

Soluções CAIXA
Habitação

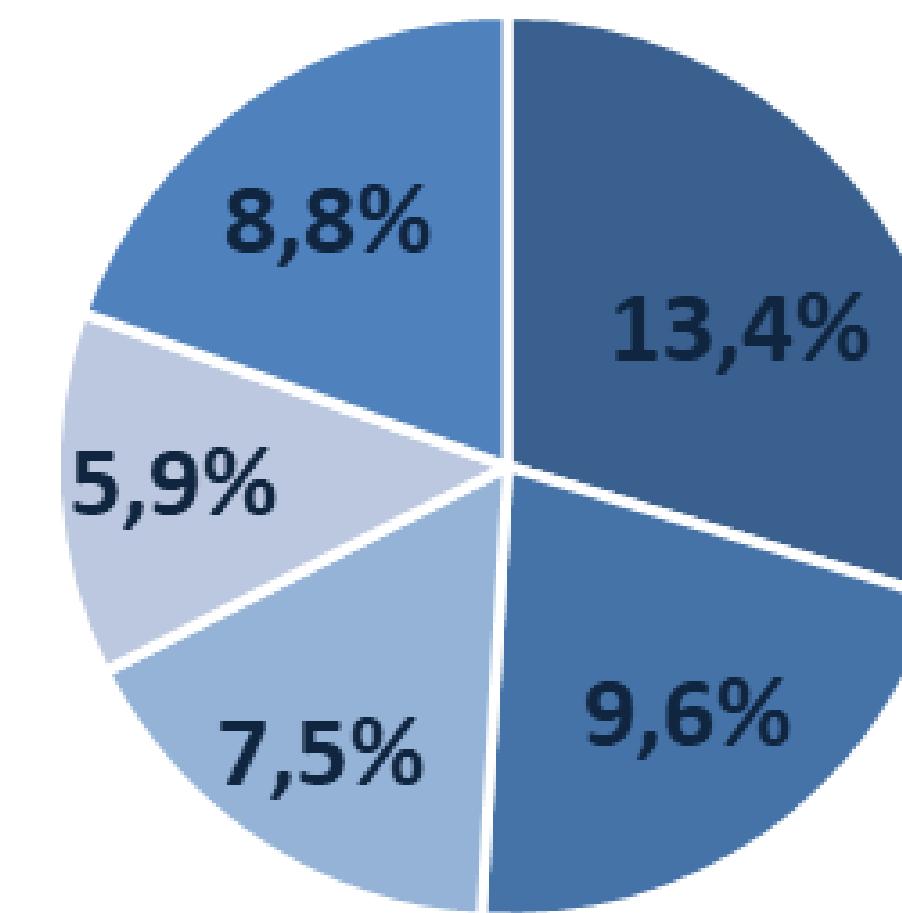
MAIO 2025 | HABITAÇÃO Pessoa Jurídica

CAIXA

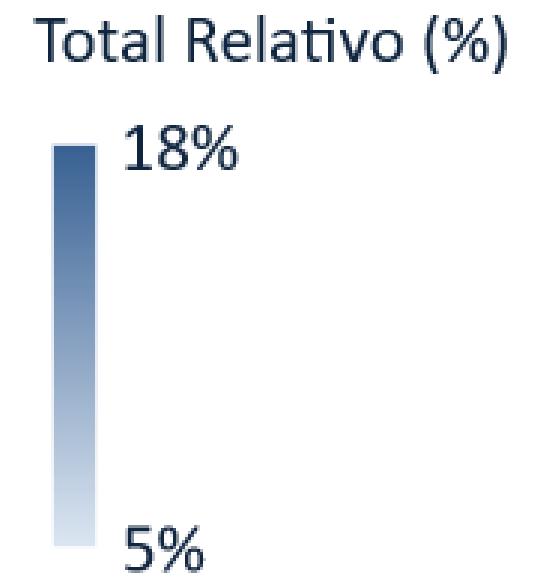
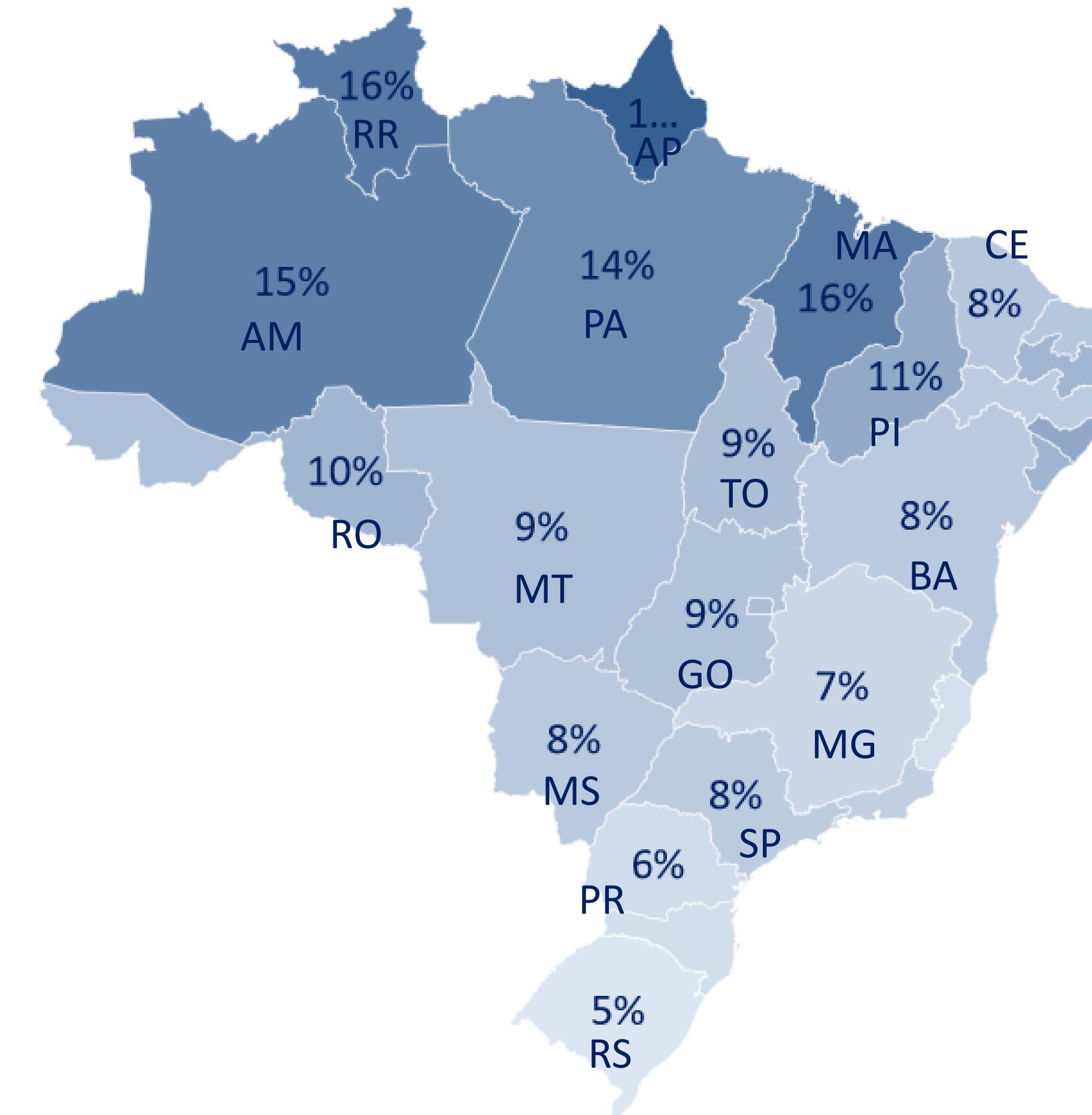
caixa.gov.br



Déficit Habitacional – Grandes Regiões



- Região Norte
- Região Nordeste
- Região Sudeste
- Região Sul
- Região Centro-Oeste

