

**MINISTÉRIO DAS CIDADES**

**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

**FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL  
(FAR)**

**RELATÓRIO DE GESTÃO DO EXERCÍCIO DE 2016**

**Brasília/2017**

**MINISTÉRIO DAS CIDADES**

**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

**FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL  
(FAR)**

**RELATÓRIO DE GESTÃO DO EXERCÍCIO DE 2016**

Relatório de Gestão do exercício de 2016 apresentado aos órgãos de controle interno e externo e à sociedade como prestação de contas anual a que esta Unidade Prestadora de Contas está obrigada nos termos do parágrafo único do art. 70 da Constituição Federal, elaborado de acordo com as disposições da IN TCU nº 63/2010, da DN TCU nº 154/2016, da Portaria TCU nº 059/2017 e da Portaria CGU nº 500/2016.

SUPERINTENDÊNCIA DE FUNDOS DE GOVERNO  
Responsável pela elaboração do Relatório de Gestão

**Brasília, 2017**

## LISTA DE ABREVIÇÕES E SIGLAS

ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
AF	Agente(s) Financeiro(s)
Álvaro Vindas	Tábua de Entrada em Invalidez Álvaro Vindas
ANS	Acordo de Nível de Serviço
AUDAT	Auditoria Nacional de Produtos de Governo e Atividades Delegadas
AVCAIXA	Sistema de Avaliação de Resultados das Unidades da CAIXA
BACEN	Banco Central do Brasil
BEICF	Business Enviroment Internal Control Factor
BB	Banco do Brasil S.A.
BF	Beneficiário Final
CADMUT	Cadastro Nacional de Mutuários
CAIXA	Caixa Econômica Federal
CCFGTS	Conselho Curador do FGTS
CDHU/SP	Companhia de Desenvolvimento Urbano de São Paulo
CDI	Certificado de Depósito Interbancário
CEDESJ	Centralizadora Nacional Desenvolvimento de TI – Rio de Janeiro
CFGL	Conselho de Fundos de Governo e Loterias
CGU	Controladoria-Geral da União
CLT	Consolidação das Leis do Trabalho
CNAE	Classificação Nacional de Atividades Econômicas
CONARQ	Conselho Nacional de Arquivos
CMN	Conselho Monetário Nacional
CONRES	Cadastro Informativo de Pessoas Físicas e Jurídicas com Relacionamento com a CAIXA
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica
DFI	Danos Físicos no Imóvel
DEFUS	Diretoria Executiva Fundos de Governo
DIMOB	Diretoria Imobiliária do BB
DN	Decisão Normativa
e-SIC	Serviço de Informações ao Cidadão – eletrônico
FAR	Fundo de Arrendamento Residencial
FAS	Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social
FDS	Fundo de Desenvolvimento Social
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FINSOCIAL	Fundo de Investimento Social
FSW	Fábrica de Software
GEAJU	Gerência Nacional de Assistência Jurídica
GEARJ	Gerência Nacional Aplicativos – RJ
GECTC	Gerência Nacional de Contabilidade de Terceiros
GECOC	Gerência Nacional de Controladoria de Ativos e Passivos e Custódia
GEFUS	Gerência Nacional de Administração de Fundos Garantidores e Sociais
GEIFI	Gerência Nacional de Registro de Informações
GEIPT	Gerência Nacional de Infraestrutura e Patrimônio de Terceiros
GEMCV	Gerência Nacional do PMCMV – Recursos do FAR
GEORC	Gerência Nacional de Orçamento
GEROP	Gerência Nacional de Risco Operacional

GEPRE	Gerência Nacional de Precificação
GETEL	Gerência Nacional de Cobrança de Varejo, Telecobrança e Assessorias Externas
GR-95	Tábua de Mortalidade GR-95
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IF	Instituição Financeira Oficial Federal
IJA BRASIL	Instituto dos Auditores Internos do Brasil
IN	Instrução Normativa
LOA	Lei Orçamentária Anual
MCidades	Ministério das Cidades
MF	Ministério da Fazenda
MIBA	Sócio Membro do Instituto Brasileiro de Atuária
MIP	Morte e Invalidez Permanente
MNPO	Manual de Normas e Procedimentos Operacionais
MP	Medida Provisória
MPOG	Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão
NPC	Norma e Procedimento da Contabilidade
OGU	Orçamento Geral da União
PAC	Plano de Aceleração do Crescimento
PAINT	Plano Anual de Atividades de Auditoria Interna
PAR	Programa de Arrendamento Residencial
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida, Faixa 1 com recursos do FAR
PNHU	Programa Nacional de Habitação Urbana
PCO	Plano de Continuidade Operacional de TI
PCS	Plano de Cargos e Salários
PDTI	Plano Diretor de Tecnologia da Informação
PRICE	Tabela Price
PROTECH	Programa de Difusão Tecnológica para Construção de Habitação de Baixo Custo
PSIC	Programa de Seleção Interna por Competência
RAE	Relatório de Acompanhamento do Empreendimento
RG	Relatório de Gestão
SAC	Serviço de Atendimento ao Cliente
SELIC	Taxa referencial de juros da economia brasileira
SFC	Sistema Federal de Controle Interno
SIAFI	Sistema Integrado de Administração Financeira do Governo Federal
SIAUD	Sistema de Auditoria da CAIXA
SIAPF	Sistema de Acompanhamento de Programas de Fomento
SIDES	Sistema do Desempenho
SIORG	Sistema de Informações Organizacionais do Governo Federal
SISFIN	Sistema Financeiro da CAIXA
SISMN	Sistema de Manual Normativo da CAIXA
SNH	Secretaria Nacional de Habitação
STN	Secretaria do Tesouro Nacional
SUFUS	Superintendência Nacional Fundos de Governo
TCU	Tribunal de Contas da União
TI	Tecnologia da Informação
UF	Unidade da Federação

UH	Unidade Habitacional
VIFUG	Vice-Presidência Fundos de Governo e Loterias

## LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Identificação do FAR .....	10
Quadro 2 – Normas do FAR .....	12
Quadro 3 – Renda Familiar Bruta e Prestação Mensal .....	14
Quadro 4 – Informações sobre Areas ou Subunidades Estratégicas .....	16
Quadro 5 – Princípios do Modelo de Gestão .....	19
Quadro 6 – Elementos do Modelo de Gestão.....	19
Quadro 7 – Demonstrativo de Provimento de Cargos/Funções Gratificadas por Motivo da Promoção.....	21
Quadro 8 – Aportes de Recursos/Integralização de Cotas .....	23
Quadro 9 – Unidades Transferidas para Estoque do FAR .....	24
Quadro 10 – Empreendimentos em Processo de Desmobilização .....	24
Quadro 11 – Carteira Arrendamento FAR .....	25
Quadro 12 – UH Construídas pelo FAR no Âmbito do (PAR) - 1999 a 2016.....	26
Quadro 13 – Histórico PAR – Alienações .....	27
Quadro 14 – Carteira do PAR por Término de Arrendamento .....	27
Quadro 15 – Saldo de Parcelas de Obras a Liberar.....	29
Quadro 16 – Operação PMCMV FAR/FGTS .....	31
Quadro 17 – Histórico PAR – Alienações .....	32
Quadro 18 – Descrição do Indicador PAR (IDAI).....	32
Quadro 19 – Descrição do Indicador FAR (IEVA).....	33
Quadro 20 – Evolução da Alienação dos Imóveis do FAR.....	33
Quadro 21 – Série Histórica dos Custos Administrativo-Operacionais FAR .....	34
Quadro 22 – Descrição do Índice Evolução dos Custos Administrativo/Operacionais do FAR (IEVC).....	34
Quadro 23 – Histórico Despesas de Manutenção - FAR .....	35
Quadro 24 – Descrição do Índice PAR (IEVD).....	35
Quadro 25 – Descrição do Índice Garantia de Capital de Terceiros (IGCT).....	36
Quadro 26 – Histórico do Índice Garantia de Capital de Terceiros (IGCT) .....	36
Quadro 27 – Descrição do Índice Grau de Endividamento (IGEN) .....	37
Quadro 28 – Histórico do Índice de Grau de Endividamento (IGEN).....	37
Quadro 29 – Situação das Obras PMCMV AF BB e CAIXA .....	37
Quadro 30 – Situação das Obras PMCMV AF BB e CAIXA – Valor Contratado.....	38

Quadro 31 – Força de Trabalho do FAR.....	51
Quadro 32 – Distribuição da Lotação Efetiva.....	52
Quadro 33 – Detalhamento da Estrutura de Cargos em Comissão e Funções Gratificadas.....	53
Quadro 34 – Qualificação da Força de Trabalho dedicada ao FAR.....	54
Quadro 35 – Força de Trabalho dedicada ao FAR – Tempo de Serviço e Faixa Etária .....	55
Quadro 36 – Demonstrativo de Capacitação das Equipes dedicadas ao FAR .....	56
Quadro 37 – Custo com Pessoal.....	56
Quadro 38 – Índice de Absenteísmo da Área Fim – CEFUS.....	57
Quadro 39 – Índice de Absenteísmo da Área Meio .....	58
Quadro 40 – Índice de Rotatividade da Equipe – Áreas Fim e Meio.....	58
Quadro 41 – Extrato das Ocorrências de Atendimento ao Cidadão - Reclamações .....	63
Quadro 42 – Extrato das Ocorrências de Atendimento ao Cidadão – Denúncias.....	63
Quadro 43 – Aportes/Integralização de Cotas pela União e Desembolsos PAR e PMCMV.....	67
Quadro 44 – Resultado Operacional FAR 2016.....	69
Quadro 45 – Despesas com Taxas de Administração .....	71
Quadro 46 – PAR Parcelamento Ativos até 2016 .....	72
Quadro 47 – Histórico PAR Parcelamento Ativos.....	72
Quadro 48 – Unidades Entregues aos Beneficiários Finais – Até 2016.....	73
Quadro 49 – Unidades Entregues aos BF do PMCMV - CAIXA – Até 2016.....	73
Quadro 50 – Unidades Entregues aos Beneficiários Finais .....	73
Quadro 51 – Distratos PMCMV - Banco do Brasil .....	74
Quadro 52 – Execução Orçamentária e Financeira PMCMV – Banco do Brasil .....	75
Quadro 53 – Execução Orçamentária e Financeira PMCMV – CAIXA .....	76
Quadro 54 – Operações Distratada CAIXA no PMCMV – 2016.....	77
Quadro 55 – Operações Assinadas CAIXA no PMCMV – 2016 .....	77
Quadro 56 – Retomadas de Obras CAIXA no PMCMV – 2016 .....	77
Quadro 57 – Execução Orçamentária e Financeira CAIXA e BB no PMCMV .....	78
Quadro 58 – Demonstrativo da Evolução do Empréstimo do FGTS.....	80
Quadro 59 – Provisão para Ações Judiciais .....	82
Quadro 60 – Inadimplência por Quantidade PAR Parcelamento.....	84
Quadro 61 – Inadimplência por Quantidade PMCMV Faixa I – AF CAIXA .....	85

## **LISTA DE GRÁFICOS**

<b>Gráfico 1 – Evolução da Inadimplência – Quantidade de Contratos – FAR PMCMV.....</b>	<b>85</b>
<b>Gráfico 2 – Acionamentos de Telecombrança – PMCMV.....</b>	<b>86</b>
<b>Gráfico 3 – Inadimplência AF banco do Brasil – PMCMV .....</b>	<b>86</b>
<b>Gráfico 4 – Evolução do Valor da Cota do FAR.....</b>	<b>87</b>

## **LISTA DE ILUSTRAÇÕES**

<b>Figura 1 – Organograma do FAR.....</b>	<b>15</b>
<b>Figura 2 - Mapa Geográfico de Execução Orçamentária PMCMV FAR – 2016 AF Banco do Brasil e CAIXA .....</b>	<b>79</b>

## **LISTA DE ANEXOS**

Anexo I – Demonstrações Contábeis e Financeiras e Execução Orçamentária;

Anexo II – Parecer da Auditoria Independente;

Anexo III – Parecer do Conselho Diretor;

Anexo IV – Parecer do Conselho Fiscal;

Anexo V – Parecer do Conselho de Administração;

Anexo VI – Avaliação Atuarial.

## Sumário

<b>APRESENTAÇÃO</b> .....	9
<b>CAPÍTULO I</b> .....	10
<b>VISÃO GERAL</b> .....	10
1.1 Finalidade e competências do FAR.....	10
1.2 Normas e regulamentos de criação, alteração e funcionamento do FAR.....	12
1.3 Breve histórico do FAR.....	13
1.4 Organograma do FAR.....	15
<b>CAPÍTULO II</b> .....	18
<b>PLANEJAMENTO ORGANIZACIONAL E RESULTADOS</b> .....	18
2.1 Planejamento organizacional.....	18
2.2 Descrição sintética dos objetivos do exercício.....	19
2.3 Desempenho operacional.....	22
<b>CAPÍTULO III</b> .....	39
<b>GOVERNANÇA, GESTÃO DE RISCOS E CONTROLES INTERNOS</b> .....	39
3.1 Estrutura de governança.....	39
3.2 Gestão de risco e controles internos.....	43
<b>CAPÍTULO IV</b> .....	50
<b>ÁREAS ESPECIAIS DA GESTÃO</b> .....	50
4.1 Gestão de pessoas.....	50
4.2 Gestão da Tecnologia da Informação.....	59
<b>CAPÍTULO V</b> .....	63
<b>RELACIONAMENTO COM A SOCIEDADE</b> .....	63
5.1 Canais de acesso do cidadão.....	63
5.2 Mecanismos de transparência das informações relevantes do FAR.....	64
<b>CAPÍTULO VI</b> .....	66
<b>DESEMPENHO FINANCEIRO E INFORMAÇÕES CONTÁBEIS</b> .....	66
6.1 Desempenho financeiro do exercício.....	66
6.2 Demonstrações contábeis e notas explicativas.....	80
<b>CAPÍTULO VII</b> .....	82
<b>OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES</b> .....	82
7.1 Informações relevantes no desempenho da gestão no exercício.....	82
7.2 Conclusão.....	87



## APRESENTAÇÃO

Este Relatório de Gestão do FAR apresenta-se em conformidade com as normas gerais editadas pela Instrução Normativa do TCU nº 63/2010 e com as orientações da Decisão Normativa do TCU nº 154/2016 e da Portaria TCU nº 059/2017 e da Portaria CGU nº 500/2016.

Em observância ao que preconizam as mencionadas normas, este Relatório estrutura-se em oito capítulos cujo encadeamento apresenta o desempenho do FAR, no exercício de 2016, frente às responsabilidades institucionais.

Entre as realizações do FAR em 2016, ressaltam-se:

- Realização do cálculo atuarial referente ao exercício 2016;
- Implantação de ações de cobrança de mutuários com financiamentos no âmbito do PMCMV inadimplentes há mais de 90 dias, mediante emissão de correspondência solicitando o pagamento das prestações, com reenvio de segunda correspondência àqueles que permaneceram inadimplentes e, com esta ação na ordem de 20% dos mutuários adimpliram as prestações;
- Finalização da depuração da base operacional e baixa do saldo remanescente da subconta *MIP a classificar* com os ajustes operacionais, contábeis e financeiros;
- Implantação de nova rotina de controle operacional e contábil de Imóveis em Curso/Construção do PAR e PMCMV do AF CAIXA;
- Implantação da nova rotina de controle operacional e contábil de Imóveis a Aliar do PMCMV DO AF CAIXA;
- Depuração da base operacional e contábil, alteração da rotina contábil e implantação de controles operacionais dos recebimentos de recursos próprios e/ou da conta vinculada do FGTS no exercício da opção de compra pelo arrendatário de imóvel PAR;
- Desenvolvimento de aplicativo para controle da rotina de retomada de obras do AF CAIXA;
- Revisão parcial do projeto “auditoria com um *clic*”;
- Liberação de recursos para obras do PMCMV no montante de R\$ 6,8 bilhões.

Principais dificuldades apresentadas para o alcance dos objetivos do FAR em 2016:

- A inclusão das contratações de operações de crédito, no âmbito do PMCMV, do AF BB não foi concluída porque dependia da finalização de parametrizações contábeis no sistema SIAPF com previsão para conclusão em 2017;
- Elevado número de obras em ritmo anormal, paralisadas ou não iniciadas;
- Elevados índices de inadimplência;

## CAPÍTULO I VISÃO GERAL

### 1.1 Finalidade e competências do FAR

#### 1.1.1 Identificação do FAR

**Quadro 1 – Identificação do FAR**

Poder e Órgão de Vinculação			
<b>Poder: Executivo</b>			
<b>Órgão de Vinculação: Ministério das Cidades</b>		<b>Código SIORG: 42672</b>	
Identificação da Unidade Prestadora de Contas			
<b>Denominação Completa: Fundo de Arrendamento Residencial</b>			
<b>Denominação Abreviada: FAR</b>			
<b>Código SIORG: Não se aplica</b>	<b>Código LOA: Não se aplica</b>	<b>Código SIAFI: Não se aplica</b>	
<b>Natureza Jurídica:</b> Clube/Fundo de Investimento		<b>CNPJ: 03.190.167/0001-50</b>	
<b>Principal Atividade:</b> Outros fundos que em razão de previsão legal devam prestar contas ao TCU, incluindo os órgãos e entidades supervisoras ou gestores e os bancos operadores desses fundos. O FAR provê recursos aos programas PAR e PMCMV para investimentos no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, edificação de equipamentos públicos e outros complementares à habitação mediante constituição de carteira diversificada de ativos imobiliários, financeiros e/ou modalidades operacionais disponíveis no âmbito do mercado financeiro.			
<b>Código CNAE:</b> 64.70-1-03 - Fundos de investimento imobiliários			
<b>Telefones de contato:</b>	(061) 3521-8227	(061) 3521-8008	(061) 3521-8020
<b>Endereço eletrônico:</b> <a href="mailto:gefus@caixa.gov.br">gefus@caixa.gov.br</a> ; <a href="mailto:sufus@caixa.gov.br">sufus@caixa.gov.br</a>			
<b>Página na Internet:</b> <a href="http://www.caixa.gov.br">http://www.caixa.gov.br</a> e <a href="http://fundosdegoverno.caixa.gov.br/portal-home">http://fundosdegoverno.caixa.gov.br/portal-home</a>			
<b>Endereço Postal:</b> <b>Caixa Econômica Federal</b> VIFUG - Vice-Presidência Fundos de Governo e Loterias DEFUS - Diretoria Executiva Fundos de Governo SUFUS - Superintendência Nacional Fundos de Governo GEFUS - Gerência Nacional Administração de Fundos Garantidores e Sociais Setor de Autarquias Sul, Quadra 3, Bloco E, 10º andar – Ed. Sede III - 70070-030 - Brasília – DF			

#### 1.1.2 Caracterização do FAR

FAR foi criado, conforme autorização, pela MP nº 1.823, de 1999, convertida na Lei nº 10.188, de 2001, com as características de fundo financeiro privado com o fim exclusivo de segregação patrimonial e contábil dos haveres financeiros e imobiliários destinados ao PAR.

A partir de 2009, com a criação do PMCMV, por meio da MP nº 459, de 2009, convertida na Lei nº 11.977, de 2009, o FAR que já atendia a necessidade de moradia da população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra e venda direta, foi autorizado a atuar também no novo Programa do governo, PMCMV.

As finalidades institucionais do FAR são:

- Prover recursos ao PAR e ao PMCMV para a realização de investimentos no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, edificação de equipamentos de educação, saúde e outros complementares à habitação, mediante carteira diversificada de ativos imobiliários, financeiros e/ou modalidades operacionais disponíveis no âmbito do mercado financeiro;
- Conceder subvenção econômica ao beneficiário pessoa física do PMCMV;
- Remunerar os AF BB, atuando como executor do PMCMV, e à CAIXA, na qualidade de agente executor do PAR e do PMCMV;
- Remunerar a CAIXA pela prestação de serviços atuando como agente gestor do FAR, a título de taxa de administração;
- Garantir a cobertura de DFI do PMCMV, sem cobrança de contribuição do BF;
- Demais despesas necessárias a garantir a integridade dos imóveis dos FAR, conforme previsão no Regulamento do FAR, respeitando os princípios da legalidade, finalidade, razoabilidade, moralidade administrativa, interesse público e eficiência.

A competência pela gestão do FAR cabe à CAIXA e ao MCidades compete a gestão do PAR, conforme Art. 2º, § 8º e Art. 1º, § 1º, da Lei nº 10.188, de 2001, respectivamente, enquanto a gestão do PMCMV, no âmbito do PNHU, compete ao MCidades e a operacionalização do PMCMV compete às Instituições Financeiras Oficiais Federais BB e CAIXA, em consonância ao que preconiza a Lei nº 11.977, de 2009.

O FAR é regido por Regulamento próprio e o seu patrimônio está dividido em cotas, separado do patrimônio dos cotistas e do gestor do Fundo. Possui direitos e obrigações próprias, pelas quais responde com seu patrimônio, não respondendo o gestor ou os cotistas por qualquer obrigação do Fundo, salvo pela integralização das cotas que subscreverem.

Os recursos do FAR constituem-se de: i) recursos oriundos da integralização de cotas pela União; ii) rendimentos obtidos com a aplicação das disponibilidades financeiras em títulos públicos federais e em ativos com lastros em créditos de base imobiliária; iii) recursos provenientes do retorno de taxas de arrendamento do PAR e das prestações pagas pelos BF do PMCMV e do FAR/ Parcelamento; e iv) outras fontes de recursos.

O FAR subordina-se à fiscalização do BACEN, e sua contabilidade se sujeita as normas do plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional – COSIF, aos princípios gerais da contabilidade, no que couber, às demais normas de contabilidade vigentes no país.

O Poder Público participa da composição dos investimentos no PAR e no PMCMV por meio de aporte de recursos financeiros para execução de infraestrutura externa ao empreendimento, doação de áreas e isenção de taxas ou tributos incidentes sobre os imóveis e operações do FAR, inclusive nos casos de projetos integrados ao programa de requalificação de centros urbanos ou recuperação de sítios históricos.

