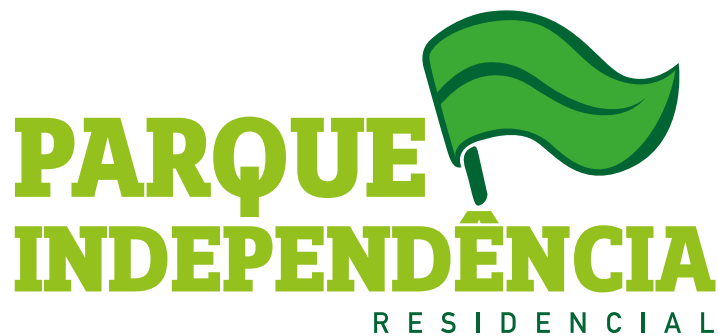


**PROGRAMA
MINHA CASA MEU MARANHÃO**

PARQUE
INDEPENDÊNCIA
RESIDENCIAL





PARQUE INDEPENDÊNCIA

R E S I D E N C I A L

PROJETO DE HABITAÇÃO DO SERVIDOR PÚBLICO ESTADUAL

DESCRIÇÃO DO RESIDENCIAL:

Empreendimento habitacional composto de 2.048 apartamentos distribuídos em 8 condomínios, sendo 5 condomínios com apartamentos de 2 quartos e 3 condomínios com apartamentos de 3 quartos, todos com 1 suíte. Cada condomínio tem seu espaço de lazer completo com quadra poliesportiva, piscina e área coberta, além de paisagismo com arborização que faz do Residencial Parque Independência um empreendimento habitacional diferenciado.

PARTICIPANTES:

- GOVERNO DO ESTADO DO MARANHÃO, POR MEIO DO PROGRAMA MINHA CASA MEU MARANHÃO
- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA.

FONTE DE RECURSOS:

- Recursos do FGTS ou do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo, por meio da modalidade Imóvel na Planta, tendo como agente financeiro a CAIXA;
- Contrapartida do Estado do Maranhão.

VALORES DE VENDA:

- Apartamentos de 2 quartos, com área de 51,14 m²: R\$ 99.960,00
- Apartamentos de 3 quartos, com 65,45 m²: R\$ 127.500,00

A contrapartida do Estado do Maranhão contribuiu para a redução do valor de venda dos apartamentos. Em pesquisa no mercado imobiliário constatou-se que os apartamentos têm preços até 25% inferiores a preços de outros imóveis similares localizados na região.

VALOR DE FINANCIAMENTO:

O sistema financeiro vigente determina que o valor do financiamento a ser concedido pela CAIXA é limitado a 80% do valor do imóvel. Sendo assim, caberá ao servidor proponente o pagamento do valor não financiado pela CAIXA, que poderá ser parcelado em até 24 meses para a construtora, como ocorre normalmente em operações de financiamento habitacional caracterizadas como imóvel na planta, sendo que a primeira parcela a ser paga à construtora vencerá 30 dias após a assinatura do contrato com a CAIXA. O valor exato do financiamento da CAIXA para cada servidor proponente será definido a partir da análise de sua renda familiar mensal.

CONDIÇÕES PARA OBTER O FINANCIAMENTO:

Ser servidor(a) público(a) estadual efetivo(a), ativo(a);

Cadastro sem restrições. São exemplos de cadastros consultados: Serasa, SPC, Banco Central e Receita Federal; Capacidade econômico-financeira para pagamento da prestação mensal. Em virtude dessa condição será avaliado se a renda familiar mensal é suficiente para pagamento das prestações. Nessa análise são considerados eventuais empréstimos que comprometam a renda familiar dos servidores proponentes.