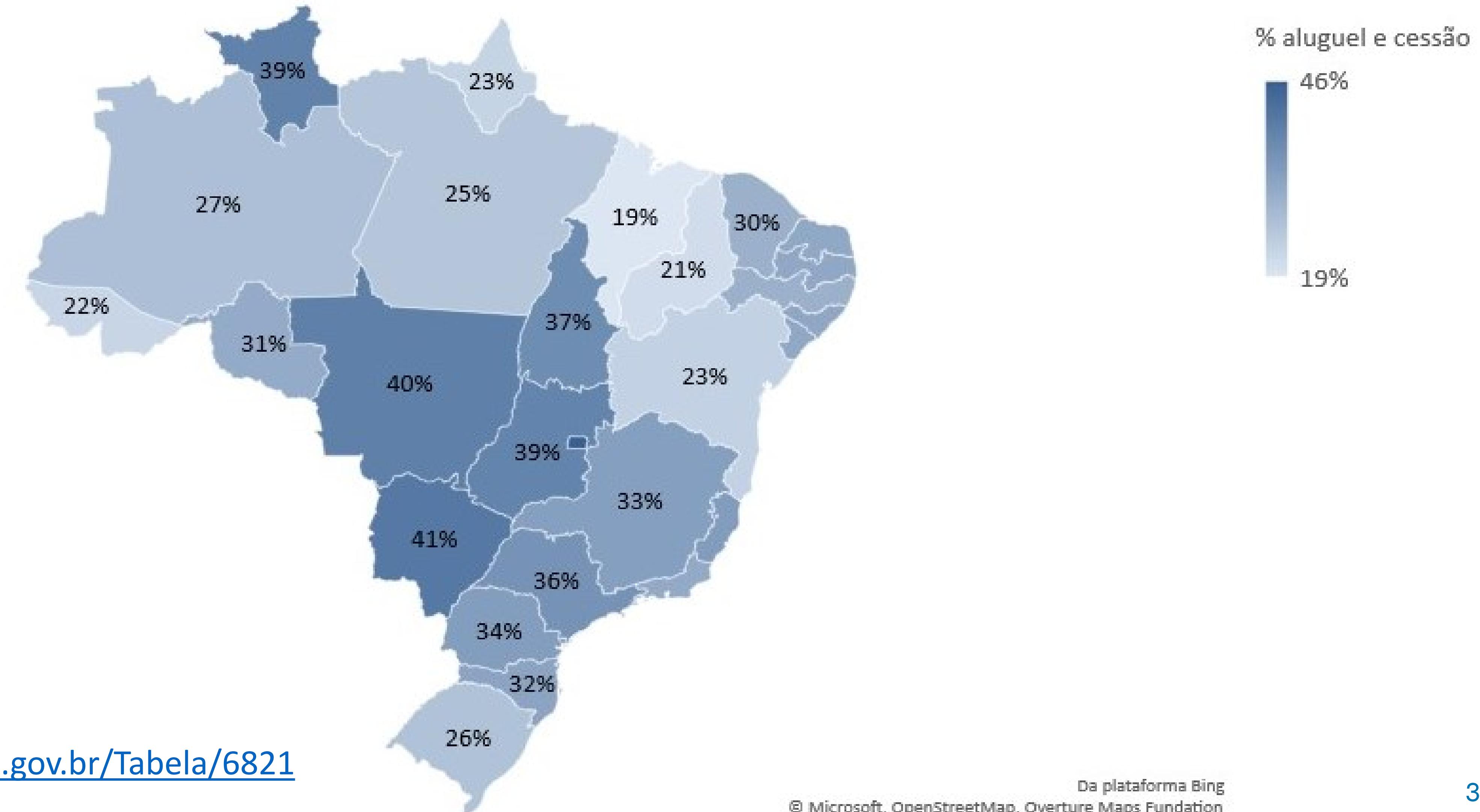


Fonte: Fundação João Pinheiro, Grandes Regiões 2019



Domicílios por condição de Ocupação (IBGE 2023)

% aluguel/cessão



Situação dos Domícilios



90 milhões de domicílios no país



11 milhões de domicílios vagos



Déficit Habitacional: 6 milhões

Total de domicílios não ocupados no Brasil

IBGE 2022

NORTE

Vagos: 820.675
Uso ocasional: 464.847
Total: 1.285.522

CENTRO-OESTE

Vagos: 858.046
Uso ocasional: 459.393
Total: 1.317.439

SUL

Vagos: 1.449.594
Uso ocasional: 1.088.119
Total: 2.537.713

NORDESTE

SUDESTE

Vagos: 3.668.757
Uso ocasional: 1.939.671
Total: 5.608.428

SUDESTE