## 1.2 Normas e regulamentos de criação, alteração e funcionamento do FAR

As normas pertinentes ao FAR, conforme disposto no quadro 2, demonstram gradativa ampliação do escopo de atuação do FAR cuja razão de existir justifica-se pelo objetivo de reduzir o déficit habitacional e atender a necessidade de moradia à população de baixa renda concentrada nas capitais, regiões metropolitanas, e nos municípios com população urbana superior a 100 mil habitantes.

**Quadro 2 – Normas do FAR**

<b>Norma</b>	<b>Finalidade</b>
MP nº 1.823, de 29/04/1999.	Institui o PAR e autoriza a CAIXA a criar o FAR.
MP nº 2.135, de 26/01/2001.	Convalida os atos praticados com base na MP nº 1823/1999 e institui o PAR e autoriza a CAIXA a criar o FAR.
Lei nº 10.188, de 12/02/2001.	Conversão da MP 2.135/2001 – dispõe sobre a criação o PAR e autoriza a CAIXA a criar o FAR.
MP nº 459, de 25/03/2009.	Dispõe sobre o PMCMV e autoriza a União a transferir recursos ao FAR.
Lei nº 11.977, de 07/07/2009.	Conversão da MP nº 459/2009.
Decreto nº 7.499, 16/06/2011.	Regulamenta dispositivos da Lei nº 11.977/2009, que dispõe sobre o PMCMV.
Portaria MCidades nº 493, de 04/10/2007.	Estabelece as diretrizes gerais para aplicação dos recursos e implementação do PAR, em consonância com a Lei nº 10.188/2001.
Portaria MCidades nº 465, de 03/10/2011.	Dispõe sobre as diretrizes gerais para aquisição e alienação de imóveis por meio do FAR.
Portaria MCidades nº 168, de 12/04/2013.	Dispõe sobre as diretrizes gerais para aquisição e alienação de imóveis com recursos advindos da integralização de cotas ao FAR.
Portaria MCidades nº 363, de 12/08/2013.	Estabelece as diretrizes gerais para aquisição e alienação de imóveis com recursos advindos da integralização de cotas da União para implementar o PMCMV – FAR, em municípios com população de até 50.000 habitantes.
Portaria MCidades nº 469, de 04/09/2015.	Dispõe sobre as situações específicas que permitem o distrato dos contratos de compra e venda com alienação fiduciária do PMCMV.
Portaria Interministerial MCidades/MF nº 684, de 19/12/2007.	Define as condições de remuneração da CAIXA de todos os custos relacionados à atuação como executor do PAR e gestor do FAR.
Portaria Interministerial MCidades/MF/MPOG nº 561, de 28/12/2011.	Define a remuneração da CAIXA pelas atividades desenvolvidas nas operações de alienação de imóveis no âmbito do subprograma PMCMV.
Portaria Interministerial MCidades/MF/MPOG nº 477, de 16/10/2013.	Regulamenta sobre as operações com recursos advindos da integralização de cotas ao FAR, contratadas no âmbito PNHU/PMCMV, quanto aos requisitos de enquadramento dos BFs, valor da subvenção e valor da prestação mensal do BF.
Portaria Interministerial MCidades/MF/MPOG nº 548, de 15/10/2015.	Dispõe sobre alterações no Art. 3º da Portaria Interministerial MCidades/MF/MPOG nº 477/2013 nos casos de aquisição de UH pelos BFs por intermédio de financiamento com recursos do FGTS.
MP Nº 698, de 23/10/2015.	Convertida na Lei nº 13.274/2016, altera a Lei nº 11.977/2009 para dispor sobre operações de financiamento habitacional com desconto ao BF concedido pelo FGTS para aquisição de imóveis no âmbito do PMCMV construídos com recursos do FAR.
Regulamento do FAR, de 26/09/2013.	Dispõe sobre a finalidade, gestão e atribuições do FAR.
Portaria Interministerial MCidades/MF/MPOG nº 99, de 30/03/16.	Regulamenta as operações com recursos advindos da integralização de cotas do FAR, contratadas no âmbito do PNHU, integrantes do PMCMV, em especial no que se refere a requisitos de enquadramento dos beneficiários, valor da subvenção econômica e participação financeira dos beneficiários.
Portaria MCidades nº 158, de 06/05/2016.	Dispõe sobre as diretrizes gerais para aquisição e alienação de imóveis com recursos advindos da integralização de cotas ao FAR e revoga a Portaria MCidades nº 168/2013.

Portaria Interministerial MPOG/MF/MCidades nº 175, de 10/05/16.	Define a remuneração da CAIXA pelas atividades exercidas no âmbito do PMCMV, nos termos do art. 2º, inciso II, e do art. 18 da Lei nº 11.977, de 2009, e pelas atividades de gestão e administração dos recursos do FAR, nos termos do § 2º do art. 1º da Lei nº 10.188, de 2001.
Portaria MCidades nº 179, de 11/05/2016.	Dá nova redação ao Anexo I da Portaria nº 158, de 2016, no que se refere aos valores máximos de aquisição de unidade.

### 1.3 Breve histórico do FAR

O governo federal publicou a MP nº 1.823, de 1999, convertida na Lei nº 10.188, de 2001, autorizando a CAIXA, inicialmente, a criar um fundo financeiro privado com o fim exclusivo de segregação patrimonial e contábil dos haveres financeiros e imobiliários destinados ao PAR.

O programa PAR foi criado para atendimento à necessidade de moradia à população de baixa renda concentrada nas capitais e regiões metropolitanas, e nos municípios com população urbana superior a 100 mil habitantes, por meio da operação de arrendamento de UH com opção de compra, a ser exercida, inicialmente, em cinco anos, cujo público alvo são famílias com renda mensal de até R\$ 3.100,00.

A gestão do PAR cabe ao MCidades e sua operacionalização à CAIXA.

As operações inseridas no PAR são aquisição de empreendimentos novos, a serem construídos, em construção ou a recuperar/reformar situados nas capitais e regiões metropolitanas, definidas na lei.

A fonte de recursos do PAR provém do FAR, fundo criado, inicialmente, exclusivamente para aplicação no PAR, composto em sua constituição por recursos onerosos provenientes de empréstimo junto ao FGTS e recursos não onerosos provenientes dos fundos FAS, FINSOCIAL, FDS e PROTECH e da rentabilidade das suas disponibilidades. O Fundo é administrado, gerido e representado judicial e extrajudicialmente pela CAIXA.

A taxa de arrendamento cobrada dos arrendatários é fixada por faixa de renda das famílias, 0,5% do valor de aquisição da UH para famílias com renda mensal até R\$ 1.600,00 e 0,7% do valor de aquisição da UH para famílias com renda mensal de R\$ 1.601 até R\$ 3.100,00. O prazo de arrendamento é de 180 meses com correção do valor residual a cada 12 meses, na data de assinatura do contrato, por 80% do índice de atualização aplicado aos depósitos do FGTS no período. O valor de aquisição da unidade está definido normativamente.

Com a publicação da Portaria MCidades nº 336, de 2014, que alterou o anexo da Portaria MCidades nº 493, de 2007, o arrendatário passou a ter o direito de exercer a opção de compra do imóvel a qualquer tempo, na forma regulamentada CAIXA.

Com a criação do PMCMV, conforme MP nº 459, de 2009, convertida na Lei nº 11.977, de 2009, as contratações de novas operações no PAR foram suspensas devido os benefícios oferecidos ao BF no novo Programa e o FAR, que já atendia a necessidade de moradia das famílias de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial, foi autorizado a atuar também no novo Programa de governo. Visando a execução do PMCMV, a União passou a aportar recursos do OGU ao Fundo, observada a disponibilidade orçamentária e financeira.

Atualmente o FAR tem por objetivo prover recursos ao PAR e ao PMCMV para realização de investimentos no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários (UH), edificação de equipamentos de educação, saúde e outros complementares à habitação, mediante constituição de carteira diversificada de ativos imobiliários, financeiros e/ou modalidades operacionais disponíveis no âmbito do mercado financeiro.

Os recursos do FAR são aplicados na aquisição de empreendimentos a construir, concluídos, em construção e, ainda, em reforma.

A MP nº 561, de 2012, convertida na Lei nº 12.693, de 2012, alterou o art. 2º da Lei nº 11.977, de 2009 e o art. 2º, § 2º, inciso I, da Lei nº 10.188, de 2001 quanto à forma de repasse de recursos da União ao FAR, que deixou de ser subvenção governamental e passou a integralizar cotas, com impacto direto no patrimônio do Fundo e tendo a União como única cotista do FAR.

O financiamento do PMCMV ao BF, cuja indicação seja formalizada no AF até 30/6/16, é subsidiado pelo Governo Federal, e as UH são direcionadas às famílias com renda mensal até R\$ 1.600,00, por meio de parcelamento sem juros, no prazo de 120 meses e o valor da prestação mensal mínimo de R\$ 25,00 e máximo de R\$ 80,00, limitado a 5% da renda bruta familiar. Para os BF cuja indicação foi formalizada no AF após 30/6/2016, o valor das prestações mensais é estabelecido em conformidade com a renda familiar bruta mensal, nos termos do quadro abaixo e a renda familiar bruta mensal passou a ser limitada a R\$ 1.800,00:

**Quadro 3 – Renda Familiar Bruta e Prestação Mensal**

<b>Renda Familiar Bruta Mensal (RFBM)</b>	<b>Prestação mensal</b>
Até R\$ 800,00	R\$ 80,00
De R\$ 800,01 a R\$ 1.200,00	10% da RFMB
De R\$ 1.200,01 a R\$ 1.800,00	25% da RFBM menos R\$ 180,00

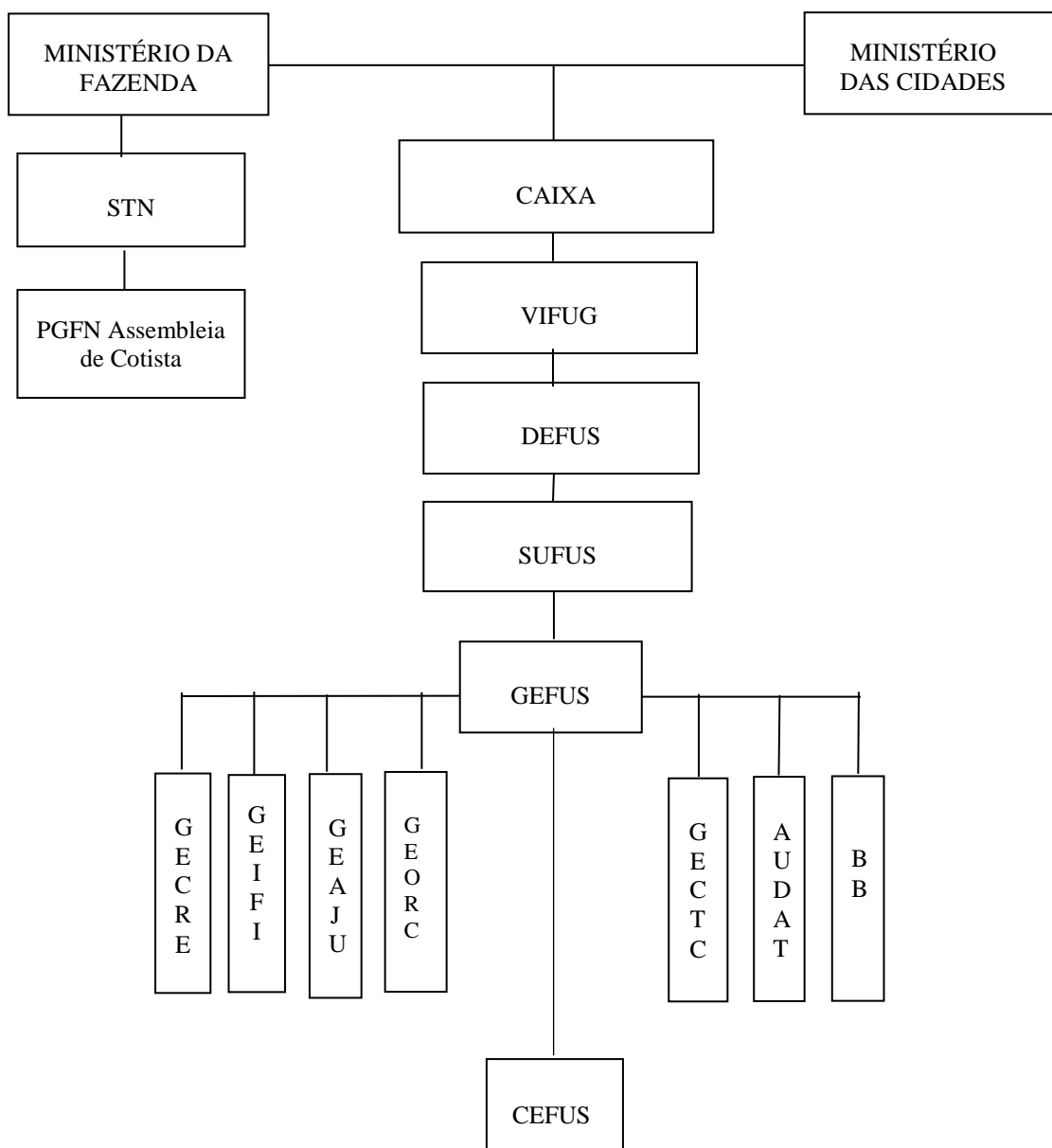
O FAR também atende demandas habitacionais oriundas de situações de emergência ou estado de calamidade pública, empreendimentos vinculados a intervenções inseridas no PAC que demandem reassentamento, remanejamento ou substituição de UH, sendo, nessas operações, dispensada a participação dos BF sob a forma de prestações mensais e limite da renda bruta mensal familiar até R\$ 3.275,00.

Em outubro de 2015, com a publicação da MP nº 698, de 2015, convertida na Lei nº 13.274, de 2016, a qual trouxe alterações ao Art. 6º-A da Lei nº 11.977, de 2009, dispoendo sobre a possibilidade de o FAR prestar garantia ao AF em favor do BF, nos casos de operações de financiamento habitacional ao beneficiário com desconto concedido pelo FGTS, para aquisição de imóveis, no âmbito do PMCMV, construídos com recursos do FAR.

Essa nova modalidade estruturada, conforme Resolução FGTS nº 783, de 2015, autorizou, excepcionalmente, até 31/12/2016, o financiamento combinando recursos do FGTS e do FAR, por meio da concessão de desconto nos financiamentos a pessoas físicas, exclusivamente para fins de pagamento de parte da aquisição de imóveis novo. O valor individual do desconto concedido pelo FGTS correspondeu a 80% e 60% nos exercícios de 2015 e 2016, respectivamente, do valor contratual de aquisição, limitado a R\$ 45.000,00 e mantidas as mesmas condições ao BF no PMCMV.

## 1.4 Organograma do FAR

Figura 1 – Organograma do FAR



**Quadro 4 – Informações sobre Áreas ou Subunidades Estratégicas**

<b>Áreas / Subunidades Estratégicas</b>	<b>Competências</b>	<b>Titular</b>	<b>Cargo</b>	<b>Período de atuação</b>
Ministério da Fazenda	Fixar as diretrizes e requisitos para o PAR; Fixar em conjunto com o MCidades e o MPOG a remuneração da CAIXA e autorizar a integralização de cotas ao FAR.	Nelson Henrique Barbosa Filho  Henrique de Campos Meirelles	Ministro	01/01/2016 a 12/05/2016  13/05/2016 a 31/12/2016
STN	Autorizar a integralização de cotas ao FAR.	Otávio Ladeira de Medeiros  Ana Paula Vitali Janes Vescovi	Secretário (a) do Tesouro Nacional	01/01/2016 a 05/06/2016  06/06/2016 a 31/12/2016
PGFN	Representar a União na Assembleia de Cotista do FAR.	Fabricio da Soller	Procurador Geral da Fazenda Nacional	01/01/2016 a 31/12/2016
Ministério das Cidades	Gerir o PAR e o PMCMV – Fixar normas e diretrizes para implementação dos programas e estabelecer a remuneração da CAIXA.	Gilberto Kassab  Alfonso Orlandi Neto  Inês da Silva Magalhães  Bruno Araújo	Ministro das Cidades	01/01/2016 a 18/04/2016  19/04/2016 a 21/04/2016  22/04/2016 a 12/05/2016  13/05/2016 a 31/12/2016
Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão	Fixar, em conjunto com os MF e MCidades a remuneração CAIXA.	Valdir Moysés Simão  Romero Jucá Filho	Ministro do MP	01/01/2016 a 12/05/2016  13/05/2016 a 31/12/2016
BB	Operacionalizar o PMCMV.	Alexandre Corrêa Abreu  Paulo Rogério Caffarelli	Presidente	01/01/2016 a 29/05/2016  30/05/2016 a 31/12/2016
CAIXA	Gerir o FAR – Fixar normas e diretrizes para implementação do PAR; Estabelecer normas necessárias à operacionalização do PMCMV pelas IF oficiais federais.	Miriam Belchior  Joaquim Lima de Oliveira  Gilberto Occhi	Presidente	01/01/2016 a 24/05/2016  25/05/2016 a 31/05/2016  01/06/2016 a 31/12/2016
VIFUG	Administração dos Fundos e Seguros de Governo delegados à CAIXA.	Deusdina dos Reis Pereira	Vice-Presidente	01/01/2016 a 31/12/2016



<b>Áreas / Subunidades Estratégicas</b>	<b>Competências</b>	<b>Titular</b>	<b>Cargo</b>	<b>Período de atuação</b>
DEFUS	Fomentar a melhoria dos processos do FAR e propiciar a integração de soluções de TI necessárias à administração do FAR.	Sérgio Antônio Gomes Valter Gonçalves Nunes	Diretor	01/01/2016 a 27/12/2016 28/12/2016 a 31/12/2016
SUFUS	Fomentar/Prospectar novas fontes de recursos e Prospectar novos produtos e serviços ao FAR.	Jucemar José Imperatori	Superintendente Nacional	01/01/2016 a 31/12/2016
GEFUS	Negociar e propor condições para aplicação dos recursos do FAR; Prestar contas das informações e apresentar relatórios aos gestores externos e órgãos de controle interno e externo; Desenvolver e manter sistemática de controle das operações de crédito com recursos FAR.	Fabricio de Andrade Lebeis	Gerente Nacional	01/01/2016 a 31/12/2016
CEFUS	Analisar e autorizar a liberação de recursos para a contratação de obras e serviços de manutenção e conservação dos imóveis do FAR; Analisar o processo de ocorrências MIP e DFI no PMCMV-FAR.	Norberto Fischer Luis Gustavo de Oliveira Pereira André Luiz de Azevedo Silva	Gerente de Centralizadora	01/01/2016 a 11/03/2016 12/03/2016 a 19/09/2016 20/09/2016 a 31/12/2016
GEORC	Auxiliar na elaboração e acompanhamento da programação econômico-financeira e orçamentária do FAR.	Itamar dos Santos Lira	Gerente Nacional	01/01/2016 a 31/12/2016
GEPRE	Auxiliar na definição de metodologia e de modelo de precificação e de rentabilidade; precificar produtos, serviços e negócios, e da viabilidade econômico-financeira de produtos.	Fernando Teixeira Campos Thaís Ricarte Peters	Gerente Nacional	01/01/2016 a 31/03/2016 01/04/2016 a 31/12/2016
GEIFI	Aplicar, registrar e controlar as disponibilidades financeira do FAR PAR/PMCMV; Controle financeiro de operações ativas e passivas do FAR PAR/PMCMV.	Rodney da Mota Chaves	Gerente Nacional	01/01/2016 a 31/12/2016
GECTC	Elaborar, fornecer e divulgar o balanço patrimonial, as notas explicativas contábeis e financeiras do FAR.	Fernanda Oliveira de Souza Soares Juliana Grigol Fonsechi	Gerente Nacional	01/01/2016 a 11/03/2016 12/03/2016 a 31/12/2016
AUDAT	Auditoria operacional, contábil e financeira FAR; Emitir parecer sobre a conformidade dos processos e as demonstrações contábeis do FAR.	Cristina Aslan Ribeiro	Gerente Nacional	01/01/2016 a 31/12/2016
GEAJU	Realizar representação judicial do FAR.	Frederico Gazolla Rodrigues Renno	Gerente Nacional	01/01/2016 a 31/12/2016

## **CAPÍTULO II**

### **PLANEJAMENTO ORGANIZACIONAL E RESULTADOS**

#### **2.1 Planejamento organizacional**

As diretrizes estratégicas do FAR apresentam-se no contexto do planejamento da CAIXA cujo Plano Estratégico fixado para o período de 2012 a 2022, contou com a participação de todas as áreas da Empresa, para assegurá-la no papel de agente de políticas públicas e parceira estratégica do Estado Brasileiro.

Para alcançar a visão de futuro e cumprir a missão da empresa, o mapa estratégico da CAIXA abrange objetivos empresariais, com indicadores e metas, bem como iniciativas com a finalidade de orientar a organização na busca de resultados sustentáveis nas dimensões ‘Aprendizado e Crescimento’, ‘Processos Internos’, ‘Mercadológica’, ‘Econômico-Financeira, Social e Ambiental’.

Com vistas à mensuração e ao controle desses resultados, a CAIXA adota instrumento de gestão que permite visão sistêmica da *performance* das unidades ante as diretrizes institucionais e os processos inerentes a cada área da Empresa, denominado ‘Realize.CAIXA’, que substituiu o AvCAIXA, cujos pilares consubstanciam-se no resultado financeiro e na sustentabilidade corporativa, conforme normativo interno ‘Avaliação da Gestão das Unidades da CAIXA’.

Esses pilares traduzem-se em indicadores que, mediante critérios aprovados pelo Conselho Diretor, refletem os resultados corporativos da CAIXA e financeiros dos negócios específicos de cada unidade, bem como aqueles que asseguram a sustentabilidade corporativa, quais sejam, os da gestão das carteiras de negócio, do relacionamento e atendimento ao cliente, da condução das equipes e da conformidade dos processos, consoante normativo interno ‘Avaliação da Gestão das Unidades da CAIXA’.

