Fiduciária ou Cessão fiduciária de ações, Cessão Fiduciária ou Cessão Fiduciária de direitos creditórios de outros empreendimentos concluídos; Cessão Fiduciária ou Cessão Fiduciária de direitos creditórios do empreendimento financiado.

# 25

## QUAIS SÃO OS PRAZOS DE PRODUÇÃO/CARÊNCIA E DE AMORTIZAÇÃO?

O prazo de construção/carência é de até 36 meses, sendo que nesta fase a construtora deve pagar as parcelas mensais de juros e de atualização monetária.

O prazo de amortização é de até 24 meses, nos financiamentos à Pessoa Jurídica com recursos de FGTS/PMCMV.

Nos financiamentos à Pessoa Jurídica com recursos do SBPE os prazos podem ser:

- ▶ **Até 24 meses:** 12 meses de carência e 12 meses de amortização;
- ▶ **Até 36 meses:** 12 meses de carência e 24 meses de amortização;
- ▶ **Até 48 meses:** 12 meses de carência e 36 meses de amortização.

## QUAL A TAXA DE JUROS, SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO E PLANO DE REAJUSTE?

# 26

Estas condições financeiras do empréstimo obedecerão as regras estabelecidas para cada origem de recursos, se FGTS, SBPE ou captados do mercado, ou outras fontes, e vai depender da instituição financeira concessora.

Geralmente o Sistema de Amortização adotado é o SAC – Sistema de Amortização Constante, pra o financiamento à Pessoa Jurídica do segmento da Construção Civil.

## O QUE É CONSIDERADO RECURSO PRÓPRIO PELA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA NO EMPRÉSTIMO DE APOIO À PRODUÇÃO?

# 27

Entende-se por recursos próprios, os correspondentes ao percentual de obras executadas com recursos do tomador antes da liberação dos recursos pela instituição financeira, ou de terceiros para compor o valor necessário à integralização dos recursos sob gestão da instituição financeira para conclusão do empreendimento.

# 28

## QUAL É A COMPOSIÇÃO DOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A CONCLUSÃO DA OBRA?

São consideradas as seguintes alternativas para integralização dos recursos necessários para conclusão da obra:

Financiamento da comercialização das unidades a Pessoas Físicas;

Valor relativo as frações ideais de terreno de propriedade do tomador das unidades comercializadas com financiamento da instituição financeira;

Empréstimo direto a Pessoa Jurídica;

Aporte de recursos próprios ou de terceiros;

Aporte decorrente de financiamento voltado à Antecipação de Carteira de Recebíveis Imobiliários à instituição financeira.

A carteira de recebíveis do empreendimento objeto do financiamento, bem como de outros financiamentos, desde que performados, podem ser aceitos por instituições financeiras para antecipação dos valores. Os valores dos recebíveis são definidos com base na análise de risco de crédito da carteira



## QUAL A FORMA DE PAGAMENTO DO EMPRÉSTIMO PELA PESSOA JURÍDICA?

29

O saldo devedor constituído do empréstimo deverá ser amortizado com o produto dos financiamentos concedidos pela instituição financeira às pessoas físicas, ainda no decorrer da obra e durante o prazo de amortização. O saldo devedor apurado após a conclusão da obra deverá ser pago mediante prestações mensais e sucessivas na forma acordada no contrato.

## QUAIS SÃO OS BENEFÍCIOS PARA AS MICRO E PEQUENAS EMPRESAS?

30

Geralmente as Micro e pequenas empresas ao serem analisadas quanto ao enquadramento do financiamento, são enquadradas no limite do FGTS, que possuem condições mais favoráveis do que os recursos do SBPE, no tocante a taxas, prazos, rating mínimo, percentual de comercialização dentre outros.



## **Núcleo de Acesso ao Crédito - NAC**

O Núcleo de Acesso ao Crédito é um serviço de apoio às micro, pequenas e médias empresas industriais, prestado pelas Federações Estaduais de Indústrias e coordenado pela CNI tem o objetivo de orientar no processo de captação de recursos para viabilizar investimentos e a operação do setor industrial, contribuindo para a modernização, o aumento da competitividade e a ampliação da capacidade produtiva.

Para mais informações, acesse: [www.cni.org.br/nac](http://www.cni.org.br/nac)

### **SUA OPINIÃO É IMPORTANTE!**

Envie sugestões para o aperfeiçoamento desta  
Cartilha ao **Núcleo de Acesso ao Crédito**  
([nac@cni.com.br](mailto:nac@cni.com.br)).

**CNI**

**Diretoria de Desenvolvimento Industrial – DDI**

*Carlos Eduardo Abijaodi*  
Diretor de Desenvolvimento Industrial

**Gerência Executiva de Política Industrial – GEPI**

*João Emilio Padovani Gonçalves*  
Gerente-Executivo de Política Industrial

*Caroline Letícia Lompa*  
*Cristiano Antonio da Silva*  
*Suzana Squeff Peixoto Silveira*  
*Valentine Carpes Braga*  
Equipe Técnica

**Diretoria de Serviços Corporativos – DSC**

*Fernando Augusto Trivellato*  
Diretor de Serviços Corporativos

**Área de Administração, Documentação e Informação – ADINF**

*Maurício Vasconcelos de Carvalho*  
Gerente-Executivo de Administração, Documentação e Informação

*Alberto Nemoto Yamaguti*  
Normalização

---

*Maria Aparecida Rosa Vital Brasil Bogado*  
Consultoria

*Maria da Penha Oliveira Dutra*  
Revisão Gramatical

*Elemento Design*  
Projeto Gráfico e Diagramação





[WWW.CNI.COM.BR](http://WWW.CNI.COM.BR)



*Confederação Nacional da Indústria*  
**PELO FUTURO DA INDÚSTRIA**