Vagos: 4.600.817
Uso ocasional: 2.720.882
Total: 7.321.699



Situação dos Domicílios



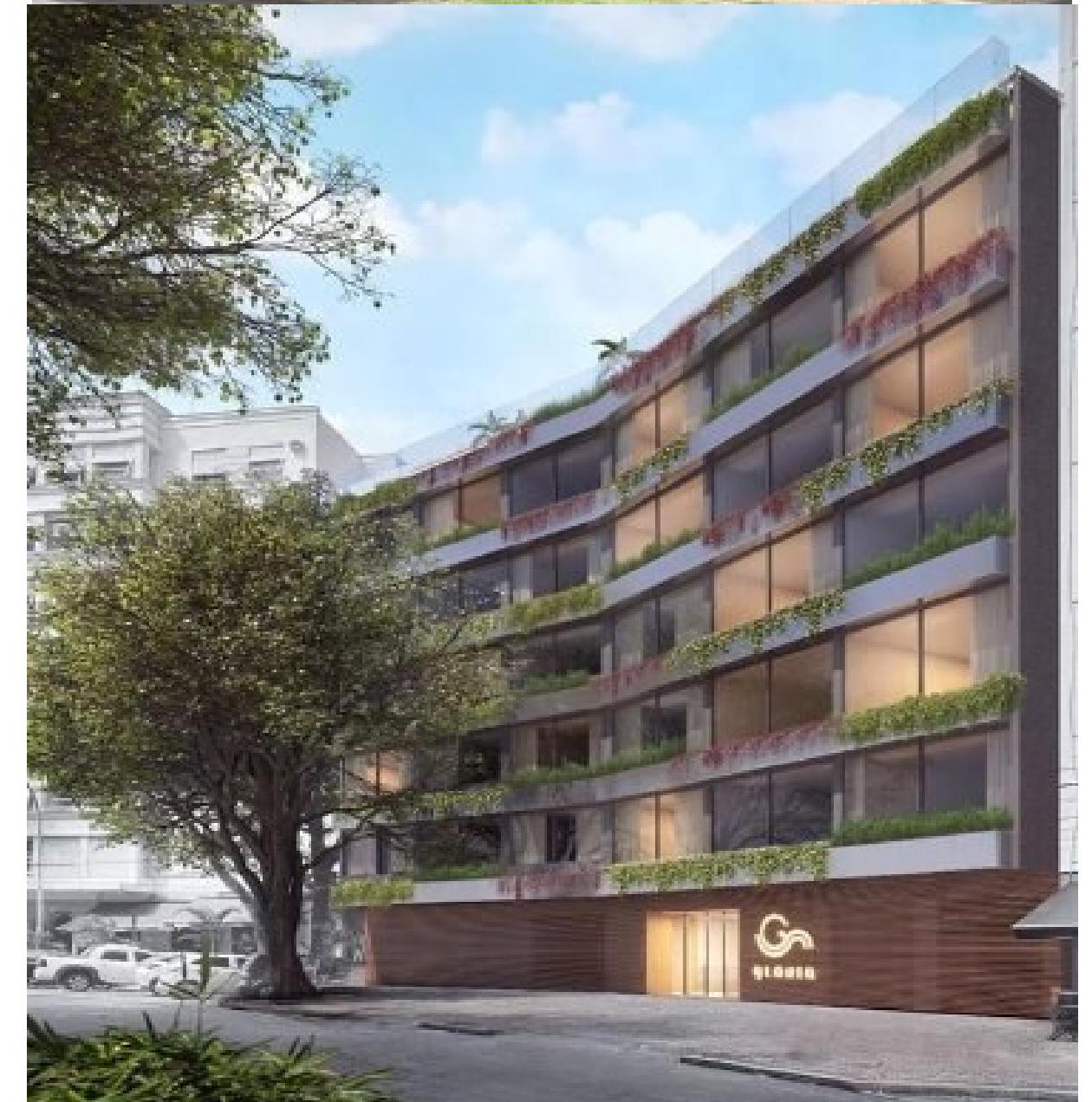
Localidade	Total Domicílios	Domicílios Vagos	Déficit Habitacional
Aracajú - SE	266 mil	35 mil	36 mil
Belo Horizonte - MG	1 milhão	109 mil	109 mil
Campinas - SP	501 mil	54,6 mil	18 mil
Manaus - AM	737 mil	89 mil	103 mil
João Pessoa - PB	377 mil	59 mil	20 mil
Porto Alegre - RS	686 mil	101 mil	97 mil
Recife - PE	643 mil	77 mil	97 mil
Rio de Janeiro - RJ	2,9 milhões	388 mil	544 mil
São Luís - MA	406 mil	45,5 mil	51 mil
São Paulo - SP	4,9 milhões	589 mil	1,1 milhão
Teresina - PI	355 mil	49 mil	37 mil