Destaca-se que, desde a implantação em 2012, o Plano Estratégico da CAIXA passou por alterações, tanto em virtude das mudanças de cenários, quanto em função da necessidade de adequação do modelo de gestão.

Em abril de 2013, em continuidade às ações implantadas em 2012, inicia-se a segunda etapa do ‘Movimento Caixa + 10’ que estabeleceu, de forma sistematizada, ajustes no Modelo de Gestão da CAIXA, com o objetivo de conferir mais agilidade e competitividade aos negócios da Empresa.

Em julho de 2014, com vistas a alavancar os objetivos estratégicos da CAIXA, promove-se novo ajuste desse modelo, o qual passa a contar com a sistemática ‘Visto CAIXA’ que, pautada nas premissas de ‘Desenvolvimento de líderes’ e de ‘Identificação e formação proativa de talentos’, contribuiu para a consolidação da meritocracia na cultura da Empresa.

Em março de 2016, ante os desafios impostos pelo cenário econômico, inicia-se o movimento ‘CAIXA + FORTE’, com a finalidade de adequar os objetivos estratégicos e potencializar o resultado operacional da CAIXA a partir dos eixos de rentabilidade, eficiência e relacionamento.

Em 2016, a CAIXA, a fim de aprimorar os mecanismos de gestão da *performance* organizacional, implanta o ‘Realize.CAIXA’ em substituição ao AvCAIXA cuja avaliação de resultados alicerçam as dimensões ‘Sustentabilidade Corporativa’ e ‘Financeiro’.

## 2.2 Descrição sintética dos objetivos do exercício

Os objetivos estratégicos do FAR apresentam-se vinculados aos princípios e elementos do modelo de Gestão da CAIXA, relacionados nos quadros 5 e 6 a seguir:

**Quadro 5 – Princípios do Modelo de Gestão**

<b>Princípios</b>	<b>Definição</b>
Sinergia público/comercial	Desempenho financeiro em prol de desenvolvimento econômico e social.
Foco no cliente	Criação de valor para o cliente como orientador.
Responsabilização e meritocracia	Empregados comprometidos com o resultado de suas atividades.
Simplicidade	Redução da burocracia, minimizando etapas, interfaces e níveis de aprovação.
Integração	Maior colaboração e coordenação entre unidades.
Eficiência	Maior atenção à produtividade e controle de custos.
Escalabilidade	Capacidade de absorver crescimento sem inviabilizar o modelo de gestão.

**Quadro 6 – Elementos do Modelo de Gestão**

<b>Elementos</b>	<b>Definição</b>
Estrutura Organizacional	Unidades de negócios e unidades funcionais.
Governança	Decisões mais ágeis.
Estratégia	Planejamento integrado à avaliação de desempenho.
Processos	Produtividade e eficiência.
Cultura Organizacional	Desenvolvimento de líderes e de talentos.

Entre os elementos do modelo de gestão, ressalta-se a ‘Estratégia’ por meio da qual o Planejamento Estratégico assegura a integração entre a Visão e as ações do dia a dia, com vistas a orientar a atuação nos diversos negócios da Empresa, no alcance de seus objetivos empresariais no cumprimento de sua Missão, de modo a atender às diretrizes propostas pelo Governo Federal, conforme disposto no normativo interno ‘Modelo de Gestão CAIXA’.

O estabelecimento do vínculo entre planejamento e visão ocorre por meio de dois mecanismos, quais sejam, a coordenação das unidades de negócios que avaliam a efetividade das aspirações e estratégias de cada Vice-Presidência por meio de suas unidades de estratégia e inteligência de mercado; e a gestão do desempenho de pessoas, a partir do desdobramento de estratégias em ações e objetivos para cada empregado, consoante normativo ‘Modelo de Gestão CAIXA’.

Esse modelo, ancorado em princípios que nortearão a CAIXA na concretização de sua visão de futuro, objetiva ampliar, qualitativa e quantitativamente, a gestão de negócios e resultados da Empresa.

Nesse contexto, o planejamento do FAR para 2016, em observância às diretrizes do Gestor, e por meio das ações relacionadas neste relatório, objetivou, sobretudo, o cumprimento das finalidades do Fundo, focando a conclusão e retomada de obras vinculadas ao PMCMV e a respectiva entrega de UH aos BF.

No nível tático, as ações implantadas no âmbito da Gestora do FAR estão vinculadas, eminentemente, a duas dimensões estratégicas da CAIXA:

- (i) Processos Internos
- (ii) Aprendizado e Crescimento

Os principais objetivos estratégicos vinculados a essas dimensões são: (i.a) Ter processos eficientes; (i.b) Ter excelência no atendimento e relacionamento; (ii.a) Ter cultura organizacional voltada para o resultado estratégico; (ii.b) Ser equipe de alta *performance* e (ii.c) Ter sistemática de reconhecimento e valorização apoiada na meritocracia.

Com relação à dimensão ‘Processos Internos’, o objetivo estratégico ‘Ter processos eficientes’ assegura que os processos operacionais sejam ágeis, simples, racionais e com melhor custo benefício e que agreguem valor na visão dos clientes, ao passo que ‘Ter excelência no atendimento e relacionamento’ procura atender ao cliente com transparência, ética, equidade, cortesia e atenção, orientando-o sobre suas necessidades e gerando negócios.

Na dimensão ‘Aprendizado e Conhecimento’, destacam-se o objetivo ‘Ter cultura organizacional voltada para o resultado estratégico’ que busca construir ambiente orientado para a criação e disseminação da cultura de resultados sustentáveis, com vistas a alcançar de forma continuada seus objetivos estratégicos, ‘Ser equipe de alta *performance*’ que consiste em ser equipe com cultura voltada para o resultado estratégico, tendo as competências demandadas pela estratégia asseguradas e lideranças que mobilizem a mudança e ‘Ter sistemática de reconhecimento e valorização apoiada na meritocracia’ que fomenta a realização de ações de modo a fortalecer os vínculos dos empregados com a Empresa, ampliar o comprometimento com os valores organizacionais, a missão e os desafios estratégicos, e estimular o desempenho para o alcance dos resultados da CAIXA.

Para atuar na promoção de processos operacionais eficientes, estabeleceram-se ações voltadas para: (i) conclusão da conciliação do saldo remanescente da subconta *MIP a classificar* com os ajustes financeiros e contábeis; (ii) revisão parcial do projeto “auditoria com um *clic*” para permitir tempestividade no atendimento às solicitações de auditoria interna e externa, com a criação de aplicativo departamental para conferência contábil e operacional, mitigando ocorrências de possíveis de apontamentos; e (iii) racionalização na solicitação de documentação para habilitação a sinistros, a exemplo da supressão do contrato de financiamento.

Com vistas a promover a melhoria dos processos de atendimento e relacionamento, foram estabelecidas ações voltadas para: (i) maior aproximação da Gestora do FAR com os AF dos programas e (ii) promoção de reuniões periódicas com as unidades responsáveis pela auditoria, contabilidade e AF, tendo como objetivo o encerramento de ocorrências e otimização dos fluxos operacionais.

Para promover a cultura organizacional voltada para o resultado estratégico a Gestora do FAR promoveu reuniões com as equipes para a definição do Planejamento Estratégico do Fundo para o exercício.

Na promoção de processos voltados para a melhoria da *performance* das equipes dedicadas ao FAR, destaca-se a ação de aperfeiçoamento do desempenho das equipes por meio da realização de treinamentos específicos acerca do FAR e de cursos que, direta ou indiretamente, contribuem para a ampliação da qualidade da prestação dos serviços realizados pela Gestora do FAR.

Na sistemática de avaliação de desempenho das unidades da CAIXA para o exercício, a SUFUS, a GEFUS e a Centralizadora Nacional do FAR, CEFUS, receberam pontuação em nível de excelência ao alcançarem patamar superior a 100% para as notas representativas dos indicadores do ‘Realize.CAIXA’.

A partir da avaliação dos indicadores do ‘Realize.CAIXA’, procura-se aferir os resultados das unidades da CAIXA, classificados em função do percentual de cumprimento dos objetivos propostos com base na visão e nas diretrizes estratégicas da Empresa, o que possibilita a gestão eficaz da *performance* organizacional, conforme normativo interno ‘Avaliação da Gestão das Unidades da CAIXA’.

Para estimular o desempenho das equipes para o alcance dos resultados, a Gestora do FAR priorizou no exercício o provimento de cargos/funções gratificadas por meio da utilização dos mecanismos de seleção interna da CAIXA que valorizam a meritocracia, quais sejam, PSIC e Banco de Habilitados, conforme demonstrado no quadro abaixo:

**Quadro 7 – Demonstrativo de Provimento de Cargos/Funções Gratificadas por Motivo da Promoção**

	Tipo de Cargo/Função Gratificada	Quantidade de Provimentos no Exercício	Motivo da Promoção	
			Banco de Habilitados/PSIC	Outro
SUFUS	Gerencial		-	
	Técnico	1	1	
GEFUS	Gerencial	-	-	-
	Técnico	-	-	-
CEFUS	Gerencial	2	1	1
	Técnico	3	3	

Fonte: CAIXA/SISRH 2016

Na consecução dos objetivos estratégicos do FAR, as estratégias adotadas em 2016 para tratamento dos riscos inerentes à gestão/administração do Fundo, relacionadas abaixo, visam o aprimoramento e transparência dos processos:

Em 2017, a Gestora do FAR manterá em seu Planejamento Estratégico as seguintes ações:

- Concluir a revisão da especificação das consultas para finalizar o aplicativo “Auditoria em um *Click*”;

- Desenvolver aplicativo para verificação e homologação das tarifas aos AF;
- Implantar melhorias nos controles das operações do fundo, incluindo o registro no sistema SIAPF para as operações realizadas pelo BB;
- Retomada de obras paralisadas;
- Intensificação da ação de cobrança para redução da inadimplência;
- Controle e cálculo da cota do FAR;
- Implantar certificação de qualidade de empreendimentos.

A Gestora do FAR adotará as ações a seguir, com a finalidade de promover melhorias no controle dos processos e das rotinas, bem como dar celeridade e transparência aos processos do FAR:

- Desenvolver sistema para inserção de dados/arquivo que permitam a análise dos pagamentos do FAR;
- Automatizar as informações geradas para o Relatório de Gestão do FAR;
- Implantar solução para o controle e provisionamento das ações judiciais do FAR.

## **2.3 Desempenho operacional**

### **2.3.1 Programação orçamentária e financeira e resultados alcançados**

Os resultados alcançados com a aplicação da programação orçamentária e financeira, no período, ocorrem a partir da aplicação dos recursos do FAR na aquisição de empreendimentos a construir, concluídos, em construção, reforma, e, ainda, equipamentos públicos.

Atualmente a distribuição dos recursos orçamentários é efetuada pela União, única cotista do Fundo, sob a forma de integralização de cotas, cabendo ao MCidades, como gestor do PMCMV e do PAR, promover os repasses, conforme art. 2º da Lei nº 11.977, de 2009 e art. 2º, § 2º, inciso I, da Lei nº 10.188, de 2001.

O quadro abaixo apresenta os aportes de recursos e integralização de cotas ao Fundo desde o início do PMCMV, até 31/12/2016, quando o montante aportado ao FAR somou cerca de R\$ 58,57 bilhões. Até maio de 2012 os recursos transferidos ao FAR, pela União eram na forma de subvenção econômica e totalizaram R\$ 16,59 bilhões. Com a alteração na forma de custeio ao Fundo, a partir de junho de 2012, a União passou a integralizar cotas de capital, as quais somaram R\$ 41,98 bilhões, até dezembro de 2016.

O quadro abaixo apresenta o histórico dos recursos aportados ao FAR desde 2009, criação do PMCMV, até 31/12/2016.

### Quadro 8 – Aportes de Recursos/Integralização de Cotas

Ano Base	Aporte/Integralização de Cotas R\$
2009	846.858.362,67
2010	1.110.317.337,50
2011	5.776.000.000,00
2012*	11.111.065.290,82
2013	11.233.019.358,50
2014	14.861.677.480,32
2015	8.587.789.436,73
2016	5.045.806.490,41
<b>Total</b>	<b>58.572.533.756,95</b>

Fonte: SISFIN 31.12.2016

(\*) Aportes e integralizações de cotas

A previsão de repasse da União, na forma de integralização de cotas no Fundo para o exercício era de R\$ 11.260.000 mil, valor contemplado na PLOA de 2016, entretanto houve ajuste do repasse desse valor por questões de contingenciamento sinalizado pelo Ministério da Fazenda e pela previsão de repasse do FGTS no montante de R\$ 4.800.000 mil, assim sendo, considerou-se o valor orçado de R\$ 6.460.000 mil.

Da previsão inicial de repasse da União orçado, na forma de integralização de cotas ao Fundo no exercício de 2016, foi integralizado o valor de R\$ 5.045.806 mil, representando 78,11% do orçado.

#### 2.3.1.1 Programa de Arrendamento Residencial - PAR

A gestão do PAR compete ao MCidades com atribuições de fixar regras e condições para implementação do Programa tais como: áreas de atuação, público-alvo, valor máximo de aquisição da UH, estabelecer diretrizes para alienação dos imóveis pertencentes ao patrimônio do FAR, entre outras que julgar necessárias.

O PAR tem por objetivo propiciar moradia à população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra e, para tanto, eram realizadas operações de aquisição de empreendimentos a serem construídos, em fase de construção ou para requalificação do imóvel. Desde a implantação do PMCMV o PAR não adquire novos empreendimentos, somente é administrado o estoque de imóveis existentes.

São diretrizes do Programa o fomento para a oferta de UH, a melhoria das condições do estoque de imóveis existentes, a promoção da melhoria da qualidade de vida das famílias beneficiadas, a intervenção em áreas objeto de Planos Diretores, a criação de novos postos de trabalho diretos e indiretos, o aproveitamento de imóveis públicos ociosos em áreas de interesse habitacional e o atendimento aos idosos e portadores de deficiência física.

#### Áreas de atuação

O Programa atua nas áreas necessariamente inseridas nas capitais estaduais, nos municípios integrantes das regiões metropolitanas e das regiões integradas de desenvolvimento econômico (RIDE), e em municípios com população urbana superior a cem mil habitantes.

#### Fonte de Recursos

O Programa é operado com aporte de recursos do FAR, contudo, com o lançamento do PMCMV não estão sendo alocados recursos para novas contratações no PAR.

### Destinatários finais do Programa

Famílias com renda mensal bruta limitada a R\$ 3.100,00.

Com a criação do PMCMV, em 2009, as demandas para contratação no PAR foram direcionadas para o PMCMV, uma vez que o novo programa contempla o mesmo público alvo e em condições mais favoráveis aos BF.

Desde o início do programa, até 2016, foram contratadas 1.753 operações, das quais 08 foram distratadas e 30 são relativas às modalidades PAR-Suplementação de Recursos e PAR-Recuperação de Unidade em Alienação que são vinculadas a empreendimentos já contratados, perfazendo um total de 1.715 empreendimentos contratados, compreendendo 268.848 UH distribuídas em todas as unidades da federação, com investimentos da ordem de R\$ 7,3 bilhões, sendo R\$ 104 milhões de contrapartida dos estados.

Dos 1.715 empreendimentos contratados, 1.688 foram produzidos e migrados para o estoque de imóveis a arrendar, compreendendo 264.321 UH, cujo valor migrado totaliza R\$ 7,03 bilhões, do total de unidades construídas 258.924 UH foram entregues aos beneficiários finais.

#### Quadro 9 – Unidades Transferidas para Estoque do FAR

Região	UH Contratadas	UH Construídas	Valor Migrado	UH Transferidas aos BF
NORTE	8.244	8.244	228.493.681,61	8.215
NORDESTE	78.028	77.708	1.871.925.264,26	77.408
CENTRO-OESTE	31.208	31.208	848.852.321,25	31.080
SUDESTE	111.021	106.914	2.997.097.748,24	102.797
SUL	40.347	40.247	1.082.224.273,55	39.424
<b>TOTAL</b>	<b>268.848</b>	<b>264.321</b>	<b>7.028.593.288,91</b>	<b>258.924</b>

Dos demais empreendimentos contratados, que totalizam 27 empreendimentos, 01 empreendimento se encontra em fase de construção, compreendendo 488 UH, 17 empreendimentos foram alienados por venda direta, à vista ou parcelada, ou por concorrência pública, compreendendo 2.484 UH, desses 2 empreendimentos se encontram em situação não concluídos, e 9 empreendimentos, compreendendo 1.555 UH, estão em processo de desmobilização.

#### Quadro 10 – Empreendimentos em Processo de Desmobilização

UF	Empreendimento	UH	Situação
PE	Conj. Res. MARIN DOS CAETES	160	Em processo de alienação, por venda direta a ente público
PE	Res. BAJADO	160	Em processo de alienação, por venda direta a ente público
RJ	RESIDENCIAL ESPERANCA	200	Em processo de alienação, por venda direta a ente público
RJ	Res. ROSA DO VALVERDE	176	Em processo de alienação, por venda direta a ente público
RJ	SOLAR BELA VISTA	200	Em processo de alienação, por concorrência
RJ	Res. ROSA DOS VIEIRAS	167	Imóvel sem valor de mercado, conforme laudo técnico
RJ	Res. NOVA ANCHIETA I	176	Imóvel sem valor de mercado, conforme laudo técnico
RJ	Res. NOVA ANCHIETA II	176	Imóvel sem valor de mercado, conforme laudo técnico
SP	ÁGUAS DA SERRA	140	Em processo de alienação, por concorrência
Total de UH		1.555	



### 2.3.1.2 Desmobilização Patrimonial do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR

Atualmente os arrendamentos ativos somam 165.525 contratos, valor de produção de cerca de R\$ 4,5 bilhões, valor médio de produção por UH é de R\$ 27.377,25 e taxa de arrendamento médio de R\$ 195,90, cujos montantes atuais dos contratos de arrendamento ativos somam R\$ 2.021.970.171,11, e o prazo médio remanescente para liquidação do contrato de 60 meses.

**Quadro 11 – Carteira Arrendamento FAR**

PAR	Entregues	Alienação (Opção de Compra)	Contratos Decursados	Sinistro MIP	Contratos Ativos	Total de Arrendamentos R\$	Saldo dos Arrendamentos R\$
De 2001 a 2016	258.924	78.803	8.017	5.579	166.525	4.558.996.883,68	2.021.970.171,11

O Gestor do Fundo vem adotando procedimentos de desmobilização patrimonial do FAR por meio da venda direta das unidades ociosas, da antecipação do exercício da opção de compra, e da alienação dos imóveis sem prévio arrendamento, conforme prevê o Regulamento do Fundo e demais normas aplicáveis.

#### 2.3.1.2.1 Venda Direta das Unidades Ociosas<sup>1</sup>

Visando viabilizar a venda direta das unidades ociosas do PAR, o CFGL deliberou e aprovou as condições, as quais devem ser preferencialmente disponibilizadas em Concorrência Pública pelo valor de avaliação, podendo ainda ser vendidas diretamente a entes públicos ou ao público alvo do programa por meio de parcelamento. Em 2016 foram alienadas 116 UH que se encontravam ociosas.

Até 2016, do total de 264.321 UH transferidas para o estoque a arrendar, 258.924 UH, foram entregues. Do estoque remanescente de 5.397 UH, 2.832 UH foram alienadas por venda direta, 1.630 UH encontram-se em processo de desmobilização e 935 UH permanecem ociosas.

---

<sup>1</sup> Unidades ociosas são consideradas os móveis não arrendados, não alienados ou reintegrados ao patrimônio do Fundo por inadimplemento com as obrigações do financiado ou por condições diversas daquelas definidas na legislação que regem os Programas.

**Quadro 12 – UH Construídas pelo FAR no Âmbito do (PAR) - 1999 a 2016**

Ano	UH Construídas	Valor Estoque UH - R\$	UH Entregues
<b>2000</b>	2.365	42.230.917,53	1.477
<b>2001</b>	20.516	396.119.465,29	13.939
<b>2002</b>	20.039	393.105.639,52	19.756
<b>2003</b>	21.997	481.742.918,58	19.499
<b>2004</b>	28.500	698.358.795,27	23.011
<b>2005</b>	32.538	831.420.658,44	30.053
<b>2006</b>	36.237	949.818.913,95	33.850
<b>2007</b>	37.942	1.152.058.891,22	40.077
<b>2008</b>	37.909	1.193.034.103,52	38.260
<b>2009</b>	14.248	461.953.012,68	20.295
<b>2010</b>	7.868	276.648.227,78	8.699
<b>2011</b>	3.584	128.600.636,34	6.640
<b>2012</b>	78	3.660.294,30	1.670
<b>2013</b>	-	-	423
<b>2014</b>	-	-	546
<b>2015</b>	500	19.840.814,49	599
<b>2016</b>	-	-	130
<b>Geral</b>	264.321	7.028.593.288,91	258.924

### **2.3.1.2.2 Antecipação da Opção de compra**

A desmobilização do FAR, por meio da antecipação do exercício da opção de compra dos imóveis do PAR para os contratos de arrendamento com prazo igual ou superior a cinco anos foi autorizada pela Lei nº 11.474, de 2007. Em outubro desse mesmo ano, o MCidades editou a Portaria nº 493 divulgando as diretrizes para a alienação.

A fim de alavancar as operações de aquisições antecipadas, em 11/06/2013, o CFGL aprovou uma Política de Incentivo, que previa concessão de descontos diferenciados em função do tempo de arrendamento.

Em junho de 2014, a Portaria MCidades nº 336 estendeu ao arrendatário a possibilidade de exercer a opção de compra do imóvel a qualquer tempo, e autorizou a CAIXA, Gestora do FAR, alienar, sem prévio arrendamento, os imóveis produzidos no âmbito PAR.

Em 2016 houve 10.025 UH alienadas, sendo 7.249 UH por aquisição à vista. Do total de alienações entre 2008 e 2016, 78.803 UH, a quantidade alienada no exercício perfaz 27,10% acima da meta estabelecida até junho de 2015, 53.000 UH, com o incremento de 500 unidades habitacionais por mês até o exercício de 2016.