IMPORTANTE

Após o prazo de inscrições no site ma.gov.br/parqueindependencia, não havendo restrições cadastrais, será realizado um sorteio eletrônico com o objetivo de definir a ordem de atendimento dos servidores. Após essa definição o proponente receberá comunicação para que compareça na Secretaria das Cidades e Desenvolvimento Urbano (SECID), entidade organizadora do projeto, a fim de apresentar a documentação básica definida pelas normas do Sistema Financeiro de Habitação - SFH, fazer sua entrevista e obter informações detalhadas sobre o projeto e as condições de financiamento.

O site ma.gov.br/parqueindependencia contém a relação dos documentos a serem apresentados. O atendimento será feito mediante a apresentação da documentação completa pelo servidor proponente.

A SECID está localizada na Avenida Getúlio Vargas, 1908, Fabril.

ATENÇÃO:

A CAIXA verifica e aprova o cadastro, avalia e determina o valor do financiamento a conceder, mediante a análise da capacidade de pagamento das prestações dos clientes que irão compor renda. Caso você já tenha conhecimento de que possui alguma restrição em seu nome que comprometa a aquisição do crédito providencie a regularização antes de apresentar sua proposta.

O sorteio eletrônico não garantirá a aquisição do imóvel, pois após essa etapa haverá a avaliação da capacidade financeira do servidor proponente pela CAIXA, conforme está definido nas regras do Sistema Financeiro de Habitação.

SISTEMAS DE AMORTIZAÇÃO

Sistema de amortização é um método que o banco disponibiliza para você, que vai contratar um Crédito Imobiliário, pagar sua dívida (saldo devedor) de forma parcelada, tendo por finalidade liquidar a dívida ao término do prazo contratado. Os principais sistemas utilizados atualmente são:

a) Sistema de Amortização Constante - SAC. Nesse sistema de amortização as parcelas tendem a se reduzir ao longo do tempo. A prestação é composta das parcelas de amortização e juros, em que o valor mensal da parcela de amortização é constante pelo período de doze meses, sendo recalculada (divisão do saldo devedor pelo prazo restante do financiamento) sempre na data do aniversário do contrato. A parcela de juros é recalculada mensalmente, de acordo com o saldo devedor atualizado e a taxa de juros contratada.

b) Sistema Francês de Amortização ou TP (Tabela Price) - SFA/TP: sistema de amortização em que as prestações pagas são sempre iguais, a amortização aumenta a cada período e os juros diminuem a cada período. O saldo devedor é atualizado mensalmente, no dia correspondente ao aniversário do contrato, pelo índice de remuneração básica aplicado aos depósitos da conta de poupança, se a origem do recurso for o SBPE, ou pelo índice de remuneração aplicado ao FGTS, se a origem do recurso for o FGTS.

SEGURO HABITACIONAL

O seguro habitacional é uma garantia fundamental e obrigatória para o crédito imobiliário, com benefícios para todas as partes envolvidas. Garante, por exemplo, que a família permaneça com o imóvel se houver morte ou invalidez total e permanente da(s) pessoa(s) que compôs (compuseram) renda para o financiamento, por meio da quitação total ou parcial da dívida junto ao agente financeiro, dependendo do percentual de participação de cada um na composição da renda. Também garante a indenização ou a reconstrução do imóvel, caso ocorra dano físico causado por riscos cobertos pela seguradora, de acordo com a apólice contratada.

ASSINATURA DO CONTRATO

Concluída a análise de crédito, com aprovação, o servidor proponente será convidado a assinar o seu contrato. Após isso, deverá providenciar o registro do contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Os Cartórios de Registro de Imóveis exigem o comprovante de pagamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), documento emitido pela Prefeitura Municipal de São Luís.

Como mais uma contribuição ao servidor, o Governo do Estado concederá um adiantamento para o pagamento de 50% das despesas com registro do contrato e pagamento do ITBI. O ressarcimento desse valor será feito mediante desconto no salário mensal, em até 8 parcelas.

FINANCIAMENTO
CAIXA

CADASTRAMENTO
SOMENTE PELO SITE
ma.gov.br/parqueindependencia