Por que RETROFIT?

- ✓ Sustentabilidade e redução impactos ambientais
- ✓ Requalificação urbana e aproveitamento de imóveis
- ✓ Melhoria na qualidade de vida e justiça social
- ✓ Planejamento estratégico para cidades sustentável

CAIXA pioneira no financiamento



Antiga Rádio Globo e atual Glória Del'Art - RJ



Municípios com Legislação de Incentivo ao Retrofit

Belo Horizonte: Centro de Todo Mundo

Campinas: Lei do Retrofit

Manaus: Nosso Centro

Porto Alegre: Centro+

Recife: Recentro

Rio de Janeiro: Reviver Centro

Salvador: Revitalizar

São Paulo: Requalifica Centro

Remissão de dívidas de IPTU; Isenção de IPTU por período determinado; Isenção ITBI; Desembolso a fundo perdido; Redução ISS; Isenção Outorga Onerosa por tempo determinado; Ampliação do coeficiente de aproveitamento da região central; Transferência de potencial construtivo.



Minha Casa Minha Vida

Requalificação/Retrofit



Minha Casa
Minha Vida

Incentivar o *retrofit* de prédios degradados, não utilizados e subutilizados,
localizados nas áreas centrais das grandes cidades.

Financiar UHs requalificadas, que serão consideradas
unidades novas.