### Quadro 13 – Histórico PAR – Alienações

Ano	UH	FGTS R\$	Rec. Próprios R\$	Total à Vista R\$	Parcelado R\$	% Parcel.	Total R\$
2008	3.926	10.924.039,97	5.141.522,66	16.065.562,63	50.727.626,92	75,95	66.793.189,55
2009	2.405	7.417.205,15	5.848.725,81	13.265.930,96	28.312.690,73	68,09	41.578.621,69
2010	2.539	10.442.390,60	9.334.598,38	19.776.988,98	24.108.932,75	54,94	43.885.921,73
2011	2.894	11.643.882,83	13.068.182,05	24.712.064,88	21.541.730,49	46,57	46.253.795,37
2012	4.585	17.325.050,95	21.295.581,67	38.620.632,62	32.470.834,65	45,67	71.091.467,27
2013	9.838	39.449.945,50	38.012.794,04	77.462.739,54	74.070.023,23	48,88	151.532.762,77
2014	30.138	122.526.771,79	262.895.805,33	385.422.577,12	99.184.859,50	20,47	484.607.436,62
2015	12.453	50.108.913,29	82.724.929,82	132.833.843,11	66.331.462,88	33,30	199.165.305,99
2016	10.025	30.317.592,26	37.259.122,57	67.576.714,83	66.562.984,29	49,62	134.139.699,12
<b>TOTAL</b>	<b>78.803</b>	<b>300.155.792,34</b>	<b>475.581.262,33</b>	<b>775.737.054,67</b>	<b>463.311.145,44</b>	<b>37,39</b>	<b>1.239.048.200,11</b>

#### 2.3.1.2.3 Término de Arrendamento do PAR

Os contratos de arrendamento foram celebrados com prazo de 180 meses e, na forma do regulamento de demais disposições aplicáveis, após o cumprimento de todo o contrato de arrendamento, e pagamento de eventual saldo residual, o FAR transfere a propriedade aos respectivos arrendatários que exercerem a opção de compra.

#### Quadro 14 – Carteira do PAR por Término de Arrendamento

Ano Término	Qt Contratos	Média Prz Remanescente	Média Taxa Arrendamento Atual	Média Saldo Devedor Atual
2017	10.834	6	170,48	1.080,15
2018	11.354	19	180,99	3.512,11
2019	14.339	31	195,82	6.124,84
2020	19.791	43	197,58	8.541,91
2021	22.876	55	177,57	9.829,24
2022	28.907	67	192,49	12.957,32
2023	28.658	78	200,83	15.713,94
2024	15.088	89	205,09	18.337,46
2025	7.049	102	246,35	25.290,64
2026	5.594	112	237,60	26.766,59
2027	1.414	125	236,06	29.666,13
2028	354	134	181,60	24.192,27
2029	244	149	239,46	33.919,72
2030	4	161	194,38	30.493,61
2031	19	172	203,81	35.203,65
<b>TOTAL</b>	<b>166.525</b>	<b>60</b>	<b>195,90</b>	<b>12.145,07</b>

### **2.3.1.2 Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV – Recursos do FAR**

Para o período de 01/12/2010 a 31/12/2014, nos termos do art. 82-B da Lei nº 11.977, de 2009, foi estabelecida a meta de 2 milhões de UH nas modalidades de produção, aquisição, requalificação e reforma, respeitando os valores consignados nas respectivas leis orçamentárias anuais, cabendo ao FAR a meta de 939.589 mil UH viabilizadas por recursos da União transferidas ao Fundo, inicialmente sob a forma de subvenção econômica e, desde julho de 2012 mediante integralização de cotas, conforme Decreto nº 7.795, de 2012, que altera o artigo 1º, II do Decreto nº 7.499, de 2011, que regulamenta dispositivos da Lei nº 11.977, de 2009.

Em 2016 foram contratadas 12 operações junto ao AF CAIXA, sendo 02 vinculadas à modalidade PAC e 10 à modalidade Vinculada ao PAC - Transição, e os recursos recebidos da União, na forma de integralizações de cotas ao FAR, foram direcionadas ao custeio com parcelas de obras de operações contratadas anteriormente e pagamento de outras despesas de responsabilidade do fundo.

São diretrizes do programa: a promoção da melhoria da qualidade de vida das famílias beneficiadas; a provisão habitacional em consonância com os planos diretores municipais, garantindo sustentabilidade social, econômica e ambiental aos projetos, de maneira integrada a outras intervenções ou programas da União e demais esferas de governo; e a criação de novos postos de trabalho diretos e indiretos, especialmente por meio da cadeia produtiva da construção civil.

#### **Áreas de atuação**

As operações de aquisição de imóveis são implementadas nas capitais estaduais e respectivas regiões metropolitanas, quando existentes, nas regiões metropolitanas de Campinas/SP e Baixada Santista/SP, nos municípios limítrofes à Teresina/PI e que pertençam à respectiva Região Integrada de Desenvolvimento – RIDE, no Distrito Federal e nos municípios com população igual ou superior a 50.000 habitantes.

Nos municípios com população entre 20 e 50 mil habitantes podem ser implementadas operações de aquisição de imóveis, desde que a população urbana seja igual ou superior a 70% de sua população total e a taxa de crescimento populacional, entre os anos 2000 e 2010, seja superior à taxa verificada no respectivo Estado; ou a taxa de crescimento populacional entre os anos 2007 e 2010 seja superior a 5%.

É facultado à SNH do MCidades autorizar a contratação de operações, independentemente do porte populacional do município, destinadas a atender demanda habitacional decorrente de impacto de empreendimentos que tenham gerado ou que gerem crescimento demográfico expressivo, condicionada à solicitação fundamentada do ente público e análise técnica do AF e em situações de emergência ou de calamidade pública, reconhecidas pelo Ministério da Integração Nacional, nos termos que dispõe a Portaria Interministerial nº 1 do MCidades e do Ministério da Integração, de 24/07/2013.

Nas operações do PMCMV – FAR vinculadas ao PAC Calamidades, a renda familiar mensal pode ser até R\$ 3.275,00 e o BF fica desobrigado do pagamento de prestações mensais pelo imóvel e não haverá a garantia do Fundo em ocorrência em DFI. Nesses casos, o subsídio é de 100% do valor de aquisição do imóvel, ressalvada a participação de ente público.

### Fonte de Recursos

O programa é operado com a integralização de cotas referente à participação da União no FAR, observada a disponibilidade orçamentária e financeira.

### Destinatários finais do Programa

Famílias com renda bruta mensal de até R\$ 1.800,00, podendo chegar a R\$ 3.275,00, para as operações vinculadas ao PAC Calamidades.

### Formas de atuação

- Aquisição de terreno e produção de empreendimentos habitacionais;
- Aquisição de imóveis destinados à requalificação em áreas já consolidadas, quando integrados em programas de requalificação de centros urbanos;
- Aquisição de terreno e produção de empreendimentos habitacionais conjugados com intervenções, promovidas no âmbito do PAC, para reassentamento, remanejamento ou substituição de UH.
- Custeio da aquisição/construção de equipamento público para complementação aos empreendimentos habitacionais produzidos, somente para as operações enquadradas na modalidade “PMCMV FAR – Construtoras”, não englobando as operações do PMCMV FAR – Municípios” e “PMCMV – FAR vinculadas ao PAC”.

Inicialmente a previsão orçamentária para o FAR em 2016 era de R\$ 4,33 bilhões, houve readequação orçamentária para R\$ 4,47 bilhões e com R\$ 0,57 bilhões registrado em “Restos a Pagar” para a unidade orçamentária MCidades, Programa 2049 – Moradia Digna, ação 00AF - Integralização de Cotas ao – FAR constante na LOA de 2016, o montante de cotas integralizadas pela União ao FAR foi da ordem de R\$ 5,05 bilhões.

O Fundo encerrou o exercício com o cumprimento da meta estabelecida de desembolso para os empreendimentos em fase de construção e no pagamento de outras despesas, o que foi possível com o recebimento de recursos não onerosos autorizados pelo FGTS aos AF CAIXA e BB, no total de R\$ 3,91 bilhões e R\$ 0,54 bilhões, respectivamente, que somados às integralizações de cotas na ordem de R\$ 5,05 bilhões e cerca de R\$ 0,65 bilhões de receitas dos programas PAR e PMCMV, possibilitaram o desembolso R\$ 6,8 bilhões para as operações contratadas do PMCMV.

Em 2016 o FAR apresentou cerca de R\$ 8,16 bilhões de saldo de parcelas a liberar relativos a operações contratadas junto aos AF CAIXA e BB, cujo cronograma de obras, na maioria dos casos supera o exercício de 2016.

### Quadro 15 – Saldo de Parcelas de Obras a Liberar

Saldo a pagar	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
CAIXA	94.941	276.798	182.965	671.438	2.651.639	1.660.656	42.163	740.504	6.321.104
BB	-	-	-	256.156	1.053.357	532.824	-	-	1.842.337
Total	94.941	276.798	182.965	927.594	3.704.996	2.193.480	42.163	740.504	8.163.441

A previsão orçamentária na LOA 2017, para a Unidade Orçamentária 56101– MCidades, cuja Ação 00AF – Integralização de cotas ao FAR estabelece o montante de

R\$ 4.929.502.576,00, referente ao Programa 2049, objetivo 0383<sup>2</sup>, que visa ampliar o acesso à habitação, de forma subsidiada ou facilitada, priorizando o atendimento à população de baixa renda, por intermédio do PMCMV.

Assim, estima-se o desembolso de R\$ 2.004.167 mil referentes às contratações do exercício 2017 e R\$ 2.392.881 mil para pagamento de contratos pendentes (exercício 2009 a 2015), abrangendo as contratações em razão da maturação do estágio de construção e início de obras que estão com cláusulas suspensivas, considerando o prazo médio para conclusão dos empreendimentos em 24 meses, portanto, o valor total a ser desembolsado no exercício, referente a contratações previstas para o exercício e contratações pendentes é de R\$ 4.397.048 mil.

Estima-se para o exercício de 2017 o montante de R\$ 7.400.000 mil para contratação de imóveis do PMCMV faixa I, correspondendo a 100.000 mil unidades habitacionais, considerando a média do valor unitário de R\$ 74 mil.

### **2.3.1.3 Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV – Recursos do FAR/FGTS**

A publicação da MP nº 698, de 2015, que alterou a Lei nº 11.977, de 2009, permitiu ao FAR a possibilidade de prestar garantia os AF em favor do BF, nos casos de financiamento habitacional ao beneficiário com desconto concedido pelo FGTS, para aquisição de imóveis construídos com recursos do FAR e ao amparo da Resolução do CCFGTS nº 783, de 2015, em que autorizou, excepcionalmente, até 31/12/2016, a operação de concessão de desconto nos financiamentos a pessoas físicas, exclusivamente para fins de pagamento de parte da aquisição de imóveis novos, produzidos no âmbito do PMCMV, com recursos do FAR.

#### **Fonte de Recursos:**

Essa nova Modalidade de venda de UH do FAR a beneficiários do PMCMV, associa recursos do FGTS e do FAR, mediante destinação de recursos do FGTS ao beneficiário, por intermédio do AF, na forma de desconto de parte da aquisição do imóvel alienado e subsidiado pelo FAR.

O limite da proposta orçamentária, aprovado pelo Conselho Curador do FGTS, para alocação de recursos em favor das operações de financiamento foi definido em R\$ 3,3 bilhões para o exercício 2015 e R\$ 4,8 bilhões para o exercício 2016.

#### **Condições:**

I – o valor individual do desconto definido para as contratações em 2015 corresponde a 80% do valor contratual de aquisição, limitado a R\$ 45.000,00 por UH;

II – o valor individual do desconto definido para as contratações em 2016 corresponderá a 60% do valor contratual de aquisição, limitado a R\$ 45.000,00 por UH;

III – o valor do financiamento às famílias – recurso oneroso do FGTS – corresponde ao valor presente do fluxo de prestações a serem pagas pelas famílias, calculadas de acordo com as regras do PMCMV. Para os BF que tiveram sua indicação no AF até 30/06/2016 prazo de 120 meses, valor da prestação mensal mínimo de R\$ 25,00 e máximo de R\$ 80,00, limitado a 5% da renda familiar descontado à taxa de juros de 5,0 % a.a. ou 4,5% a.a., caso o beneficiário seja cotista do FGTS e renda familiar mensal bruta limitada a R\$ 1.600,00; para os BF cuja indicação foi

---

<sup>2</sup> O Objetivo 0383, Programa 2049 – Moradia Digna, tem por objetivo “Ampliar por meio de produção, aquisição ou melhoria o acesso à habitação, de forma subsidiada ou facilitada, priorizando o atendimento à população de baixa renda, com auxílio de mecanismos de provisão habitacional articulados entre diversos agentes e fontes de recursos, fortalecendo a implementação do PMCMV.

formalizada na IF após 30 de junho de 2016, o valor das prestações mensais é estabelecido em conformidade com a renda familiar bruta mensal, conforme quadro 3.

IV – para assegurar a expectativa trimestral de venda de imóveis estabelecida pelo FAR, os AF executores do Programa devem repassar ao FAR o valor equivalente aos descontos do FGTS correspondente à referida expectativa trimestral;

V – os recursos do FGTS repassados aos AF, por conta da expectativa de contratação mensal, que não forem utilizados no período, deverão ter sua rentabilidade revertida integralmente ao FGTS, ao final de cada período, corrigida no mínimo nas mesmas condições das disponibilidades do FGTS;

VI - o FAR devolverá o excedente ao final de cada trimestre aos AF corrigido pela Taxa Selic<sup>3</sup> apurada no período, e

VII - no caso de execução da garantia desses contratos, o FAR sub-roga-se nos direitos do credor.

Em 2016 foram repassados ao FAR, pelos AF CAIXA e BB da modalidade PMCMV FAR/FGTS, R\$ 4,01 bilhões e 0,75 bilhão, respectivamente, referente a 126.899 operações (UH) contratadas com BF, sendo 106.187 da CAIXA e 20.712 do BB, ao custo médio de R\$ 61.117,32 por UH.

**Quadro 16 – Operação PMCMV FAR/FGTS**

AF	CAIXA				BB				
	Ano	UH	Financiamento	Desconto FGTS	Desconto FAR	UH	Financiamento	Desconto FGTS	Desconto FAR
2015	66.741	335.585.959,86	2.954.850.371,09	767.756.225,17	-	-	-	-	-
2016	106.187	539.646.271,98	4.011.580.406,31	1.957.620.892,40	20.712	156.124.725,60	747.898.534,29	342.855.333,62	
Total	172.928	875.232.231,84	6.966.430.777,40	2.725.377.117,57	20.712	156.124.725,60	747.898.534,29	342.855.333,62	

Do total de unidades entregues do FAR/FGTS CAIXA foram sub-rogados 42.598 contratos ao FAR.

### **2.3.2 Informação sobre indicadores e índices de desempenho operacional**

#### **2.3.2.1 Indicador de desempenho de antecipação da opção de compra dos imóveis do PAR (IDAI)**

Mede a quantidade de imóveis alienados por meio do exercício antecipado da opção de compra pelo arrendatário de imóvel do PAR. Esse indicador de desempenho está em consonância com as determinações dos Acórdãos TCU nº 700/2007 e 210/2008.

<sup>3</sup>Taxa Selic - Taxa referencial de juros da economia brasileira, determinada pelo comitê de política monetária do BACEN. A taxa é resultante do cálculo da taxa média ajustada dos financiamentos diários, lastreadas em títulos públicos federais, cujas operações são registradas e liquidadas no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.

### Quadro 17 – Histórico PAR – Alienações

Acum. Até Exercício	UH	FGTS R\$	Rec. Próprios R\$	Total à Vista R\$	Parcelado R\$	% Parcel.	Total R\$
2008	3.952	10.990.952,99	5.297.449,16	16.288.402,15	50.956.578,17	75,78	67.244.980,32
2009	6.489	18.897.759,97	11.793.807,53	30.691.567,50	80.393.033,30	72,37	111.084.600,80
2010	8.888	28.811.864,86	20.574.921,91	49.386.786,77	103.210.517,09	67,64	152.597.303,86
2011	11.794	40.516.147,20	33.667.113,66	74.183.260,86	124.823.595,78	62,72	199.006.856,64
2012	17.479	57.752.569,50	54.688.610,57	112.441.180,07	157.161.815,54	58,29	269.602.995,61
2013	26.401	98.226.099,51	94.522.804,84	192.748.904,35	231.927.566,36	54,61	424.676.470,71
2014	56.940	221.921.282,59	359.486.062,00	581.407.344,59	334.966.405,79	36,55	916.373.750,38
2015	69.055	249.663.906,15	439.472.961,62	689.136.867,77	400.337.795,04	36,75	1.089.474.662,81
2016	78.803	300.155.792,34	475.581.262,33	775.737.054,67	463.311.145,44	37,39	1.239.048.200,11

Fonte: CAIXA/SIACI, Posição 31/12/2016

### Quadro 18 – Descrição do Indicador PAR (IDAI)

Medição:	Resultado da divisão entre quantidade de unidades alienadas no período / quantidade de unidades com alienação prevista.
Descrição:	Acompanhamento da antecipação de compra dos imóveis do FAR.
Objetivo:	Avaliar a eficácia e a efetividade do plano de ação adotado pela CAIXA na contratação das operações de alienação dos imóveis.
Dimensão:	Valor / financeira.
Periodicidade:	Anual.
Interpretação	Quanto maior o indicador, melhor.
IDAI <sub>2015</sub>	Indicador de desempenho da antecipação de compras dos imóveis do FAR.
QUA	Quantidade de unidades alienadas.
QUAp	Quantidade de unidades alienadas previstas.

$$IDAI_{2016} = QUA / QUA_p * 100$$

$$IDAI_{2016} = 78.803 / 62.000 * 100$$

$$IDAI_{2016} = 127,10\%$$

Destaca-se que o indicador superou 27,10%, no exercício, da meta estabelecida de 62.000 UH na aquisição antecipada até Jun/2015, com o incremento de 500 unidades habitacionais por mês, o que demonstra a continuidade de interesse por parte dos arrendatários em adquirir os imóveis antecipadamente, mesmo sem incentivos mais vantajosos oferecidos ao longo da primeira fase da campanha.

#### 2.3.2.2 Índice de Evolução da alienação dos imóveis do FAR (IEVA)

Mede o percentual de evolução da alienação dos imóveis do PAR no exercício comparado com as alienações do exercício anterior.



### Quadro 19 – Descrição do Indicador FAR (IEVA)

Medição:	Resultado da divisão entre quantidade de unidades alienadas no exercício / quantidade de unidades alienadas no exercício anterior.
Descrição:	Acompanhamento da alienação dos imóveis do FAR.
Objetivo:	Avaliar a eficácia e a efetividade do plano de ação adotado pela CAIXA nas operações de alienação dos imóveis.
Dimensão:	Quantidade de unidades por UF / eficácia / efetividade.
Periodicidade:	Anual.
Interpretação	Quanto maior o índice, melhor.
IEVA <sub>2015</sub>	Índice de Evolução da Alienação dos imóveis do FAR.
QUAe	Quantidade de unidades alienadas no exercício.
QUA <sub>ea</sub>	Quantidade de unidades alienadas no exercício anterior.

$$IEVA_{2016} = QUAe / QUA_{ea} * 100$$

$$IEVA_{2016} = (9.748 / 12.115 * 100) - 100$$

$$IEVA_{2016} = - 19,54\%$$

As alienações do FAR decresceram (19,54%) em relação a 2015, em virtude das alienações comandadas no sistema com data de remessa de 2016, no total de 10.025, e comandos de cancelamentos com datas de eventos anteriores ao exercício, no total de 277. Em menor nível, visto que os incentivos são menores, no entanto, a quantidade de alienações demonstra interesse dos arrendatários em adquirir a propriedade desses imóveis.

### Quadro 20 – Evolução da Alienação dos Imóveis do FAR

Ano	IDAI	Δ%
2008	3.952	<b>0,00%</b>
2009	2.537	<b>-35,80%</b>
2010	2.399	<b>-5,43%</b>
2011	2.906	<b>-21,13%</b>
2012	5.685	<b>95,83%</b>
2013	8.922	<b>57,28%</b>
2014	30.539	<b>242,29%</b>
2015	12.115	<b>-60,33</b>
2016	9.748	<b>-19,54</b>

Fonte: CAIXA/SIACI 12/2016

#### 2.3.2.3 Índice de Evolução dos custos administrativo/operacionais do FAR (IEVC)

Mede o percentual de evolução dos custos administrativo-operacionais do FAR no exercício comparado com os custos administrativos do exercício anterior.

**Quadro 21 – Série Histórica dos Custos Administrativo-Operacionais FAR**

Ano	Valores – R\$ milhões	%
2005	78,67	58,04%
2006	104,41	32,72%
2007	126,74	21,39%
2008	152,56	20,37%
2009	175,79	15,23%
2010	173,12	-1,52%
2011	308,98	78,48%
2012	298,57	-3,37%
2013	417,26	39,75%
2014	573,65	37,47%
2015	607,04	5,82%
2016	708,67	16,74%

Fonte: CAIXA /Balancete 2016

**Quadro 22 – Descrição do Índice Evolução dos Custos Administrativo/Operacionais do FAR (IEVC)**

Medição:	Resultado da divisão entre os custos administrativo/operacionais no exercício / pelos mesmos custos no exercício anterior.
Descrição:	Acompanhamento da evolução dos custos administrativo/operacionais do fundo.
Objetivo:	Avaliar a evolução dos custos administrativo/operacionais do FAR.
Dimensão:	Valor / financeira.
Periodicidade:	Anual.
Interpretação	Quanto menor o índice, melhor.
IEVC <sub>2015</sub>	Índice de Evolução dos custos administrativo/operacionais do FAR.
CADe	Custos Administrativos no exercício.
CAD <sub>ea</sub>	Custos Administrativos no exercício anterior.

$$IEVC_{2016} = CAD_e / CAD_{ea} * 100$$

$$IEVC_{2016} = 708.667.175,91 / 607.042.351,04 * 100$$

$$IEVC_{2016} = 16,74 \%$$

Os custos pertinentes à administração do FAR em 2016 apresentaram-se 16,74% superiores ao apresentado no exercício de 2015 devido ao crescimento dos custos administrativo-operacionais com a carteira imobiliária, tendência que deve permanecer para os próximos anos, em decorrência do contínuo crescimento da carteira e da revisão das taxas de administração dos agentes financeiros e operador, que incluíram novos serviços anteriormente não tarifados.

