

Plano de Investimento Imobiliário Subsidiado

Proposta de Financiamento de Unidades Habitacionais com recursos do Fundo Distrital de Habitação de Interesse Social – FUNDHIS

A Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal, buscando aplicação do Programa Habita Brasília, através da Diretoria de Produção – DIPRO, vem desenvolvendo projetos de produção de unidades habitacionais nas áreas de interesse social do Distrito Federal.

Considerando a solicitação dessa Companhia, de recursos do Fundo Distrital de Habitação de Interesse Social – FUNDHIS para possibilitar a construção das unidades habitacionais na região do Sol Nascente, Trecho 02, vimos apresentar o **Plano de Investimento Imobiliário Subsidiado** para os Empreendimentos com a finalidade de remunerar o capital investido.

O Plano prevê três empreendimentos distintos, com variação de área, número de cômodos e valor conforme tabela abaixo:

Empreendimento	Total UH's	Área UH (M ²)	Valor por Edificação (R\$)	Valor total (R\$)	Valor por UH	Valor por M ²
EP 01 - Habitação 1Q	22	47	144.000,00	1.584.000,00	72.000,00	1.531,91
EP 02 - Habitação 2Q	22	57	170.000,00	1.870.000,00	85.000,00	1.491,23
EP 03 - Habitação 3Q	22	65	212.000,00	2.332.000,00	106.000,00	1.630,77
TOTAL	66			5.786.000,00		

Premissas:

1. Cada empreendimento contará com 02 (duas) unidades Habitacionais (UH) por lote perfazendo **11 lotes** por empreendimento, totalizando **33 lotes e 66 UH's**. Os Empreendimentos foram desenvolvidos conforme demanda tipológica das regiões.
2. Tendo em vista o valor das unidades habitacionais, adotamos o público alvo para a faixa de renda **FAIXA 01** nos Empreendimentos EP-01 e EP-02 e **FAIXA 1,5** no Empreendimento EP-03.
3. O Valor do terreno, projeto e infraestrutura será subsidiado em 100%.
4. Não haverá custos com MKT e Comissão de venda
5. Percentual a ser financiado: 100%
6. Juros: 5% aa.
7. Prestação: Armotização + Juros
8. Custos Administrativos: 2% (A+J)
9. Custo Seguro Habitacional: MIP + DFI
10. Prazo: 300 meses

Cálculo do Valor da Operação do Empreendimento:

Consideramos para os Cálculos do valor a ser financiado:

VC = Custo Estimado de Construção

VCU = Custo Estimado de Construção por Unidade

VTU = Valor Estimado do Terreno:

VPU = Custo do Projeto por Unidade

VIU = Custo estimado da Infraestrutura por Unidade

VMV = Custos de MKT e Venda

IM = Idade Média: Faixa 1 = 41 anos / Faixa 1,5 = 40 ano

Valor do Empreendimento:

Tendo em vista que serão subsidiados os custos com **terreno, projeto e infraestrutura** e ainda a inexistência dos custos com MKT e Comissão de venda, o valor do empreendimento **(VE)** a ser financiado se iguala ao valor estimado do custo de construção por unidade **(VC)**.

Há ainda a necessidade de subsidio no valor a ser financiado, para enquadramento no comprometimento máximo da renda familiar.

Sendo assim:

$VE=VC-VS$

VS= Valor a ser subsidiado

Exemplificando:

Faixa 1 – até 1800,00

VC= R\$ 72.000,00

VE= R\$ 60.000,00

VS= R\$ 12.000,00

Comprometimento: 30% = R\$540,00

Valor do subsídio: R\$ 12.000,00

Prestação: Amortização + Juros = R\$ 449,99

Custos Administrativos: 2% (A+J) = R\$ 5,12

Custo Seguro Habitacional: MIP + DFI = R\$ 79,03

Valor da Prestação = R\$ 529,02

Sendo Assim, o recurso investido seria subsidiado em parte, com remuneração de 5% aa. Os valores a serem subsidiado dependeria da demanda de cada contrato.

Anderson Fioreti de Menezes

CODHAB/DF