Art. 4º - Inciso III ¹Lei nº 14.620

APOIO A PRODUÇÃO FGTS/SBPE/RECLIVRE

**MODALIDADE
REQUALIFICAÇÃO/RETROFIT**

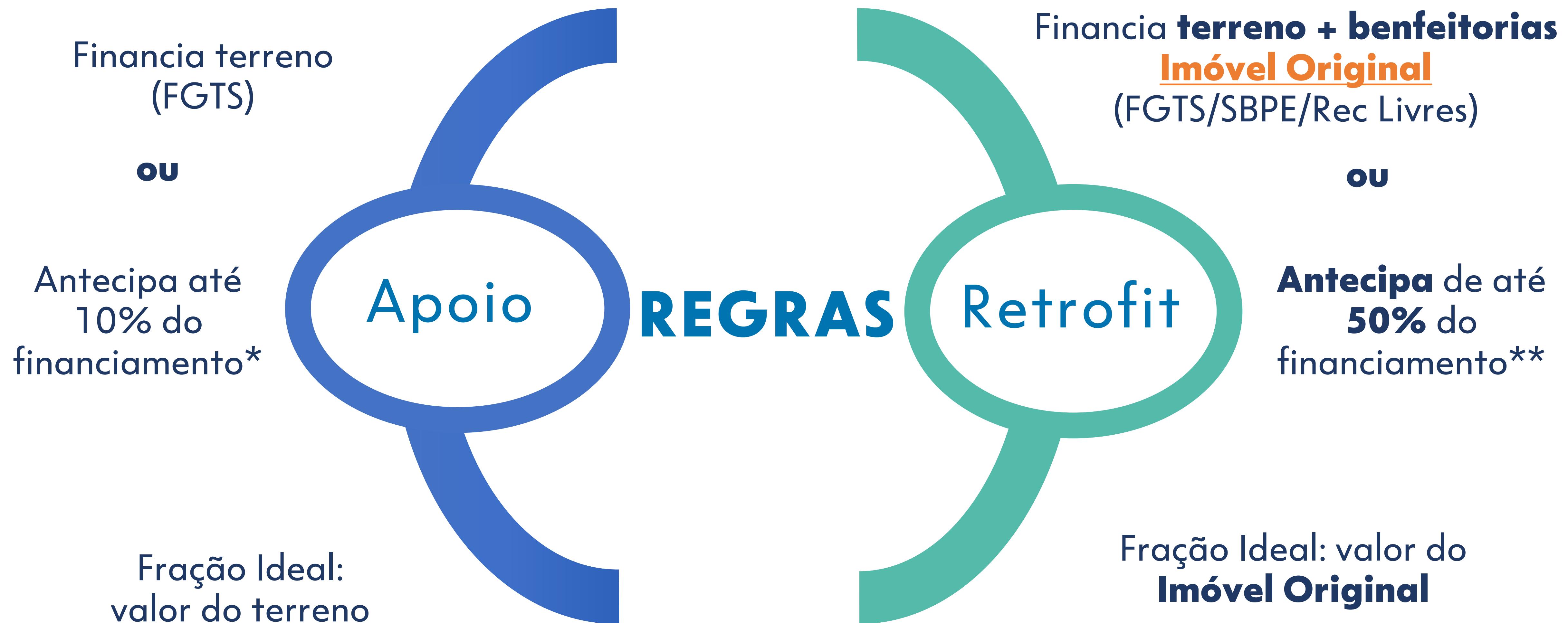


Edifício Castro – Cubatão – Apoio Retrofit em andamento
[CAIXA Notícias CAIXA vai financiar a revitalização de prédio para moradia social em Cubatão \(SP\)](#)

Diferenciais Apoio à Produção Retrofit



#PUBLICO



* Limitado ao valor do terreno ** Limitado ao valor do Imóvel Original objeto do Retrofit



Apoio à Produção Retrofit – Exemplo

Custo da Obra: R\$ 3.000.000,00

Outros Custos: R\$ 100.000,00

Terreno: R\$ 2.000.000,00

Imóvel Original: R\$ 4.000.000,00

Greenfield

Antecipação Financiamento

Até 10% do financiamento*

R\$ 300.000,00

Retrofit

Até 50% do financiamento*

R\$ 1.500.000,00

+
500%

Financiamento do Imóvel

Terreno**

R\$ 2.000.000,00

Terreno + Imóvel Original**

R\$ 6.000.000,00

+
300%

* limitado ao valor do terreno/imóvel original

** Pagamento do valor do Terreno e Imóvel Original no Primeiro Desembolso



Apoio à Produção Retrofit Pagamento da Fração Ideal

Regra “Greenfield”

Valor fração ideal
pago a cada
financiamento PF
CAIXA

R\$ 20.000,00

Terreno: R\$ 2.000.000,00

Imóvel Original: R\$ 4.000.000,00

Total de Unidades: 100



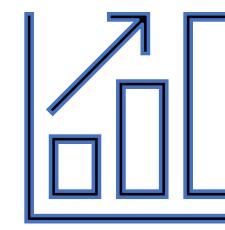
Regra RETROFIT

Valor fração ideal
pago a cada
financiamento PF
CAIXA

R\$ 60.000,00



FAR Requalificação/Retrofit



Incremento de até **40%** no valor do teto.



Possibilidade de flexibilização da tipologia das Unidades Habitacionais.