#### 2.3.2.4 Índice de Evolução das despesas de manutenção do PAR (IEVD)

Mede a evolução de despesas de manutenção do PAR considerando a variação do exercício anterior com o atual.

### Quadro 23 – Histórico Despesas de Manutenção - FAR

Ano	Despesas de Manutenção e Conservação dos Imóveis	% Variação
2007	R\$ 21.663.907,28	-
2008	R\$ 34.842.140,43	61%
2009	R\$ 22.475.865,41	-35%
2010	R\$ 34.188.547,84	52%
2011	R\$ 28.075.612,90	-18%
2012	R\$ 27.270.652,33	-3%
2013	R\$ 34.493.278,86	26,48%
2014	R\$ 53.680.072,62	55,62%
2015	R\$ 48.713.494,11	-9,25%
2016	R\$ 38.907.460,81	-20,13

Fonte: CAIXA/SISFIN/Balancete2016

### Quadro 24 – Descrição do Índice PAR (IEVD)

Medição:	Resultado da divisão entre despesa de manutenção do PAR no período / despesa de manutenção no período anterior.
Descrição:	Acompanhamento de evolução da despesa de manutenção do PAR.
Objetivo:	Avaliar a eficácia e a efetividade do plano de ação adotado pela CAIXA na variação dos custos com manutenção do PAR.
Dimensão:	Valor / percentual.
Periodicidade:	Anual.
Interpretação	Quanto menor o índice, melhor.
IEVD 201	Índice de Evolução das despesas de manutenção do PAR.
DESp	Despesa de manutenção do PAR no período.
DESa	Despesa de manutenção no período anterior.

$$IEVD_{2016} = DESp / DESa * 100$$

$$IEVD_{2016} = (38.907.460,81/48.713.494,11 - 1) * 100$$

$$IEVD_{2016} = -20,13 \%$$

Os custos pertinentes às despesas de manutenção do PAR em 2016 tiveram um decréscimo de 20,13% em relação ao exercício de 2015.

A partir da publicação da Portaria nº 231, de 2004 foi autorizado o provisionamento de 15% do valor das taxas de arrendamento para cobertura de tais despesas. Para 2016 este valor correspondeu a R\$ 63,53 milhões e foi efetivamente utilizado o montante de R\$ 38,91 milhões.

#### 2.3.2.5 Índices de Endividamento

Destina-se a orientar a política de tomada de decisões do FAR. Retratam o grau de endividamento do fundo, ou seja, a relação percentual entre seu capital próprio e o capital de terceiros.

### 2.3.2.5.1 Índice de Garantia de Capital de Terceiros (IGCT)

Este índice indica, em termos percentuais, o volume de recursos próprios do FAR em relação a sua dívida total.

**Quadro 25 – Descrição do Índice Garantia de Capital de Terceiros (IGCT)**

Medição	Resultado da divisão entre os recursos próprios do FAR (PL) pela dívida total no mesmo período.
Descrição	Acompanhamento de evolução do patrimônio do Fundo.
Objetivo	Avaliar a eficácia e a efetividade do plano de ação adotado pela CAIXA na variação da evolução do patrimônio do FAR.
Dimensão	Valor / percentual.
Periodicidade	Anual.
Interpretação	Quanto maior o índice, melhor.
IGCT	Índice de Garantia de capital de Terceiros.
PL	Patrimônio Líquido.
PC	Passivo Circulante.

$$IGCT = \text{Patrimônio Líquido} / \text{Passivo Circulante e Não Circulante} * 100$$

$$IGCT_{2016} = \frac{39.164.488.942,70}{5.743.285.037,29} * 100$$

$$IGCT_{2016} = 681,92\%$$

Este índice de endividamento - Garantia de Capital de Terceiros – apresentou decréscimo em relação ao exercício anterior, que foi de 1.080,45%, em função redução do valor de integralizações de cotas da União junto ao Fundo, cujos valores são contabilizados diretamente no patrimônio líquido. Ressalte-se que a diminuição de recursos da União não comprometeu o fluxo de caixa do fundo para pagamento de suas obrigações, em face do recebimento de recursos não onerosos do FGTS por ocasião da alienação da UH ao BF.

**Quadro 26 – Histórico do Índice Garantia de Capital de Terceiros (IGCT)**

Índice de Garantia Capital de Terceiros	2014	2015	2016
Patrimônio Líquido	31.544.116.161,47	37.474.205.950,89	39.164.488.942,70
Passivo Circulante e Não Circulantes	4.015.611.597,75	3.468.393.444,35	5.743.285.037,29
<b>IGCT = %</b>	<b>785,54</b>	<b>1080,45</b>	<b>681,92</b>

*Obs: A conta do passivo exigível a longo prazo foi alterada para Passivo Circulante e Não Circulante em observância ao plano de contas adotados pela contabilidade CAIXA.*

### 2.3.2.5.2 Índice de Grau de Endividamento (IGEN)

Este índice mostra, em termos percentuais, a parcela de bens e direitos do FAR que estão financiados por capital de terceiros. Neste caso quanto menor, melhor.

**Quadro 27 – Descrição do Índice Grau de Endividamento (IGEN)**

Medição:	Resultado da divisão entre o Passivo Circulante e Não Circulante ( <i>Obrigações</i> ) pelo Ativo total (bens e direitos), tomando-se como valores base para o cálculo o do balanço do exercício.
Descrição:	Acompanhamento de evolução do patrimônio do Fundo.
Objetivo:	Avaliar a eficácia e a efetividade do plano de ação adotado pela CAIXA na variação da evolução do patrimônio do FAR.
Dimensão:	Valor / percentual.
Periodicidade:	Anual
Interpretação	Quanto menor o índice, melhor.
IGEN <sub>2016</sub>	Índice do Grau de endividamento.

$$\text{Grau de Endividamento} = \frac{\text{Passivo Circulante e Não Circulante}}{\text{Ativo Total}} * 100$$

$$\text{IGEN}_{2016} = \frac{5.743.285.037,29 * 100}{44.907.773.979,99}$$

$$\text{IGEN}_{2016} = 12,79\%$$

O aumento do Grau de Endividamento em relação aos 8,47% do exercício 2015 decorre da reclassificação do estoque em construção das parcelas a liberar de empreendimentos transferidos para o estoque a alienar.

**Quadro 28 – Histórico do Índice de Grau de Endividamento (IGEN)**

Índice de Grau de Endividamento	2014	2015	2016
Passivo Circulante de Não Circulantes	4.015.611.597,75	3.468.393.444,35	5.743.285.037,29
Ativo Total	35.559.727.759,22	40.942.599.395,24	44.907.773.979,99
<b>IGEN =</b>	<b>11,29</b>	<b>8,47</b>	<b>12,79</b>

### 2.3.3 Evolução das Obras – PMCMV AF BB e CAIXA

Em dezembro de 2016, do total de 3.399 empreendimentos contratados, 78% estavam concluídas, equivalente a 68% das UH:

**Quadro 29 – Situação das Obras PMCMV AF BB e CAIXA**

Situação da Obra	Qtde Empreendimentos				Qtde Unidades Habitacionais			
	BB	CAIXA	TOTAL	%	BB	CAIXA	TOTAL	%
ADIANTADA	34	102	136	4%	24.554	46.156	70.710	5%
ATRASADA	42	189	231	7%	47.783	82.520	130.303	10%
CONCLUÍDA	38	2.599	2.637	78%	15.768	861.646	877.414	68%
NAO INICIADA	8	20	28	1%	8.414	16.095	24.509	2%
NORMAL	62	206	268	8%	46.929	104.276	151.205	12%
PARALISADA	21	78	99	3%	11.450	28.639	40.089	3%
<b>Total</b>	<b>205</b>	<b>3.194</b>	<b>3.399</b>	<b>100%</b>	<b>154.898</b>	<b>1.139.332</b>	<b>1.294.230</b>	<b>100%</b>

Fonte: CAIXA/SIAPF e controle operacional AF BB 31/12/2016

Das operações contratadas com o AF BB houve distrato de sete operações, o que resultou na redução da quantidade de obras não iniciadas em 2016.

Os empreendimentos em situação de obra “não iniciada” compreendem as operações contratadas com cláusula suspensiva, ou em análise de sua viabilidade, ou apresentam pendência de registro ou, ainda, aguardam autorização para início.

Do total de operações contratadas até dezembro de 2016, no valor de R\$ 72,22 bilhões, 07 das 20 obras da IF CAIXA não foram iniciadas em virtude de cláusula suspensiva, conforme demonstrado no quadro 30:

**Quadro 30 – Situação das Obras PMCMV AF BB e CAIXA – Valor Contratado**

Situação da Obra	BB			CAIXA		
	Empreend.	UH	Empréstimo R\$	Empreend.	UH	Empréstimo R\$
ADIANADA	34	24.554	1.548.947.642,83	102	46.156	2.908.867.590,31
ATRASADA	42	47.783	2.976.786.516,31	189	82.520	4.998.770.764,74
CONCLUIDA	38	15.768	925.326.373,25	2599	861.646	45.293.968.513,37
NAO INICIADA	8	8.414	526.552.000,00	20	16.095	1.118.398.014,85
NORMAL	62	46.929	2.964.357.608,39	206	104.276	6.637.308.960,07
PARALISADA	21	11.450	663.483.569,52	78	28.639	1.652.526.496,67
<b>Total</b>	<b>205</b>	<b>154.898</b>	<b>9.605.453.710,30</b>	<b>3.194</b>	<b>1.139.332</b>	<b>62.609.840.340,01</b>

Fonte: CAIXA/SIAPF e controle operacional AF BB 31/12/2016

## **CAPÍTULO III**

### **GOVERNANÇA, GESTÃO DE RISCOS E CONTROLES INTERNOS**

#### **3.1 Estrutura de governança**

As instâncias que constituem a estrutura de governança interna do FAR são (i) a CAIXA (ii) o Ministério da Cidades e a (iii) Assembleia de cotistas.

No âmbito da CAIXA Administradora/Gestora do FAR, temos: (i) O Conselho de Administração; (ii) o Conselho Fiscal; (iii) o Conselho Diretor; (iv) o CFGL; (v) o Comitê de Auditoria; (vi) o Comitê de Risco; (vii) o Comitê de Pessoas; (viii) o Comitê Delegado de Tecnologia e Eficiência; (ix) a Auditoria Interna; (x) demais unidades de controle interno, componentes do Sistema de Governança da CAIXA, na esfera da administração do FAR e (xi) a Auditoria Independente, de forma externa.

Na condição de Gestora do Fundo, compete à CAIXA, representada pela VIFUG administrar os ativos do fundo, captar recursos e aplicar na aquisição de UH.

Subordinado à VIFUG está a DEFUS, SUFUS e a GEFUS, onde se encontram os procedimentos operacionais do FAR.

Compete ao Agente Gestor:

I – administrar e dispor dos ativos do FAR em conformidade com as diretrizes fixadas em seu regulamento;

II – representar o FAR, ativa ou passivamente, judicial ou extrajudicialmente;

III – elaborar a prestação de contas anual do FAR;

IV – deliberar sobre a gestão e alienação dos bens e direitos do FAR, zelando pela manutenção de sua rentabilidade e liquidez;

V – expedir os atos necessários à atuação de IF na operacionalização dos Programas com recursos FAR, conforme consta no item 3.2 da portaria nº 465, de 2011 do MCidades;

VI – remunerar as IF pelas atividades exercidas no âmbito das operações, observados os valores fixados em portaria interministerial nos termos do inciso I do art. 13 do decreto nº 7.499, de 2011;

VII – praticar os atos que se relacionem com o objetivo do FAR, e exercer os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FAR, inclusive o de ações, recursos e exceções, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos ou quaisquer outros bens e direitos pertencentes ao FAR;

VIII – contratar, em nome do FAR, empréstimos junto ao FGTS, observando-se normas aplicáveis.

As aplicações do FAR deverão estar representadas por até 100% em desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, tais como construção de imóveis, aquisição de imóveis prontos ou investimento em projetos, para viabilizar o acesso a habitação e serviços urbanos, e posterior alienação, locação ou arrendamento.

Dentre as atribuições do MCidades estão a gestão dos Programas MCMV e PAR.

Cabe ao MF, representado pela STN, prover recursos ao FAR por meio de integralização de cotas da União. Sendo a União o cotista único do FAR deve comparecer, anualmente, à assembleia de cotistas para deliberar sobre as demonstrações contábeis e financeiras e o relatório de gestão apresentado pelo Agente Gestor.

Compete à Assembléia de Cotistas

I – examinar, anualmente, as contas relativas ao FAR, e deliberar sobre demonstrações contábeis e financeiras e sobre o relatório de gestão apresentado pelo Agente Gestor;

II – aprovar o Regulamento do FAR e suas alterações;

III – deliberar sobre: fusão, incorporação, cisão, transformação, dissolução, ou liquidação do FAR.

No âmbito da administração, o FAR utiliza-se do Sistema de Governança da CAIXA preconizado no Estatuto da CAIXA – aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 2013, e alterado pelo Decreto nº 8.199, de 2014, e adota os princípios de responsabilização, simplicidade e integração, definidos no Modelo de Gestão da CAIXA, conforme manual normativo ‘Modelo de Gestão – CAIXA’.

A CAIXA mantém a sua atuação visando tornar-se referência em práticas de governança corporativa, seja pelo Modelo de Gestão vigente, que tem a governança como um de seus componentes, seja pela adoção de práticas de gestão alinhadas a princípios como transparência, equidade, prestação de contas, responsabilidade sócio empresarial, conformidade, gestão estratégica de riscos e sustentabilidade. Princípios que se concretizam em instrumentos variados de gestão, como o Código de Ética, o Código de Conduta, os Regimes de Alçadas e as Políticas de Atuação da CAIXA.

A CAIXA disponibiliza em sua página na Internet o Manual de Governança Corporativa, que contém informações importantes sobre a governança da Instituição, a exemplo do conglomerado e da estrutura de governança - modelo, órgãos colegiados, dirigentes e atribuições específicas, documentos e instrumentos utilizados.

Não obstante o compartilhamento desse sistema, a governança do FAR apresenta-se de forma segregada, na medida em que adota os princípios de responsabilidade social empresarial e da administração direcionada pelo gerenciamento de risco, mas com a utilização de instrumentos que inibem o conflito de interesses entre o Fundo e o AF CAIXA, haja vista a necessária distinção de papéis entre a CAIXA, na qualidade de Administradora do Fundo, e o AF.

Ao Conselho de Administração, na qualidade de órgão de orientação geral dos negócios e serviços da CAIXA, responsável pela definição das diretrizes, desafios e objetivos corporativos e pelo monitoramento e avaliação dos resultados, compete estabelecer e aperfeiçoar o sistema de governança corporativa, autorizar a contratação de auditores independentes e a rescisão dos respectivos contratos, fiscalizar a execução da política geral dos negócios, manifestar-se acerca das ações a serem implantadas para correções tempestivas de eventuais deficiências de controle e de gerenciamento de riscos e deliberar, com base em Pareceres da Auditoria Interna e da Auditoria



Independente, considerando manifestação do Conselho Fiscal sobre as demonstrações financeiras dos fundos administrados pela CAIXA, conforme Estatuto da CAIXA.

O Conselho Diretor, órgão colegiado responsável pela gestão e representação da CAIXA, tem como atribuição a deliberação, previamente à aprovação do Conselho de Administração, acerca das demonstrações contábeis e das propostas orçamentárias e respectivos acompanhamentos mensais de execução dos fundos administrados pela CAIXA, conforme Estatuto da CAIXA.

Ao Conselho Fiscal compete, com base em parecer da Auditoria Interna e da Auditoria Independente, examinar as demonstrações financeiras de encerramento do exercício social dos fundos administrados pela CAIXA, conforme Estatuto.

Ao CFGL, órgão colegiado responsável pela gestão e representação da CAIXA quanto à administração de fundos instituídos pelo Governo Federal, cabe aprovar as políticas de atuação da Vice-Presidência responsável pela administração dos fundos instituídos pelo Governo Federal, fixar alçadas no âmbito da atuação dessa Vice-Presidência, examinar os pareceres de auditorias interna e externa e opinar sobre a contratação de Auditoria Independente, conforme Estatuto da CAIXA.

O Comitê de Auditoria, órgão estatutário regulamentado pelo CMN, tem por finalidade acompanhar e fortalecer as atividades de auditorias interna e externa e de controles interno e externo, reportando-se ao Conselho de Administração em consonância com a legislação vigente, nos termos do Estatuto da CAIXA e de seu Regimento Interno, conforme normativo interno – “Comitê de Auditoria”, possui, entre outras, as seguintes atribuições:

- revisar, previamente à publicação, as demonstrações contábeis semestrais, inclusive notas explicativas, relatórios da administração e parecer do auditor independente;
- avaliar a efetividade das auditorias independente e interna;
- avaliar o cumprimento, pela administração da CAIXA, das recomendações feitas pelos auditores independentes ou internos, estabelecer e divulgar procedimentos para recepção e tratamento de informações acerca do descumprimento de dispositivos legais, de normativos, de regulamentos e de normas internas aplicáveis à CAIXA, inclusive com previsão de procedimentos específicos para proteção do prestador e da confidencialidade da informação;
- recomendar ao Conselho Diretor correção ou aprimoramento de políticas, práticas e procedimentos identificados no âmbito de suas atribuições;
- comunicar ao BACEN e ao Conselho de Administração, na forma e nos prazos estabelecidos pelas normas específicas, a existência ou evidência de fraudes, falhas ou erros que coloquem em risco a fidedignidade das demonstrações contábeis.

O Comitê de Riscos, órgão de caráter propositivo e deliberativo, tem a finalidade de deliberar sobre as políticas de risco da CAIXA, previamente à aprovação do Conselho Diretor, decidir sobre a matriz de riscos globais e cenários econômicos, avaliar os níveis de exposição a risco e decidir sobre os modelos para mensuração de riscos, na forma disposta no Estatuto da CAIXA.

O Comitê de Pessoas, órgão de caráter deliberativo e propositivo, vinculado ao Conselho Diretor, ao atuar a partir da gestão por competência e do modelo de avaliação de empregados e metas, tem como objetivo a eficácia da gestão da cultura e da saúde organizacional, e possui, entre outras, as seguintes atribuições, conforme manual normativo interno ‘Funcionamento dos Comitês’:

- definir critérios de avaliação e indicadores de desempenho da atuação dos administradores;
- subsidiar o Presidente da CAIXA na avaliação anual do desempenho dos Diretores Executivos e do Diretor Jurídico;
- avaliar as regras gerais para concessão e destituição de funções;
- gerir talentos, cultura, saúde organizacional e relacionamento com sindicatos;
- orientar a Comissão de Negociação da CAIXA;
- monitorar indicadores organizacionais relacionados à gestão de pessoas, tais como, de ações de melhoria de clima organizacional, de desempenho e rotatividade e de capacitação de empregados.

Ao Comitê Delegado de Tecnologia e Eficiência, órgão de caráter deliberativo e propositivo, vinculado ao Conselho Diretor, cumpre, com a finalidade de garantir a aderência da TI à estratégia e aos negócios da CAIXA, de modo a alinhar e priorizar as iniciativas de TI com as estratégias e necessidades do negócio e definir a estratégia de longo prazo de TI e avaliar as implicações para o negócio, conforme normativo interno 'Funcionamento dos Comitês'.

A Auditoria Interna, na forma do normativo interno 'Auditoria Interna', vincula-se ao Conselho de Administração por força do Estatuto da CAIXA, relaciona-se com o Comitê de Auditoria na forma da regulamentação do CMN e se sujeita às orientações e determinações dos órgãos federais de controle e de fiscalização conforme legislação específica.

Com vistas a propiciar o alcance dos objetivos traçados para as atividades administradas/geridas pela CAIXA, a Auditoria Interna desenvolve atividade independente, disciplinada pela IN 01/2001 da SFC que regulamentou a Lei nº 10.180, de 2001, e legislação complementar e nas normas do *The Institute of Internal Auditors* (IIA), representado no Brasil pelo IIA Brasil, voltada para avaliar a qualidade do desempenho administração/gestão e a adequação, eficiência e eficácia dos processos de gestão de riscos, de controle e governança corporativa.

A Auditoria Interna, de modo a alinhar-se ao Plano Estratégico CAIXA 2012-2022, passou a atuar, entre outras vertentes, na terceira linha de defesa, em consonância com as recomendações do IIA Brasil, na eleição de processos críticos auditados por metodologia de auditoria de processos e com foco em riscos e na especialização das equipes para atuar nos processos auditados, o que propiciará fornecer, aos órgãos de governança e à alta administração, avaliações mais acuradas e com mais abrangência, incluindo a forma como a primeira e a segunda linhas de defesa alcançam os objetivos de gerenciamento de riscos e controle.

O acompanhamento dos apontamentos, solicitações, recomendações e determinações dos órgãos de controle e de fiscalização, da Auditoria Interna, da Auditoria Independente e dos órgãos estatutários da CAIXA, bem como as ações propostas pelos gestores para corrigir e prevenir a recorrência dos fatos apontados ocorre por meio de Planos de Providências gerados no SIAUD.

Para a Administração do FAR, a Auditoria Interna, pode contemplar no PAINT, além da auditoria de processos, a avaliação da gestão do Fundo sob a ótica da qualidade dos negócios, riscos envolvidos e observância aos princípios de controle, bem como dos sistemas e da gestão dos processos e recursos de tecnologia da informação, da eficiência e da eficácia da gestão financeira e da conformidade das demonstrações contábeis às normas e legislação pertinentes e se refletem adequadamente a situação patrimonial, financeira e econômica do Fundo.

