

5 Processos de aprovação de projetos do Banco

Os interessados, ou Iniciadores, que queiram apresentar seus projetos para aprovação, a fim de obter financiamento do BNH, deverão apresentar ao Banco, devidamente preenchido, pedido de financiamento, acompanhado dos seguintes documentos:

I) Memorial descritivo:

- a) localização e número de unidades de cada tipo de moradia;
- b) mercado a ser atendido e fonte dos dados sobre o mercado. (Apresentar pesquisas ou estudos de mercado que indiquem estar assegurada a colocação das unidades a serem construídas;
- c) prováveis preços de venda, sinal e condições de pagamento. Tabela das despesas iniciais e cronograma dos pagamentos mensais;
- d) descrição do local e dos melhoramentos urbanos existentes e projetados. Exposição dos entendimentos e negociações do terreno. Prova da propriedade do terreno ou da opção para compra ou da autorização do proprietário para utilização do local para a finalidade requerida;
- e) descrição geral das habitações e do tipo de construção;
- f) entendimentos e negociações para a construção e cronograma previsto para a sua execução. (Mencionar possíveis construtores e a forma de sua contratação). Informação sobre a disponibilidade de mão-de-obra e materiais.

II) Aspectos técnicos:

- a) projeto aprovado das unidades;
- b) especificações das unidades e da urbanização;
- c) projeto de urbanização indicando as dimensões dos lotes, ruas, equipamentos urbanos básicos, setores recreativo, cultural, educacional e comercial. Calcular e mostrar a área coberta e a densidade. Mostrar a localização dos equipamentos sociais mais próximos, caso não estejam previstos no projeto;
- d) estimativa do custo global do empreendimento e do custo de cada tipo de unidade mostrando o custo da construção, do terreno, da urbanização, das despesas de venda, das despesas financeiras, do lucro e dos preços previstos de venda.
- e) levantamento do local, mostrando a localização da propriedade e as distâncias dos:
 - mercado-de-trabalho;
 - das igrejas;
 - das escolas;
 - das zonas comerciais;
 - dos serviços públicos existentes etc.;

f) estudo fundamentado quanto à viabilidade do fornecimento de:

- energia elétrica;
- do abastecimento de água; e
- da utilização ou instalação da rede de esgotos.

Observações

1. Os itens acima poderão ser apresentados sob a forma de anteprojetos e estimativas preliminares caso em que o Banco dará, se aprovar preliminarmente o projeto, apenas uma carta de intenção, válida por até 90 dias, prazo em que os documentos definitivos deverão ser apresentados e assinada a **Promessa**.

2. No caso de ser prevista a venda das unidades antes do habite-se é indispensável a apresentação de comprovação de cumprimento da Lei 4.591 anteriormente ao início das vendas.

III) Dados sobre o aspecto financeiro do projeto:

- a) características financeiras do empreendimento — demonstração de sua viabilidade.
 - a.1. Necessidades financeiras durante o período de construção calculadas com base nos custos discriminados do item II, d.
 - a.2. Fontes de financiamento da construção separando:
 - Recursos próprios;
 - Recursos de terceiros (discriminadamente).
 - a.3. Financiamento das vendas indicando a parcela a ser financiada pelo BNH através do mercado de hipotecas e se houver, o 2.º financiamento.
- A comparação das entradas e saídas de caixas nas duas fases do empreendimento deverá indicar serem as receitas suficientes para cobrir os compromissos. Deverá ser feito um cronograma financeiro do movimento de caixa indicando a origem e a aplicação dos recursos durante o empreendimento.
- b) indicação das garantias reais a serem dadas ao financiador ou dêste ao BNH como cobertura do financiamento da construção e a mecânica da entrega das cédulas hipotecárias ao Banco;
 - c) todos os valores monetários deverão ser expressos em moeda corrente e seu equivalente em Unidades Padrão de Capital do Banco da Habitação.
 - Após o exame e aprovação do pedido de financiamento, o **Iniciador** será convocado a apresentação da Descrição das Unidades e assinatura do **Contrato de Promessa ... e Compra e Venda de Hipoteca**.