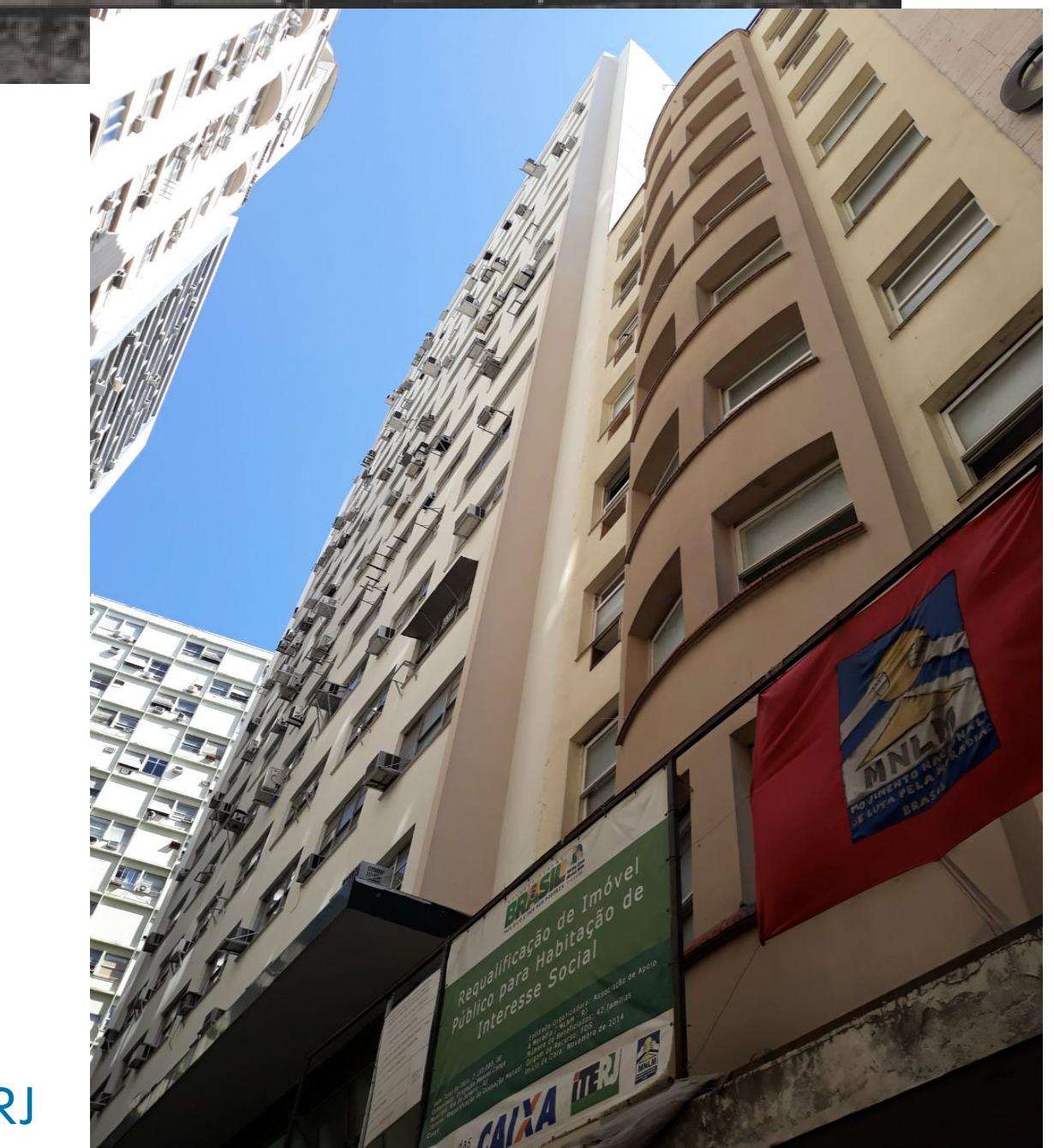


Apartamento Campinas: Teto R\$ 160.000,00

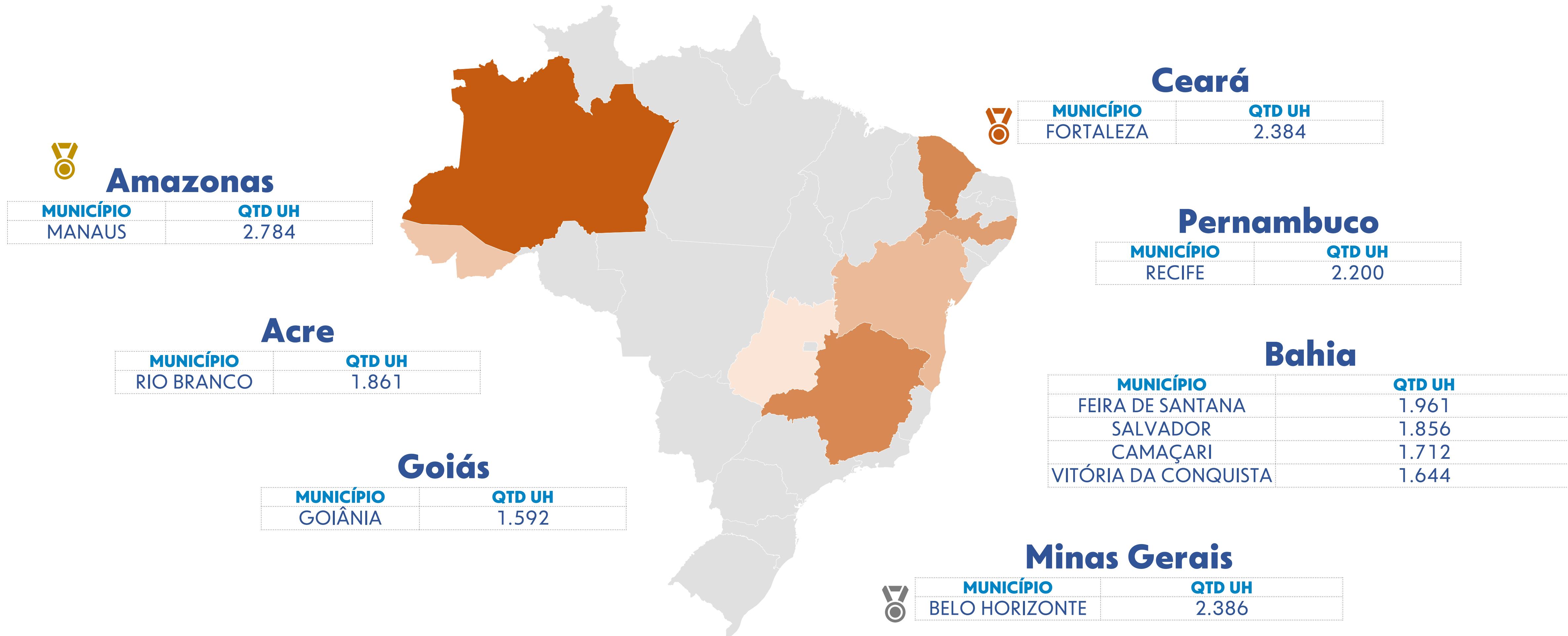
Terreno Qualificação Superior + 10%, teto R\$ 170.000,00