Em 2016 a estratégia de atuação da Auditoria Interna consistiu na avaliação do FAR sob os aspectos de aderência às políticas, diretrizes e objetivos empresariais, governança, gerenciamento de riscos e controles, de forma a identificar e recomendar as oportunidades de melhoria para a gestão do processo.

Para o PAINT 2016 foram planejadas 1.248h, das quais foram realizadas 1.574h em quatro trabalhos de auditoria, cujas análises tiveram como escopo ações de gestão e controle do processo realizadas no âmbito da Gestora do FAR e auditoria contábil.

Quanto às demais unidades de controle interno, a CAIXA dispõe de Vice-Presidência específica para avaliar a exposição ao risco e à eficiência do gerenciamento de risco operacional, bem como dispõe de normativo interno da 'Política de Gerenciamento de Risco Operacional da CAIXA' que estabelece diretrizes, princípios, premissas, valores, regras e responsabilidades necessárias à identificação, à mensuração, à avaliação, ao monitoramento, ao controle, à mitigação e ao reporte do risco operacional.

Cabe ressaltar que a estrutura de gerenciamento de risco operacional está sujeita à revisão independente, realizada por auditores internos e/ou externos, de forma a se estabelecer garantias de isenção no processo de avaliação dessa estrutura. As funções de gerenciamento do risco operacional são independentes das funções de gerenciamento de produto, atividade e serviço.

### **3.2 Gestão de risco e controles internos**

A CAIXA, ao apurar e monitorar mensalmente, por meio da ferramenta Realize.CAIXA, o grau de conformidade dos processos das unidades da matriz, das filiais e centralizadoras, realiza o controle dos resultados corporativos', de modo a minimizar os riscos inerentes aos seus negócios.

Para garantir equilíbrio na mensuração das funções empresariais das unidades, a estrutura da avaliação de resultado apresenta-se segmentada por focos de atuação que se traduzem em indicadores gerenciais.

Para as unidades da matriz, apuram-se indicadores (i) de participação de mercado / financeiros específicos, de expansão e qualificação do relacionamento com clientes e de resultado negocial; (ii) de apoio à execução das estratégias negociais e reflexo financeiro dos negócios estratégicos de clientes e produtos; (iii) das estratégias voltadas à eficiência dos processos de suporte CAIXA e otimização de despesas e (iv) de execução do Plano de Negócios e do Plano Estratégico CAIXA.

Para as unidades das filiais e centralizadoras, apuram-se indicadores: (i) de apoio negocial e resultado financeiro dos negócios de clientes e produtos; e (ii) de suporte e apoio à manutenção dos processos da CAIXA.

A Gestão do FAR, de modo a assegurar a eficiência e a eficácia das operações ante os objetivos traçados em cada exercício, adota sistema de controles internos atualizado, de forma contínua, que observa a segurança das informações financeiras produzidas, a obediência às leis e aos regulamentos pertinentes, e a adequada utilização dos recursos do Fundo, conforme demonstrado nos subitens a seguir.

### 3.2.1 Ambiente de Controle

A alta administração da CAIXA, em face da necessidade de garantir a consecução dos objetivos do FAR, fomenta a sistematização dos controles internos por meio da avaliação, da fiscalização e do monitoramento contínuos dos resultados apresentados pelo Fundo, bem como do oferecimento das ferramentas requeridas ao estabelecimento e ao aperfeiçoamento do sistema de governança corporativa a partir do que preceitua o Plano Estratégico da CAIXA.

Para subsidiar a alta administração na tomada de decisões e propiciar condições para avaliar a eficiência do gerenciamento, a Gestora do FAR monitora as atividades do Fundo por meio da utilização de indicadores de *performance*, apresentados sob a forma de série histórica dos últimos quatro anos.

De modo a promover a percepção dos mecanismos gerais de controle do FAR pelos diversos níveis da estrutura das equipes dedicadas, a Gestora do FAR promove, por meio de reuniões de esclarecimentos, a divulgação dos resultados constantes nos *reportes* de riscos identificados periodicamente pela GEROP que apresenta a possibilidade de ocorrência de perdas resultantes de falha, deficiência ou inadequação de processos internos, pessoas e sistemas, ou de eventos externos, o que inclui o risco legal.

A comunicação das informações do FAR segue o modelo de gerenciamento de riscos da CAIXA, tratados em função do grau de gravidade por nível hierárquico específico, quais sejam, Gerências Executivas, Gerência Nacional, Superintendência Nacional, Diretoria Executiva e Vice-Presidência.

A Gestora do FAR utiliza o Código de Ética da CAIXA, pautado no Código de Conduta do Profissional do Servidor Público Civil do Poder Executivo Federal, anexo do Decreto nº 1.171, de 1994, e o Código de Conduta, em formato de normativo interno que possui Termo de Ciência com assinatura eletrônica anual obrigatória para todos os empregados.

Os procedimentos e as instruções operacionais do FAR são padronizados por meio dos manuais normativos internos do FAR e MNPO FAR PMCMV para as IF que atuam no programa, segregando conglomerado, por Gerências, as rotinas/atividades do Fundo, elaboradas em consonância com a legislação e os normativos externos do FAR.

Os procedimentos e rotinas operacionais do FAR, o Código de Ética da CAIXA e o Código de Conduta dos Empregados e Dirigentes da CAIXA apresentam-se normatizados na forma de manuais normativos internos que obedecem aos padrões de *compliance* no processo de elaboração e publicação de normativos, inclusive para aqueles que necessitam de qualificação e/ou validação de diversas áreas envolvidas por meio de Roteiro Padrão, mecanismo que assegura às áreas envolvidas no processo a participação das equipes na elaboração da norma.

As delegações de autoridade estão previstas nos manuais internos da CAIXA que regulam as atribuições das funções gratificadas, normativos internos ‘Gestão de Competências CAIXA’ e ‘Estrutura de Funções Gratificadas’.

A segregação de função apresenta-se estruturada na forma do Plano de Funções Gratificadas – PFG, instrumento de gestão de pessoas composto pelo conjunto de funções gratificadas com descrições, especificações, níveis remuneratórios, condições de acesso e

movimentação, conforme normativo interno ‘Estrutura de Funções Gratificadas’. Diante disso, e considerando que os manuais normativos internos do FAR segregam as rotinas do Fundo por Gerências, inexistente conflito de funções entre setores e/ou empregados.

Os controles internos adotados contribuem para a consecução dos objetivos do FAR na medida em que realizam a mensuração e a avaliação dos riscos operacionais a fim de estabelecer métricas para modelar o comportamento histórico dos eventos de risco operacional, de projetar o comportamento futuro desses eventos e definir os dados necessários à base de dados de perdas efetivas e potenciais e de prevenção e identificação das ocorrências suscetíveis ao risco.

### **3.2.2 Avaliação de risco**

A Gestora do FAR, em conformidade com as diretrizes da CAIXA e com o normativo interno ‘Política de Gerenciamento de Riscos do Conglomerado CAIXA’, avalia, de forma preventiva, os eventos de risco operacional de acordo com a seguinte classificação: fraudes internas; fraudes externas; demandas trabalhistas e segurança deficiente do local de trabalho; práticas inadequadas relativas a clientes, produtos e serviços; danos a ativos físicos próprios ou em uso pela instituição; riscos que acarretem a interrupção das atividades da instituição; falhas em sistemas de Tecnologia da Informação; falhas na execução; cumprimento de prazos e gerenciamento das atividades na Instituição.

As atividades de mapeamento e classificação de riscos competem à GEROP que, ao estudar as características da Gestora do FAR por meio da análise documental, do levantamento de dados sobre produtos, serviços e processos, traça o panorama inerente às atividades do FAR e define o nível de riscos operacionais, de informação e de conformidade que podem ser assumidos pelos diversos níveis de gestão, bem como define a necessidade de atenção de acordo com o tipo de risco, operacional ou de imagem.

O risco operacional configura-se na possibilidade de ocorrência de perdas resultantes de falha, deficiência ou inadequação de processos internos, pessoas e sistemas, ou de eventos externos, o que inclui o risco legal e o de corrupção, isto é, aqueles associados à inadequação ou deficiência em contratos firmados e ao descumprimento de dispositivos legais, bem como ao envolvimento dos colaboradores, fornecedores e parceiros da CAIXA em atos de corrupção, conforme normativo interno ‘Gestão do Risco Operacional’.

Para (i) identificar / prever e (ii) reagir, de forma sistêmica e a longo prazo, (a) os riscos operacionais, a Gestora do FAR dispõe, respectivamente, dos seguintes instrumentos: (i.a) monitoramento dos processos do FAR pela Administradora do Fundo, auditorias, interna e independente, relatório da GEROP, relatórios emitidos pelos sistemas, acompanhamento pela área de Tecnologia da Informação e (iii) revisão / adequação dos processos do FAR pela área gestora, avaliação / tratamento das recomendações de auditoria, da GEROP e do Comitê de Risco.

Para efeito da avaliação de riscos inerentes à Gestora do FAR, consideram-se também os objetivos e metas do FAR que se apresentam formalizados nos normativos internos do FAR, MNPO FAR PMCMV, e Anexos, instrumentos publicados e disponíveis no sítio da CAIXA e na *intranet* CAIXA, bem como no Planejamento Estratégico do Fundo, apresentado à equipe em *workshop* específico e disponível em página da *intranet* CAIXA.

Os objetivos anunciados abrangem os aspectos (i) operacionais, (ii) de comunicação e (iii) de conformidade, na medida em que, contemplam, respectivamente, processos que: (i.a) compatibilizam as necessidades operacionais com as obrigações do FAR, consoante legislação pertinente, e observadas a redução de custos, a melhoria de processos e da rentabilidade dos recursos disponíveis e a efetividade das aplicações; (ii.a) sistematizam a comunicação de relatórios financeiros/gerenciais por meio de rotinas regulares de processamento de dados nos sistemas do FAR e de emissão de relatórios de unidades específicas como a de riscos, a de contabilidade e a de orçamento; (iii.a) sistematizam a elaboração e a divulgação de normativos que atendem às regras de *compliance*, isto é, seguem as orientações estabelecidas nas Resoluções do CMN nº 2.554, de 1998 e nº 3.056, de 2002 e na Resolução do CONARQ nº 014, de 2001 que determinam a conformidade e a verificação do cumprimento de requisitos e exame sistemático do grau de atendimento do processo, do produto, do serviço ou da operação a requisitos especificados/aplicáveis a padrões de normativos, o que inclui a observância às leis, regulamentos e normas externas e internas aplicáveis.

Os riscos que podem afetar o cumprimento dos objetivos do FAR são mensurados e classificados para tratamento em escala de prioridades e com vistas à composição de histórico para efeito de gestão pela Administradora do Fundo e revisão periódica pela GEROP que elabora Relatório de Avaliação dos Riscos Operacionais a partir do cotejamento entre as atividades executadas pela administração e a grade de eventos de risco operacional.

### **3.2.3 Procedimentos de Controle**

Para controlar os riscos identificados nas atividades inerentes ao FAR, a CAIXA possui estrutura de gerenciamento de risco operacional pautada em uma base com informações referentes a: (i) banco de dados de perdas internas – por meio do armazenamento de informações referentes a perdas efetivas (inclusive perdas legais), quase perdas, frequência, severidade, impacto das ocorrências de perdas operacionais, cálculo para perdas potenciais (esperadas e inesperadas) e provisões referentes às ações judiciais; (ii) BEICF – variáveis de ambiente e de controle interno; (iii) base de dados externa; e (iv) cenários, conforme normativo interno ‘Gestão do Risco Operacional’.

Destacam-se nessa estrutura o Sistema de Controles Internos – conjunto permanente de componentes compostos de políticas, normas, padrões de conduta e cultura adotados pela CAIXA para o alcance de seus objetivos, manutenção e fornecimento consistentes de informações gerenciais e financeiras, de atividades realizadas de acordo com as leis, normas internas e externas a elas aplicáveis, políticas e procedimentos estabelecidos e redução do risco de danos à sua imagem e os relatórios de controles internos que consubstanciam as atividades relativas aos controles internos desenvolvidos no âmbito da CAIXA e da Administradora do FAR.

Para subsidiar a Alta Administração da CAIXA na tomada de decisões, apresentam-se informes, com origem no gestor do processo, produto ou serviço que relatam ocorrências de eventos de risco operacional e sua evolução, bem como aqueles oriundos da GEROP com informações consolidadas acerca do gerenciamento desse risco, do cálculo do valor monetário da maior perda operacional estimada para um período de tempo e a um dado intervalo de confiança estatística, do valor projetado de perda máxima suportável a certo nível de confiança para certo período de tempo e da evolução das variáveis associadas a frequência, severidade e impacto dos registros de perdas operacionais, conforme normativo interno ‘Gestão do Risco Operacional’.

Os mecanismos utilizados pela Administradora do FAR para avaliar o perfil de decisão crítica, de modo a verificar, em nível estratégico, a ocorrência de eventual discrepância, consistem em avaliações regulares dessas decisões em face dos relatórios de controle de risco produzidos em consonância com a política de gerenciamento de risco operacional da CAIXA, a qual se estrutura de acordo com o Plano Estratégico da Empresa, a regulamentação interna e externa e as boas práticas de governança corporativa.

O FAR não apresenta perdas em face de fragilidades nos processos internos da unidade, entretanto eventuais ocorrências de fraudes e/ou desvios são passíveis, para efeito de ressarcimento ao Fundo, de instauração de sindicância para apuração de responsabilidade na forma definida em normativo interno ‘Recuperação de danos ou prejuízos causados à CAIXA’.

As atividades de guarda, estoque e inventário dos documentos pertencentes ao FAR, com vistas a dotar de efetividade organizacional o processo de arquivamento do Fundo, seguem as diretrizes do normativo interno ‘Gestão documental – guarda e recuperação de documentos e informação’ que trata da promoção, do controle, da guarda e da recuperação de documentos produzidos e recebidos pelo Fundo, bem como da racionalização da produção, do fluxo documental, da avaliação e da destinação final de documentos.

Para mitigar os riscos identificados no Relatório de Avaliação dos Riscos Operacionais a Gestora do FAR, nos relatórios produzidos pelos sistemas do FAR e nas ocorrências de auditoria, a Gestora do FAR realiza o cotejamento mensal dos números apresentados nos relatórios emitidos pelos sistemas do FAR, do CADMUT e informações contábeis, com os do mês anterior, com vistas à identificação de eventuais distorções e à adoção de soluções imediatas.

Para assegurar esse controle, a Gestora do FAR implantou e adota também os seguintes procedimentos:

- Rotina quanto à liberação de recursos do Fundo para pagamentos de parcelas e/ou despesas dos programas PMCMV e PAR, com previsão de pagamentos em até 30 dias posterior ao pedido de liberação de serviços – PLS, a depender do porte da construtora;
- Orienta a equipe FAR para realização de cursos, na Universidade Caixa;
- Adota mecanismos de prevenção de fraudes internas como: a supervisão contínua da aplicação dos recursos do Fundo; o estabelecimento rigoroso da segregação de papéis entre empregados/funções; a utilização de senha com níveis diferenciados de acesso; a distinção de perfis (consulta/alteração/homologação) para acesso aos sistemas relacionados ao FAR; a utilização de funcionalidades nos sistemas corporativos da CAIXA que permitem rastrear o autor, a ação e a data de utilização pelos usuários (empregados do Gestor, prestadores de serviços da TI CAIXA, auditores), além de orientações e reuniões regulares com as equipes do FAR, com vistas à incorporação da prática cotidiana dos valores éticos que fundamentam o Código de Ética da Caixa;
- Os sistemas que suportam o FAR são desenvolvidos, testados em casos de uso pela área de TI, testados e homologados pela área gestora;
- As contas e subcontas do FAR são conciliadas mensalmente, e, de forma a atuar preventivamente a fraudes, os sistemas do Fundo são acessados somente mediante autorização da Gestora do FAR, em conformidade com o perfil do usuário;

- A auto avaliação para composição de Relatório de Avaliação dos Riscos Operacionais do Gestor do Fundo e as revisões internas ocorrem anualmente e ações de auditoria interna no controle interno, trimestralmente;
- As situações de exceção são tratadas em colegiado interno com a participação da Superintendência Nacional, da Gerência Nacional, das Gerências Executivas e Equipe Técnica do Produto;
- As ações de consequências das situações de exceção na área de processamento dos sistemas de administração do FAR estão definidas pela TI CAIXA;
- O processo de produção de reportes para os casos de desvio de *performance* e falhas de controle interno é realizado de acordo com o normativo interno da Política de Gerenciamento de Risco Operacional da CAIXA que estabelece diretrizes, princípios, premissas, valores, regras e responsabilidades necessárias à identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação do risco operacional.

Os custos com as atividades de controle adotadas para o FAR apresentam-se apropriados aos benefícios derivados de sua aplicação em face do volume de recursos que envolvem as operações do FAR e do fato de que a administração do Fundo utiliza-se da estrutura instalada pela CAIXA para tratamento de risco.

As atividades de controle adotadas para o FAR são abrangentes e razoáveis, na medida em que, com o objetivo de minimizar eventual dano financeiro ou de imagem, abarcam, além do tratamento de riscos identificados pelos órgãos fiscalizadores, pelas auditorias interna e independente e pelo mapeamento de riscos, a revisão dos principais processos e serviços relacionados ao FAR, de modo a detectar e corrigir eventual inconsistência/evento que se configure como risco operacional, erro e/ou falha que, de acordo com a natureza/gravidade, recebe tratamento imediato pela Administração do Fundo ou é submetido ao Gestor do Fundo para avaliação.

### **3.2.4 Informação e Comunicação**

O tratamento das informações relevantes para o FAR ocorre por meio dos canais de informações da CAIXA, formalizados e com a identificação do ato e dos agentes envolvidos, na forma do normativo interno ‘Comunicação Administrativa’, que padroniza, por meio de um conjunto de atos normativos, a comunicação administrativa na Empresa.

Para assegurar a tomada de decisão gerencial adequada, as informações do FAR são instruídas de posicionamento técnico pautado nas normas que regem o Fundo.

Com vistas a apresentar as informações do FAR às unidades internas da CAIXA envolvidas com o processo do Fundo de forma apropriada, tempestiva, precisa e acessível, as informações são formalmente reportadas às partes interessadas em tempo hábil por meio de instrumentos e expedientes internos e externos, quais sejam, comunicações eletrônicas, comunicações internas, ofícios, relatórios e Circulares CAIXA, publicadas no Diário Oficial da União e no sítio da CAIXA, e disponibilizadas por meio de arquivos na área de *downloads* do sítio da CAIXA, e no endereço <http://fundosdegoverno.caixa.gov.br/portal-home>, além de publicação na página da intranet da CAIXA e da realização de treinamentos específicos do FAR e de *workshop* com as equipes.

### **3.2.5 Monitoramento**



O sistema de controle interno desenvolvido pelo FAR, constituído pelo Relatório de Avaliação dos Riscos Operacionais da Gestora do FAR que contempla, entre outras, mapa de BEICF – variáveis de ambiente e de controle interno, com as ocorrências de auditagem, principais apontamentos/rejeições das Auditorias Interna e Independente, passa por monitoramento e revisão anual, de modo a identificar a validade, a qualidade e eficácia das ações de mitigação dos riscos relacionados ao Fundo.

A atualização do modelo de gerenciamento de risco do FAR apresenta-se em função das orientações da estrutura de gerenciamento do risco operacional da CAIXA, na forma do normativo interno de ‘Gestão do Risco Operacional’, e das deliberações do Comitê de Riscos da CAIXA.

De forma complementar a essa atualização, o Gestor realiza batimento mensal dos números apresentados nos relatórios emitidos pelos sistemas do FAR e informações contábeis, com as do mês anterior, identificando eventuais distorções para soluções imediatas. A auditoria interna acompanha sistematicamente todos os processos que envolvem o FAR, emitindo pareceres e relatórios, cujas constatações e recomendações são devidamente tratadas e justificadas, de modo a permitir a mitigação dos riscos identificados.

A periodicidade de avaliação da auditoria interna quanto à avaliação do Controle Interno ocorre trimestral, ou em outro período a critério da Alta Administração da CAIXA.

O sistema de controle interno aplicado ao FAR, em face das avaliações a que foi submetido, apresenta-se adequado e efetivo na medida em que tem propiciado a atuação preventiva da gestão/administração do Fundo na detecção de desvio de *performance* e inobservância às ações de mitigação de risco.

O sistema de controle interno adotado contribui para a melhoria do desempenho do FAR, na medida em que procura atender aos objetivos das diversas etapas dos processos que se encontram alinhados aos objetivos estratégicos da Administração do Fundo pela CAIXA.

## CAPÍTULO IV ÁREAS ESPECIAIS DA GESTÃO

### 4.1 Gestão de pessoas

A Gestora do FAR, com vistas a assegurar o cumprimento da missão institucional do Fundo, utiliza as diretrizes da gestão de pessoas na CAIXA que visam fomentar a cultura de responsabilização, meritocracia e desenvolvimento profissional, de modo a subsidiar políticas de valorização do capital humano, de transparência e de consequências do desempenho.

Nesse contexto, destaca-se a gestão do desempenho de pessoas que consiste em processo que possibilita traduzir a estratégia da CAIXA até o nível individual, permitindo ao empregado compreender o significado do seu trabalho para os resultados da Empresa, tornando clara a contribuição que se espera dele na execução do planejamento no nível corporativo, da unidade de negócio/funcional, da unidade de lotação e da equipe, na forma do normativo interno ‘Gestão do Desempenho de Pessoas’.

A gestão do desempenho de pessoas na CAIXA ocorre em ciclos anuais e operacionaliza-se em sistema específico, SIDES, que mensura, no ambiente de trabalho, as ações do empregado que mobilizam capacidades (conhecimentos, habilidades e atitudes) individuais e das equipes, contribuem para os resultados organizacionais, agregando valor à empresa e geram consequências para o empregado, conforme disposto no normativo ‘Gestão do Desempenho de Pessoas’.