RETROFIT: R\$ 170.000,00 + até 40% (R\$ 68.000,00)

Apartamento Retrofit = R\$ 238.000,00



Contratação FAR 2024



Fontes de recursos que podem ser acumulados*



Emenda Parlamentar

O parlamentar ou bancada destina orçamento OGU para auxiliar no valor de entrada.



Contrapartida do Ente Público

Com recursos próprios, o Ente Público elabora um programa para auxiliar no valor de entrada.



Doação de Imóveis

O valor do imóvel doado pelo Ente Público funciona como um valor de entrada.

*É necessário elaborar legislação específica do Ente Público.

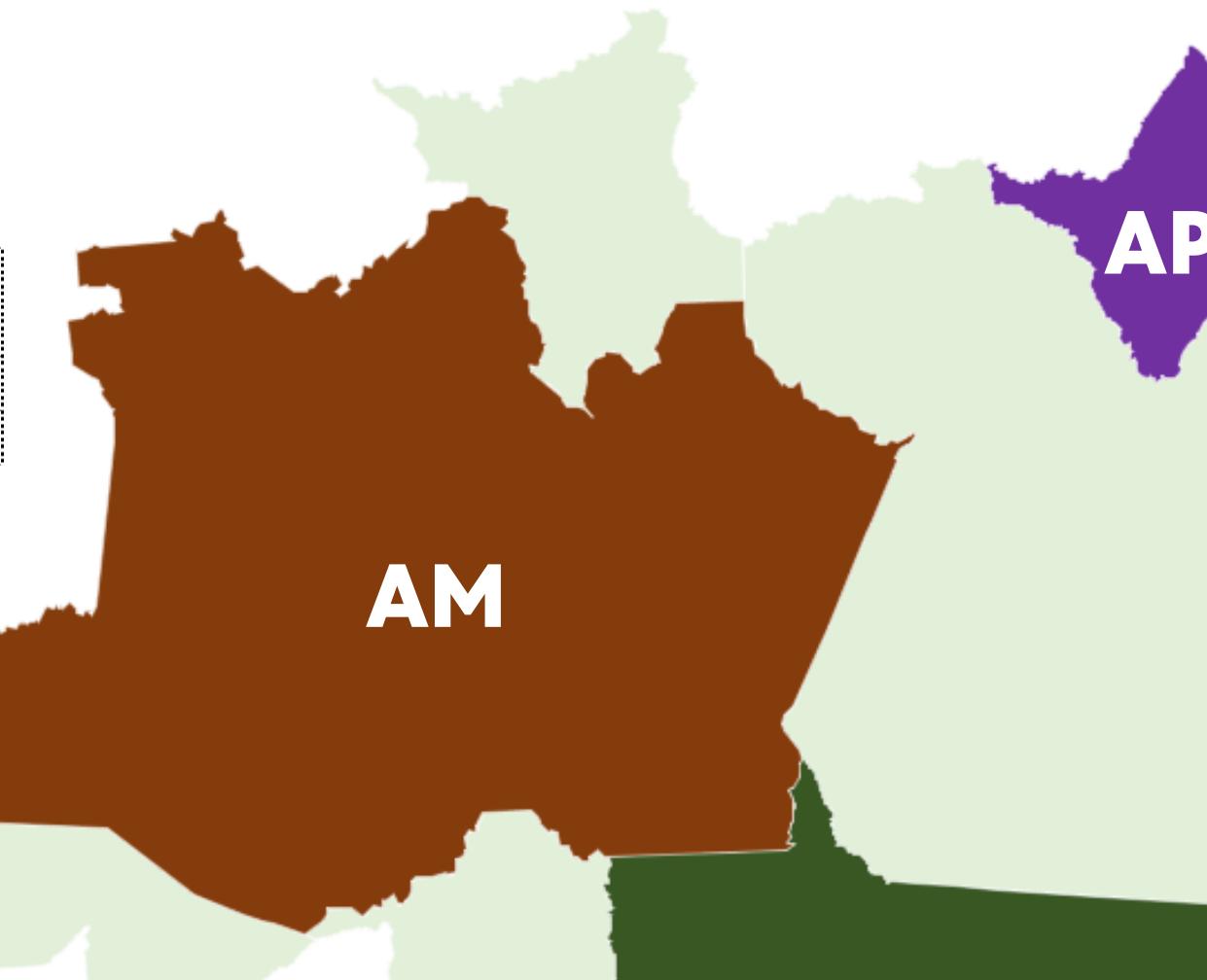
MCMV CIDADES - Convênios



#PÚBLICO

AM - AMAZONAS MEU LAR

ANO	QTD	FINANCIAMENTO	SUBSIDIO ESTADUAL	INADIMPLÊNCIA
2025	839	R\$ 126,71 mi	R\$ 25,85 mi	0,0%
2024	132	R\$ 21,99 mi	R\$ 3,77 mi	0,0%



AP - MACAPÁ

ANO	QTD	FINANCIAMENTO	SUBSIDIO ESTADUAL	INADIMPLÊNCIA
2025	90	R\$ 9,52 mi	R\$ 4,77 mi	0,0%
2024	231	R\$ 26,13 mi	R\$ 10,06 mi	0,0%

CE - ENTRADA MORADIA

ANO	QTD	FINANCIAMENTO	SUBSIDIO ESTADUAL	INADIMPLÊNCIA
2025	1.720	R\$ 248,76 mi	R\$ 34,40 mi	0,0%
2024	2.694	R\$ 384,17 mi	R\$ 53,88 mi	0,0%

PE - MORAR BEM

ANO	QTD	FINANCIAMENTO	SUBSIDIO ESTADUAL	INADIMPLÊNCIA
2025	2.063	R\$ 263,69 mi	R\$ 41,26 mi	0,4%
2024	6.434	R\$ 756,92 mi	R\$ 128,68 mi	0,2%

SE - LAGARTO

ANO	QTD	FINANCIAMENTO	SUBSIDIO ESTADUAL	INADIMPLÊNCIA
2025	22	R\$ 2,43 mi	R\$ 1,14 mi	0,0%
2024	11	R\$ 1,30 mi	R\$ 0,61 mi	0,0%

ES - NOSSA CASA

ANO	QTD	FINANCIAMENTO	SUBSIDIO ESTADUAL	INADIMPLÊNCIA
2025	293	R\$ 50,67 mi	R\$ 5,86 mi	0,0%
2024	1.351	R\$ 220,14 mi	R\$ 27,02 mi	0,0%