No que se refere ao desenvolvimento profissional, a CAIXA, além do incentivo à educação formal por meio de subsídios para graduação, pós-graduação e idioma estrangeiro, oferece ao corpo funcional a possibilidade de capacitação a partir da realização de cursos e treinamentos na Universidade CAIXA, bem como participação em ações e soluções educacionais não caracterizadas como escolaridade formal, tais como, evento externo ou corporativo e orientação de coaching, conforme disposto, respectivamente, nos normativos internos ‘Curso Superior’, ‘Pós-Graduação’, ‘Desenvolvimento e Capacitação’, ‘Idiomas Estrangeiros’ e ‘Solução de Capacitação de Desenvolvimento Profissional’.

No âmbito da Gestora do FAR, conquanto a aplicação das diretrizes e ferramentas da CAIXA na gestão de pessoas, identifica-se como principal risco a perda de capital intelectual, decorrente, sobretudo, de aposentadorias e de transferências de empregados para outras unidades da CAIXA face à possibilidade de ascensão funcional propiciada pelo PSIC e pelas sistemáticas do Banco de Sucessores e do Banco de Oportunidades, destinadas, respectivamente, a identificar e desenvolver empregados com potencial nas competências requeridas para função gerencial e que atendam aos requisitos para o exercício de funções gratificadas da estrutura de cargos e funções da Empresa.

Com vistas à minimização desse risco, a Gestora do FAR adota política de disseminação do conhecimento por meio da realização de cursos e treinamentos específicos acerca do FAR e inclui, respectivamente, as normas e os procedimentos operacionais do FAR em manuais normativos internos e normas setoriais que obedecem aos padrões de *compliance* no processo de elaboração e publicação, os quais se apresentam disponíveis na intranet CAIXA no SISMN, sistema que apresenta as funcionalidades de manutenção do histórico de versões e backup de cada norma.

#### 4.1.1 Estrutura de pessoal do FAR

A força de trabalho à disposição do FAR compõe-se de empregados da CAIXA, lotados nas instalações da Gestora do FAR – CAIXA.

Em virtude de o pessoal da CAIXA ser admitido, obrigatoriamente, mediante concurso público, de provas ou de provas e títulos, sob regime jurídico da CLT e legislação complementar, conforme art. 54 do Decreto nº 7.973, de 2013 - Estatuto da CAIXA, e em face das especificidades da administração do FAR, os quadros deste capítulo estão adaptados à realidade da Empresa.

Nos quadros 31, 32 e 33 demonstram-se especificamente a força de trabalho de empregados da CAIXA vinculados à Gestora do FAR, a correspondente distribuição da lotação efetiva e o detalhamento da estrutura de cargos em comissão e funções gratificadas.

**Quadro 31 – Força de Trabalho do FAR**

Tipologias dos Cargos	Lotação		Ingressos no Exercício	Egressos no Exercício
	Autorizada	Efetiva		
<b>1. Empregados em Cargos Efetivos (1.1 + 1.2)</b>	60	60	12	8
1.1. Membros de poder e agentes políticos	não há	-	-	-
1.2. Empregados de Carreira (1.2.1+1.2.2+1.2.3+1.2.4)	60	60	12	8
1.2.1. Empregados de carreira vinculada à CAIXA	59	59	12	8
1.2.2. Empregados de carreira em exercício descentralizado	1	1	-	-
1.2.3. Empregados de carreira em exercício provisório	não há	-	-	-
1.2.4. Servidores/Empregados requisitados de outros Órgãos e Esferas	não há	-	-	-
<b>2. Empregados com Contratos Temporários</b>	não há	-	-	-
<b>3. Empregados sem Vínculo com a Administração Pública</b>	não há	-	-	-
<b>4. Total de Empregados (1+2+3)</b>	60	60	12	8

Fonte: CAIXA/SISRH DEZ 2016

A força de trabalho do FAR está distribuída entre a unidade da 'área meio' do Gestor do Fundo, GEFUS, responsável pelo suporte técnico-administrativo e pela CEFUS, responsável pela realização das atividades da 'área fim'.

Do rol de atribuições da GEFUS destacam-se:

- (i) Elaborar prestação de contas anual e submetê-la à apreciação da Auditoria Interna, da Auditoria Independente, aos Conselhos Diretor, Fiscal e da Administração e à aprovação da Assembleia de Cotista;
- (ii) Administrar e dispor dos ativos do Fundo em conformidade com as diretrizes fixadas em seu Regulamento;
- (iii) Deliberar sobre a alienação de bens e direitos do FAR e aplicar os recursos financeiros do FAR;

- (iv) Administrar e controlar os recursos financeiros do Fundo disponibilizados aos AF que atuam nos Programas PAR e PMCMV;
- (v) Apurar e pagar as remunerações devidas aos AF que atuam com os programas PAR e PMCMV - FAR;
- (vi) Apurar as informações para subsidiar a elaboração dos balancetes do Fundo;
- (vii) Elaborar normatização referente a operacionalização dos programas ao AF.

Do rol das atividades da **CEFUS** destacam-se:

- (i) Analisar e autorizar utilização de recursos para a manutenção dos empreendimentos do PAR e PMCMV;
- (ii) Analisar os RAE para autorizar o pagamento de parcelas de obras e terrenos das operações do AF BB;
- (iii) Analisar e autorizar os pedidos para pagamento de custos operacionais e judiciais FAR;
- (iv) Analisar e autorizar a liberação de recursos para a cobertura do evento e DFI;
- (v) Analisar e autorizar a liquidação do financiamento na ocorrência de MIP;
- (vi) Efetuar a manutenção do cadastro CONRES;
- (vii) Atendimento às demandas do Gestor do Fundo.

**Quadro 32 – Distribuição da Lotação Efetiva**

Tipologias dos Cargos	Lotação Efetiva	
	Área Meio	Área Fim
<b>1. Empregados de Carreira (1.1)</b>	22	38
1.1. Empregados de Carreira (1.2.1 + 1.2.2 + 1.2.3 + 1.2.4)	22	38
1.1.2. Empregados de carreira vinculada à CAIXA	21	38
1.1.3. Empregados de carreira em exercício descentralizado	1	38
1.1.4. Empregados de carreira em exercício provisório	não há	não há
1.1.5. Servidores/Empregados requisitados de outros órgãos e esferas	não há	não há
<b>2. Empregados com Contratos Temporários</b>	não há	não há
<b>3. Empregados sem Vínculo com a Administração Pública</b>	não há	não há
<b>4. Total de Empregados (1+2+3)</b>	<b>22</b>	<b>38</b>

Fonte: CAIXA/SISRH DEZ 2016

A força de trabalho do FAR apresenta-se vinculada ao PCS, aprovado pela Resolução de Diretoria nº 1.371, de 1998, e homologado pelo Ministério do Trabalho em 29/04/1998, e ao PFG, vigente a partir de 01/07/2010, aprovado pelo Conselho Diretor e homologado pelos órgãos controladores, conforme previsto no Estatuto da CAIXA.

Em conformidade com os normativos internos ‘Estrutura de Cargos Efetivos’ e ‘Estrutura de Funções Gratificadas’, esses planos contemplam, respectivamente, cargos efetivos vigentes ou em condição de extinção e o conjunto de funções gratificadas existentes na CAIXA.

O PCS dispõe que a admissão para os cargos efetivos da parte permanente/vigente ocorre, obrigatoriamente, com a realização de concurso público, e que o provimento para aqueles em extinção encontra-se vedado quando da vacância.

Na forma do normativo 'Estrutura de Cargos e Funções', a designação de caráter efetivo condiciona-se ao cumprimento de todos os requisitos previstos na especificação da função gratificada objeto de provimento e à aprovação, como regra geral, em PSIC.

A Gestora do FAR possui estrutura de cargos em comissão e funções gratificadas compatível com o nível de exigência requerido às atividades do FAR com uma equipe com 60 empregados, dos quais 56 ocupantes de cargo efetivo de técnico bancário novo, desempenhando funções gratificadas efetivas e 4 ocupantes de cargo efetivo técnico bancário novo sem função gratificada.

**Quadro 33 – Detalhamento da Estrutura de Cargos em Comissão e Funções Gratificadas**

Tipologias dos Cargos em comissão e das Funções Garantidas	Lotação		Ingressos no Exercício	Egressos no Exercício
	Autorizada	Efetiva		
<b>1. Cargos em Comissão</b>	não há	não há	-	-
1.1. Cargos Natureza Especial	-	-	-	-
1.2. Grupo Direção e Assessoramento Superior	-	-	-	-
1.2.1. Empregados de Carreira Vinculada à CAIXA				
1.2.2. Empregados de Carreira em Exercício Descentralizado	-	-	-	-
1.2.3. Servidores/Empregados de Outros Órgãos e Esferas	-	-	-	-
1.2.4. Sem Vínculo	-	-	-	-
1.2.5. Aposentados	-	-	-	-
<b>2. Funções Gratificadas</b>	60	60	12	8
2.1. Empregados de Carreira Vinculada à CAIXA	59	59	12	8
2.2. Empregados de Carreira em Exercício Descentralizado	1	1	-	-
2.3. Servidores/Empregados de Outros Órgãos e Esferas	-	-	-	-
<b>4. Total de Empregados em Cargo e em Função (1+2)</b>	60	60	12	8

Fonte: CAIXA/SISRH DEZ 2016

#### 4.1.2 Qualificação e capacitação da força de trabalho

Verifica-se a qualificação das equipes da Gestora do FAR tanto sob o aspecto da análise de competências e habilidades exigidas no rito de cada processo seletivo interno para efeito de provimento de cargo comissionado ou função gratificada da unidade, quanto do conhecimento pertinente às matérias técnicas do FAR.

No quadro 34 apresentam-se, por cargo comissionado/função gratificada existente na força de trabalho dedicada à gestão do FAR em 2016, a qualificação da força de trabalho das equipes ante a formação mínima requerida.

**Quadro 34 – Qualificação da Força de Trabalho dedicada ao FAR**

Cargo/Função Gratificada	Quantidade de Cargo/Função Gratificada por Lotação Efetiva			Formação Mínima Exigida para o Cargo/Função	% Atend. Formação Mínima
	SUFUS	GEFUS	CEFUS		
Superintendente Nacional	1	-	-	Curso superior completo e Pós-Graduação	100
Gerente Nacional	-	1	-	Curso superior completo e Pós-Graduação	100
Gerente Executivo	1	2	-	Curso superior completo	100
Gerente de Centralizadora Nacional	-	-	1	Curso superior completo	100
Coordenador de Centralizadora Nacional	-	-	3	Curso superior completo	100
Assessor Executivo	1	-	-	Curso superior completo	100
Consultor Matriz	2	4	-	Curso superior completo e Pós-Graduação	83,33
Assist. Exec.Master	2	-	-	Curso Superior Completo e Pós-Graduação	100
Secretário Executivo	1	-	-	Curso Nível Médio concluído	100
Supervisor de Centralizadora Nacional	-	-	2	Curso superior completo	100
Assistente Executivo Sênior	-	1	-	Curso Superior Completo e Pós-Graduação	100
Assistente Executivo Pleno	-	4	-	Curso Superior Completo e Pós-Graduação	100
Assistente Executivo Júnior	-	-	-	Curso Nível Médio concluído	100
Assistente Sênior	-	-	15	Curso Superior Completo	100
Assistente Pleno	-	-	11	Curso Superior Completo	100
Assistente Junior	-	-	4	Curso Superior Completo	100
Técnico Bancário Novo	-	2	2	Curso Nível Médio concluído	100
Total	8	14	38		98,31%

Fonte: *Fonte: SISRH DEZ 2016*

No quadro 35 demonstra-se, por cargo comissionado/função gratificada, a qualificação da força de trabalho das equipes em face dos critérios de antiguidade na Gestora do FAR e de idade, que revelam a necessidade de retenção de capital intelectual, haja vista que, embora cerca de 40% da equipe possua cinco anos ou mais na unidade, 50% desse montante encontram-se na faixa etária entre 51 e 70 anos.

**Quadro 35 – Força de Trabalho dedicada ao FAR – Tempo de Serviço e Faixa Etária**

Unidade	Tipo de cargo/função	Quantidade por cargo/função	Tempo médio na Administração do FAR	Tempo médio na CAIXA	Faixa Etária média em anos
SUFUS	Gerencial	1	4	10	31 a 40
		1	5	33	51 a 70
	Técnico	1	0	6	18 a 30
		4	3	10	31 a 40
		1	1	14	41 a 50
GEFUS	Gerencial	1	5	17	31 a 40
		-	-	-	41 a 50
		2	2	31	51 a 70
	Técnico	-	-	-	18 a 30
		2	4	11	31 a 40
		5	4	20	41 a 50
		4	8	24	51 a 70
CEFUS	Gerencial	2	7	10	31 a 40
		3	11	16	41 a 50
		1	7	28	51 a 70
	Técnico	-	-	-	18 a 30
		20	3	7	31 a 40
		5	5	10	41 a 50
		7	5	15	51 a 70

As principais competências, fundamentais, específicas e de pessoas, requeridas a cada cargo/função gratificada na CAIXA são identificadas e mapeadas de modo a extrair o conjunto de qualificações e tecnologias necessárias ao alcance dos objetivos empresariais e à concretização da visão de futuro da CAIXA, e estão descritas, por grau de complexidade, no ‘Dicionário de Competências CAIXA’.

O Modelo de Competências da CAIXA tem como referência o Plano Estratégico da Empresa e os processos de trabalho, a partir dos quais são identificadas as competências corporativas e as de pessoas, conforme normativo interno ‘Modelo de Competências da CAIXA’.

### Quadro 36 – Demonstrativo de Capacitação das Equipes dedicadas ao FAR

Área de Conhecimento	Horas de Estudo por Equipe		
	SUFUS	GEFUS	CEFUS
Administração	315	563	2.109
Conhecimentos Bancários	56	32	182
Ciências Sociais	12	4.360	748
Comunicação	26	84	176
Habitação/Oficina de capacitação*	-	-	20
Letras/Educação	44	-	34
Segurança Bancária	10	50	71
Tecnologia da Informação	26	58	118
Outros	7	7	87
<b>Total</b>	<b>496</b>	<b>5.154</b>	<b>3.545</b>

Fonte: CAIXA/Registros Universidade CAIXA

\* Cursos/treinamentos especificamente relacionados ao FAR

#### 4.1.3 Demonstrativos das despesas com pessoal do FAR

Os valores pagos a título de vencimento, gratificações fixas, benefícios assistenciais e previdenciários e demais despesas variáveis apurados pela CAIXA, no exercício, foi de R\$ 9.474.965,94.

#### Quadro 37 – Custo com Pessoal

Total das despesas fixas e variáveis com Recursos Humanos	
2015	R\$ 8.509.104,74
2016	R\$ 9.474.965,94

Com vistas a identificar eventual acumulação indevida de cargos, funções e empregos públicos, a CAIXA condiciona a admissão de pessoas na Empresa à assinatura de Declaração de Acumulação de Cargos/Empregos e de Vínculo com empresas concorrentes ou que transacionem com a CAIXA.

Declarada a existência de acumulação de cargos, fica impedida a admissão do candidato que não se desincompatibilizar, até o momento da assinatura do Contrato de Trabalho, das atividades de outro cargo.

As demais ocorrências de acumulação de cargos, identificadas após a admissão do empregado, são reportadas à Comissão de Ética da CAIXA, órgão autônomo de caráter deliberativo, com a finalidade de orientar, aconselhar, e atuar na gestão sobre a ética profissional dos dirigentes e empregados da CAIXA, e no tratamento com as pessoas e com o patrimônio público, cabendo-lhe ainda deliberar sobre condutas antiéticas e sobre transgressões das normas da CAIXA levadas ao seu conhecimento, para avaliação da necessidade de aplicação de penalidades, entre as quais a demissão, conforme normativo interno ‘Código de Conduta dos empregados da CAIXA’.

#### 4.1.4 Indicadores gerenciais sobre a gestão de pessoas

A Gestora do FAR, em complemento à avaliação do Realize.CAIXA que demonstrou que as equipes da VIFUG, da SUFUS e da GEFUS apresentaram alta *performance* ante os desafios da Empresa em 2016, desenvolveu, com vistas à avaliação de impacto nos resultados do FAR, os



indicadores gerenciais de absenteísmo e rotatividade afetos à gestão das equipes integrantes da gestão do FAR.

Cumpra observar que, não obstante o comprometimento quanto à apresentação do índice de licenças para tratamento de saúde dos empregados lotados na Gestora do FAR, avaliou-se que tal indicador não se faz necessário, haja vista que as taxas de absenteísmo na CAIXA contemplam LAT e LTS, conforme disposto no normativo interno ‘Segurança do Trabalho’.

#### 4.1.4.1 Índice de absenteísmo das equipes da área fim no exercício – IAAF (CEFUS)

**Quadro 38 – Índice de Absenteísmo da Área Fim – CEFUS**

Medição:	Percentual correspondente ao quociente resultante entre o produto do total de dias perdidos (LTS e LAT) dos empregados lotados na CEFUS no exercício por 100% e o produto do total dias do contrato de trabalho vigente pelo total de empregados lotados na CEFUS.
Descrição:	Acompanhamento dos afastamentos de empregados da CEFUS no exercício.
Objetivo:	Medir as taxas de absenteísmo da CEFUS para subsidiar na definição das estratégias de gestão de pessoas da Administradora do CEFUS.
Dimensão:	Eficiência.
Periodicidade	Anual.
Resultado:	Quanto menor melhor.
TFe	Produto do total de dias perdidos (LTS e LAT) dos empregados lotados na CEFUS por 100%.
PDe	Produto do total de dias do contrato de trabalho vigente pelo total de empregados lotados na CEFUS.

$$IAAF_{2016} = \frac{TFe \times 100\%}{PDe}$$

$$IAAF_{2016} = \frac{851 \times 100\%}{8.816}$$

$$IAAF_{2016} = \mathbf{9,65\%}$$

O resultado deste indicador demonstra que a taxa de absenteísmo dos empregados lotados na área meio do FAR foi de 9,65%, em 2016, o que mostra um crescimento de 117,83%, em relação a 2015 (4,43%). O aumento no índice se deve, sobretudo, ao aumento de LTS no exercício, conquanto a observância das diretrizes de gestão da CAIXA, inclusive no que se refere à adoção do programa de controle médico de saúde ocupacional e da promoção da saúde e da qualidade, bem como o fomento à melhoria do clima organizacional.

#### 4.1.4.2 Índice de absenteísmo das equipes da área meio no exercício – IAAM

**Quadro 39 – Índice de Absenteísmo da Área Meio**

Medição:	Percentual correspondente ao quociente resultante entre o produto do total de dias perdidos dos empregados lotados na (SUFUS e GEFUS), no exercício por 100% e o produto do total de dias do contrato de trabalho vigente pelo total de empregados lotados na (SUFUS e GEFUS).
Descrição:	Acompanhamento dos afastamentos de empregados lotados na (SUFUS, GEFUS) no exercício.
Objetivo:	Medir as taxas de absenteísmo da Gestora do FAR para subsidiar na definição das estratégias de gestão de pessoas.
Dimensão:	Eficiência.
Periodicidade	Anual.
Resultado:	Quanto menor melhor.
TFe	Produto do total de dias perdidos (LTS e LAT) dos empregados lotados na (SUFUS e GEFUS).
PDe	Produto do total de dias do contrato de trabalho vigente pelo total de empregados lotados na (SUFUS e GEFUS).

$$IAAM_{2016} = \frac{TFe \times 100\%}{PDe}$$

$$IAAM_{2016} = \frac{177 \times 100\%}{5.104}$$

$$IAAM_{2016} = 3,47\%$$

O resultado deste indicador demonstra que a taxa de absenteísmo dos empregados lotados na área meio do FAR foi de 3,47%, em 2016, enquanto em 2015 o índice foi de 0,14%. No entanto, apesar do percentual ter superado o do exercício anterior, em função do aumento de LTS no exercício, principalmente, decorrente do incremento de empregados lotados na área meio do FAR, o índice está dentro da margem considerada aceitável, o que reflete a observância das diretrizes de gestão da CAIXA, inclusive no que se refere à adoção do programa de controle médico de saúde ocupacional e da promoção da saúde e da qualidade, conforme normativos internos com os respectivos nomes, e o fomento à melhoria do clima organizacional na área meio

#### 4.1.4.3 Índice de rotatividade da equipe – áreas fim e meio - no exercício – IREE

**Quadro 40 – Índice de Rotatividade da Equipe – Áreas Fim e Meio**

Medição:	Percentual correspondente ao quociente resultante entre o produto do total de afastamentos / desligamentos dos empregados lotados na (SUFUS, GEFUS, CEFUS) no exercício por 100% e o total de empregados lotados na (SUFUS, GEFUS, CEFUS) no exercício.
Descrição:	Acompanhamento da quantidade de afastamentos / desligamentos no exercício.
Objetivo:	Medir as taxas de afastamentos / desligamentos da equipe da Gestora do FAR para subsidiar na definição das estratégias de gestão de pessoas.
Dimensão:	Eficiência.
Periodicidade	Anual.
Resultado:	Quanto menor melhor.
TAd	Produto do total de afastamentos / desligamentos dos empregados lotados na (SUFUS, GEFUS) no exercício por 100%.
TEe	Total de empregados lotados na (SUFUS, GEFUS, CEFUS) no exercício.

$$\text{IREE}_{2016} = \frac{\text{TAd} \times 100\%}{\text{TEe}}$$

$$\text{IREE}_{2016} = \frac{5 \times 100\%}{60}$$

$$\text{IREE}_{2016} = \mathbf{8,33\%}$$

Este índice demonstra a saída de 5 empregados da equipe do Fundo no exercício, devido à promoção em PSIC, transferência para outra unidade ou aposentadoria.

#### **4.2 Gestão da Tecnologia da Informação**

A gestão da TI na Administração do FAR na CAIXA ocorre de forma a assegurar a geração de informação com a exatidão requerida nas normas pertinentes às atividades do Fundo.