SP - CASA PAULISTA

ANO	QTD	FINANCIAMENTO	SUBSIDIO ESTADUAL	INADIMPLÊNCIA
2025	3.561	R\$ 560,54 mi	R\$ 43,22 mi	1,8%
2024	20.191	R\$ 3,06 bi	R\$ 246,82 mi	1,3%

MS - CAMPO GRANDE

ANO	QTD	FINANCIAMENTO	SUBSIDIO ESTADUAL	INADIMPLÊNCIA
2025	181	R\$ 26,81 mi	R\$ 5,20 mi	0,2%
2024	626	R\$ 93,88 mi	R\$ 16,49 mi	0,0%

MS - DOURADOS

ANO	QTD	FINANCIAMENTO	SUBSIDIO ESTADUAL	INADIMPLÊNCIA
2025	148	R\$ 23,28 mi	R\$ 3,63 mi	0,0%
2024	298	R\$ 42,00 mi	R\$ 8,28 mi	0,0%

RS - PORTA DE ENTRADA

ANO	QTD	FINANCIAMENTO	SUBSIDIO ESTADUAL	INADIMPLÊNCIA
2025	1.984	R\$ 306,83 mi	R\$ 39,68 mi	0,0%
2024	261	R\$ 38,88 mi	R\$ 5,22 mi	0,0%



PR - CASA FÁCIL PARANÁ

ANO	QTD	FINANCIAMENTO	SUBSIDIO ESTADUAL	INADIMPLÊNCIA
2025	4.513	R\$ 732,26 mi	R\$ 90,26 mi	1,5%
2024	15.076	R\$ 2,36 bi	R\$ 301,52 mi	1,0%

Pró-Moradia

Aquisição ou construção de **unidades habitacionais** e de toda a **infraestrutura incidente**

Aquisição ou construção de **lotes urbanizados**

Itens Financiáveis

- Infraestrutura de Água e Esgoto
- Pavimentação e Obras Viárias
- Regularização Fundiária
- Equipamentos Públicos
- Trabalho Social
- Terreno
- Contenção de Encostas



Pró Cidades



Reabilitação de Áreas Urbanas Modernização Tecnológica Urbana

Soluções para núcleos Urbanos

- Semaforização
- Iluminação Pública
- Energia Renovável
- Internet em Espaços Públicos
- Centros de Controle e Supervisão
- Retrofit de imóveis para Habitação popular

Sistemas Inteligentes e de Controle

- Abastecimento de Água
- Supervisão de Tráfego
- Governo Eletrônico
- Resíduos Sólidos
- Coleta Seletiva

CAIXA