Com vistas a atender as finalidades do Fundo, as demandas de TI do AO do FAR integram o PDTI da CAIXA, documento que orienta as atividades e esforços da TI em determinado período de tempo, em consonância com a estratégia definida pela Alta Administração, qual seja, ‘alinhar as entregas de TI às necessidades de negócio’.

O alinhamento do planejamento estratégico de TI às estratégias institucionais realiza-se por meio do Comitê Delegado de Tecnologia e Eficiência, órgão de caráter deliberativo que estabelece a governança corporativa de TI da CAIXA, previamente à aprovação pelo Conselho Diretor, bem como delibera e coordena as iniciativas de melhoria de eficiência e as ações de integração das Vice-Presidências de Operações Corporativas e de TI com a estratégia e os negócios da CAIXA, e possui, conforme normativo ‘Funcionamento dos Comitês Delegados do Conselho Diretor’, as seguintes atribuições.

- alinhar e priorizar as iniciativas de tecnologia da informação (TI) com as estratégias do negócio;
- alinhar a arquitetura de TI, sua infraestrutura e aplicações às necessidades do negócio;
- definir a estratégia de longo prazo de tecnologia da informação e avaliar suas implicações para os negócios;
- definir critérios e priorização de iniciativas interunidades;
- debater o papel da tecnologia da informação para os resultados da CAIXA;
- definir o planejamento anual de TI com base nos planos e demandas dos negócios e realizar as respectivas revisões;
- distribuir o orçamento e a capacidade de tecnologia da informação entre as unidades e realizar as respectivas revisões;
- aprovar a proposta de orçamento anual da TI, e respectivas revisões, visando compor a Programação/Reprogramação Orçamentária da CAIXA, previamente à apreciação pelo Conselho Diretor;
- resolver temas emergenciais de execução de ações de tecnologia da informação;

- aprovar e monitorar o Plano de Continuidade Operacional de TI e Plano Diretor de Tecnologia da Informação e submetê-lo à apreciação do Conselho Diretor;
- estabelecer diretrizes e propor políticas para riscos e segurança de TI;
- estabelecer diretrizes e propor políticas para o uso de recursos tecnológicos e telecomunicações na CAIXA;
- propor projetos de sistemas estratégicos, bem como alterações de escopo, prazos e orçamentos;
- deliberar sobre critérios de priorização de iniciativas interunidades; propostas de investimentos/custeio interunidades relacionados à TI; investimentos/custeio em inovação relacionados à TI; priorização de investimentos/custeio de TI em projetos corporativos; criação de projetos corporativos de TI, bem como alterações de escopo, prazos e orçamentos; critérios e metodologia para direcionamento de demandas e/ou projetos para a(s) empresa(s) de TI do Conglomerado CAIXA; planejamento anual de TI com base nos planos e demandas das Unidades de Negócios e Unidades Funcionais;
- aprovar a constituição e o regimento interno de colegiados em seu âmbito de atuação;
- aprovar e monitorar os indicadores propostos pelas Unidades que compõem o Comitê Delegado de Tecnologia, que devem possibilitar o adequado acompanhamento da relação comercial ou negocial ou operacional entre a Vice-Presidência de Tecnologia da Informação e as empresas do Conglomerado CAIXA com as quais mantenha vínculo;
- monitorar, entre outros: (i) os projetos corporativos de TI e de sistemas estratégicos; (ii) o alinhamento da estratégia de TI ao Plano Estratégico CAIXA; (iii) o nível dos investimentos/custeio realizado em TI; (iv) os indicadores de satisfação das áreas-clientes e qualidade operacional; (v) os indicadores de ANS; (vi) a eficiência da aplicação do PCO; (vii) o cumprimento das diretrizes estabelecidas no PDTI; (viii) a gestão dos contratos de TI; (ix) os resultados dos acordos operacionais e projetos; (x) a conformidade da TI quanto aos apontamentos e recomendações das Auditorias Internas, Independentes, dos Órgãos Reguladores e dos Conselhos Estatutários e (xiii) Indicadores do planejamento estratégico, em seu escopo de atuação.

O Comitê Delegado de Tecnologia e Eficiência, composto pelo Presidente da CAIXA e pelos titulares das Vice-Presidências de: (i) Operações Corporativas; (ii) Finanças e Controladoria; (iii) Gestão de Pessoas; (iv) Tecnologia da Informação; (v) Varejo e Atendimento e (vi) Riscos, apresenta mecanismo de liderança rotativa com ciclos semestrais por Vice-Presidente, excetuado o da Vice-Presidência de Riscos.

O Comitê Delegado de Tecnologia e Eficiência reúne-se ordinariamente a cada mês, de forma presencial, e, extraordinariamente, por convocação de seu líder, ocorrendo reunião somente quando alcançado o quórum mínimo de quatro membros, com participação obrigatória do líder, e, sempre que necessário, por votação eletrônica ou remota, desde que em situações referentes a: (i) matérias de caráter urgente, caracterizadas por risco de perda iminente de negócios ou risco de imagem; (ii) matérias que, em função de mudança brusca de cenário, requerem apreciação imediata; (iii) matérias de pouca complexidade e impacto que requerem decisão imediata e (iv) matérias previamente relatadas ao Comitê pelo proponente, em reunião presencial.

Cumprir ressaltar que a VIFUG, ante a segregação de papéis entre os negócios da Vice-Presidência e os da CAIXA, participa do Comitê Delegado de Tecnologia e Eficiência como convidado, condicionado ao tema da pauta, sem, contudo, ter direito a voto, conforme disposto no normativo 'Funcionamento dos Comitês Delegados do Conselho Diretor', de modo que, conquanto as necessidades de TI do FAR figurem no rol de ações avaliadas pelo Comitê de TI, a VIFUG encontra-se impossibilitada de deliberar, entre outros, sobre critérios de priorização de iniciativas de TI interunidades, o que pode acarretar certo descompasso entre o planejamento do FAR e as correspondentes entregas de TI.

A implantação das medidas necessárias ao cumprimento das diretrizes estabelecidas para o FCVS apresenta-se sob a responsabilidade da CEDESRJ e da, compostas por 28 empregados CAIXA, 2 da GEARJ e 26 CEDESRJ, cuja dedicação ao FAR ocorre de forma compartilhada com outros produtos / negócios da CAIXA, e as demandas são tratadas sob regime FSW, isto é, de fabricação de *software* por empresa terceirizada, sem alocação de pessoas na CAIXA.

Com vistas à redução da dependência de tecnologia de empresas terceirizadas são adotadas, em função do grau de urgência, ações pontuais de internalização de desenvolvimento de demandas.

As ações de capacitação das unidades de TI que atendem à Gestora do FAR correspondem à realização de cursos que priorizam temas referentes a inovações de TI, bem como a desenvolvimento de sistemas para suprir as carências identificadas a partir da iniciativa de mapeamento de habilidades, o qual se destaca por contemplar as disciplinas da engenharia de *software*.

Os processos de gerenciamento de serviços de TI aplicados ao FAR seguem o mesmo rito dos demais produtos / negócios da CAIXA, isto é, compõem estrutura para tratamento padronizado, unificado e integrado de demanda, o que permite o acompanhamento / monitoramento integral da prestação de serviço por meio de solução de gestão de TI, denominada Sistema de Gerenciamento de Serviços CAIXA - SIGSC, disponível no endereço <http://servicos.caixa>, conforme disposto no normativo interno 'Gerenciamento Integrado de Serviços de TI'.

Na consecução da prestação dos serviços integrados de TI, adotam-se como objetivos específicos dos processos os gerenciamentos de: (i) níveis de serviços – gerencia a qualidade dos serviços prestados conforme os acordos firmados entre os gestores e a TI; (ii) incidentes – atende às requisições de usuários e negócio e solução de ocorrências em tempo oportuno; (iii) mudanças – gerencia todas as mudanças de forma controlada; (iv) configuração – define e controla os itens de configuração e seus relacionamentos, provendo informações aos demais processos sobre como eles afetam os serviços; (v) problemas – identifica e classifica problemas e causa raiz para garantir resolução em tempo oportuno para prevenir incidentes recorrentes e promove melhoria com foco no negócio e minimizar impacto negativo dos incidentes que não puderam ser prevenidos e (vi) conhecimento aplicado às operações – disponibiliza informações de forma estruturada e confiável para melhorar a eficiência das equipes e a qualidade do serviço entregue ao cliente interno e externo.

Para a operacionalização dos recursos do Fundo e cumprimento de suas atribuições, a Gestora do FAR faz uso dos seguintes sistemas corporativos, que atendem outras unidades e produtos da CAIXA, ou seja, não existe nenhum sistema exclusivo para o FAR:

- SIAPF – ‘Sistema de Acompanhamento dos Programas de Fomento’ – processa as contratações dos empreendimentos, desembolso de parcelas, liberação de valores relativos ao pagamento de DFI e Custas e emolumentos, possibilita o acompanhamento do percentual de execução, bem como situação das obras;
- SISFIN – ‘Sistema Financeiro’ – permite o registro e controle de toda a movimentação financeira do FAR;
- SINAF - ‘Sistema de Interface da Área Financeira’ - permite consulta aos valores correspondentes ao retorno do financiamento dos beneficiários e desembolso de recursos;
- SICDM – ‘Sistema do Cadastro Nacional de Mutuários’ - possibilita a identificação dos indícios de múltiplos financiamentos, contratados por um mesmo adquirente no âmbito do SFH e/ou indício de indenização por sinistro;
- SICOF – ‘Sistema de Contabilidade de Entidades Sociais Administradas’ – registra e controla as informações contábeis do Fundo;
- SIGDU – ‘Sistema de Desenvolvimento Urbano’ – possibilita a contratação de serviços de engenharia para a realização de vistorias nos imóveis quando da ocorrência de DFI;
- SIACI/CIWEB – ‘Sistema Integrado de Administração da Carteira Imobiliária na plataforma WEB’ – possibilita a consulta da evolução da dívida dos beneficiários e da inadimplência.

## CAPÍTULO V RELACIONAMENTO COM A SOCIEDADE

### 5.1 Canais de acesso do cidadão

As informações do FAR úteis à sociedade, a exemplo da Prestação de Contas do Fundo, do Relatório de Gestão e do Parecer de Auditoria Independente, apresentam-se, em observância ao princípio constitucional da publicidade, acessíveis ao público em geral disponível na página da CAIXA na internet no item “Processo de Contas Anuais - Fundo de Arrendamento Residencial (FAR)” em [http://www.caixa.gov.br/site/paginas/downloads.aspx#categoria\\_717](http://www.caixa.gov.br/site/paginas/downloads.aspx#categoria_717) e, também no portal <http://fundosdegoverno.caixa.gov.br>.

No contexto do atendimento às demandas do cidadão, verifica-se que o atendimento direto cabe às IF que operam os programas com origem de recursos do FAR, a CAIXA, como operadora do PAR e do PMCMV e o BB do PMCMV.

A CAIXA mantém um canal de SAC e da Ouvidoria (SAC - DDG 0800 7260101 e DDG 08007216268 (canal exclusivo De Olho na Qualidade e Ouvidoria – DDG 08007257474)), com objetivo de receber as reclamações, elogios, sugestões e denúncias dos BF do PMCMV.

Nos quadros abaixo estão consolidados os atendimentos, por categoria reclamação e denúncia, registrados na CAIXA no último triênio, atendidas dentro e fora do prazo, os quais demonstram um crescimento nas ocorrências devido à contratação de novas operações de financiamento habitacionais junto ao BF.

Os registros dos dados gerenciais do atendimento ao cidadão, conforme apresentado no quadro 41, demonstram que a maioria das ocorrências consiste em reclamações cujas motivações mais recorrentes são: (i) cobertura de DFI e (ii) invasão e ociosidade.

**Quadro 41 – Extrato das Ocorrências de Atendimento ao Cidadão - Reclamações**

Categoria	CAIXA					
	2014		2015		2016	
	Dentro do prazo	Fora do prazo	Dentro do prazo	Fora do prazo	Dentro do prazo	Fora do prazo
Baixa de Garantia, Cobrança e Recuperação de Crédito	274	7	926	48	955	31
Condomínio	1.353	20	333	2	217	4
Seleção de Beneficiários	239	2	16	0	0	0
Sinistro/Dano Físico	21.014	526	25.290	375	30.790	424
Entrega do Empreendimento	341	10	141	3	139	10
Invasão/Ociosidade, Poder Público e Segurança	1.172	16	769	19	651	26
Manutenção de contrato	1.096	27	336	11	446	7
Colocação de Piso	873	19	543	10	152	8
Outros	3	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>26.365</b>	<b>627</b>	<b>28.354</b>	<b>468</b>	<b>33.350</b>	<b>510</b>

Fonte: GEHEN

**Quadro 42 – Extrato das Ocorrências de Atendimento ao Cidadão – Denúncias**

Categoria	CAIXA					
	2014		2015		2016	
	Dentro do prazo	Fora do prazo	Dentro do prazo	Fora do prazo	Dentro do prazo	Fora do prazo
Alteração, aluguel, venda e destinação irregular da UH, condomínio	945	246	1.634	578	2.390	736
Entrega de empreendimento, abandono, poder público, seleção e outros motivos	337	85	560	185	818	241
Atuação de milícias, tráfico de drogas, prostituição, invasão de UH, roubo, brigas	25	5	32	10	18	9
<b>Totais</b>	1.307	336	2.226	773	3.226	986

Fonte: OUVID/GEATE

As demandas advindas de BF devido ao baixo número de entregas de UH pelo BB até o momento, tem recebido tratamento por meio dos canais de atendimento aos clientes do BB (SAC e Ouvidoria), sendo prontamente atendidas. Esclarece, ainda, que para implementar a prestação desse tipo de informação, é necessário o levantamento de requisitos para avaliação da viabilidade, assim como de precificação para a remuneração àquele AF.

## 5.2 Mecanismos de transparência das informações relevantes do FAR

A Gestora do FAR adota, como mecanismos de transparência, a apresentação de informações relevantes do Fundo de forma ativa e passiva, em observância à Lei de Acesso à Informação nº 12.527, de 2011, e às diretrizes da CAIXA, descritas no normativo interno ‘Lei de Acesso à Informação no Âmbito da CAIXA’.

A transparência ativa ocorre por meio da divulgação de informações nos itens ‘Fundos de Governo’, ‘Processo de Contas Anuais - Fundo de Arrendamento Residencial (FAR)’ e ‘Acesso à Informação’, dispostos na página da CAIXA, respectivamente, no endereço <http://www.caixa.gov.br/site/paginas/downloads.aspx>, no qual se encontram as informações atualizadas pertinentes ao relacionamento institucional do FAR, bem como no link [http://www.caixa.gov.br/site/paginas/downloads.aspx#categoria\\_717](http://www.caixa.gov.br/site/paginas/downloads.aspx#categoria_717) onde consta a prestação de contas do Fundo e <http://fundosdegoverno.caixa.gov.br>, página da SUFUS na internet.

Essa página da SUFUS, lançada no portal Fundos de Governo em outubro 2016, apresenta-se como estratégia que propicia mais transparência e proximidade entre a CAIXA, os cidadãos e as instituições relacionadas aos fundos e programas administrados / geridos pela Empresa, bem como visa à excelência na gestão e na estruturação do atendimento ao cumprimento dos requisitos dos serviços prestados, uma vez que dispõe de informações relevantes, segregadas por tipo de negócio, com itens de ‘descrição’, ‘destaques’, ‘perguntas frequentes’, ‘legislação’, ‘resultados’, ‘prestação de contas’, ‘grandes números’ e ‘informações financeiras e contábeis’, além de ambiente de acesso exclusivo que possibilita a emissão de extratos e a troca de arquivos por meio de *download / upload*, o que prescinde a utilização de meios físicos na troca de informação.

A transparência passiva, por seu turno, consiste no atendimento aos pedidos de informação de pessoas físicas e jurídicas acerca do FAR, realizados por meio dos itens ‘Acesso à Informação’ e ‘Atendimento’, constantes na página da CAIXA, respectivamente, no ‘Serviço de Informação ao Cidadão – SIC’ no endereço <http://www.caixa.gov.br/aceso-a-informacao/Paginas/default.aspx> e em <http://fale-conosco.caixa.gov.br/wps/portal/faleconosco>,



onde constam os serviços de SAC e Ouvidoria, ou, ainda, pelo SIC físico.

Os pedidos de acesso à informação recebidos pelos canais SIC são cadastrados no e-SIC e as respostas apresentadas pela Gestora do FAR primam pela clareza, objetividade e estrita pertinência ao tema solicitado, de modo a atender bem ao cidadão sem apresentação de juízo de valor e com vistas preservar a imagem do Fundo e da CAIXA.

Destacam-se, no que tange o acesso ao cidadão referente a informações de programas com origem de recursos FAR, os pedidos têm sido, prioritariamente, pelos canais SAC e Ouvidoria, considerando o volume de ocorrências registradas nesses canais pela CAIXA.

Ressalta-se que não são passíveis de fornecimento as informações classificadas nas hipóteses legais de sigilo, entre as quais, fiscal e bancário, e aquelas genéricas, desproporcionais ou desarrazoadas, ou que exijam trabalhos adicionais de análise, interpretação ou consolidação de dados e informações, ou serviço de produção ou tratamento de dados que não seja de competência da CAIXA, conforme normativo interno 'Lei de Acesso à Informação no Âmbito da CAIXA'

## **CAPÍTULO VI DESEMPENHO FINANCEIRO E INFORMAÇÕES CONTÁBEIS**

### **6.1 Desempenho financeiro do exercício**

Para cumprir as atribuições institucionais o Fundo dispõe de recursos oriundos: (i) da integralização de cotas pela União; (ii) de rendimentos obtidos com as ações recebidas pela integralização de cotas pela União; (iii) da aplicação das disponibilidades financeiras em títulos públicos federais e em ativos com lastros em créditos de base imobiliária e (iv) do retorno de prestações dos BF, e de outras fontes, neste caso, releva destacar os recursos oriundos de empréstimo junto ao FGTS e de recursos não onerosos do FGTS transferidos pelas IF ao FAR, na modalidade PMCMV FAR/FGTS.

Os recursos são aplicados pela Gestora do FAR nos programas PAR e no PMCMV para realização de investimentos no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários (UH), edificação de equipamentos de educação, saúde e outros complementares à habitação, mediante constituição de carteira diversificada de ativos imobiliários, financeiros e/ou modalidades operacionais disponíveis no âmbito do mercado financeiro.

A unidade gestora orçamentária dos Programas compete ao MCidades, IF CAIXA e BB.

#### **6.1.1 Programas e Execução de Despesas do FAR**

Desde a criação do PMCMV foram transferidos ao FAR, pela União, cerca de R\$ 58,57 bilhões.

**Quadro 43 – Aportes/Integralização de Cotas pela União e Desembolsos PAR e PMCMV**

<b>Valores Aportados/ Integralizados pela União ao FAR e Valores Desembolsados para os Programas PAR e PMCMV - posição 31.12.16</b>				
Ano	Valores Repassados pela União OGU R\$	Desembolsos para PAR - R\$	Desembolsos para PMCMV	
			PMCMV CAIXA - R\$	PMCMV BB - R\$
1999	-	11.541.275,46	-	-
2000	-	362.722.667,06	-	-
2001	-	517.161.314,92	-	-
2002	-	479.842.604,26	-	-
2003	-	729.844.244,05	-	-
2004	-	973.017.645,06	-	-
2005	-	900.851.784,93	-	-
2006	-	1.231.883.057,56	-	-
2007	-	1.119.671.889,66	6.452.866,21	-
2008	-	437.855.942,91	50.162.326,05	-
2009	846.858.362,67	299.758.496,67	599.230.266,87	-
2010	1.110.317.337,50	48.736.598,05	5.796.047.893,88	-
2011	5.776.000.000,00	10.475.272,42	6.476.573.026,33	-
2012	11.111.065.290,82	1.704.158,23	7.617.077.822,99	132.307.934,43
2013	11.233.019.358,50	1.610.071,99	10.931.576.386,01	1.310.989.959,37
2014	14.861.677.480,32	1.774.657,93	12.246.192.359,63	2.459.440.908,28
2015	8.587.789.436,73	12.692.848,49	8.891.096.649,66	2.094.208.077,53
2016	5.045.806.490,41	15.715.312,23	5.027.344.538,00	1.796.354.115,97
<b>Total</b>	<b>58.572.533.756,95</b>	<b>7.156.859.841,88</b>	<b>57.641.754.135,63</b>	<b>7.793.300.995,58</b>

Fonte: SISFIN/SIAPF 2016

No exercício de 2016 o valor integralizado de cotas pela União somou cerca de R\$ 5,05 bilhões para atendimento aos programas do FAR que corresponde a 78,11% do valor orçado para o exercício (R\$ 6,5 bilhões).

O valor da previsão inicial de repasse para o exercício era de R\$ 11.260.000 mil, valor contemplado na PLOA de 2016, entretanto, ajustado no montante de R\$ 4.800.000 mil, em função do valor de repasse do FGTS.

Em 31/12/2016 o FAR apresentou R\$ 39,16 bilhões de patrimônio líquido, registrando 4,51% de variação positiva em relação a dezembro de 2015 decorrente, principalmente, da integralização de R\$ 5,05 bilhões de cotas da União; Ativo total na ordem de R\$ 44,91 bilhões e desse montante, cerca de R\$ 18,17 bilhões, que correspondem a 40,45%, referem-se aos imóveis em curso no âmbito do PMCMV, dos quais 73,91% correspondem às operações contratadas junto ao AF CAIXA e 26,09% às operações com o Banco do Brasil.

O fundo apresentou no exercício de 2016 resultado negativo da ordem de R\$ 3,355 bilhões, montante 26,26% superior ao exercício de 2015 (R\$ 2,657 bilhões), e 36,8% acima do previsto para o exercício de 2016, influenciado, principalmente, das receitas e despesas a seguir:

As receitas operacionais cresceram R\$ 217 milhões em relação ao exercício de 2015, 12,9% acima do orçado para o exercício, principalmente, em razão das receitas provenientes de Aplicações Interfinanceiras de Liquidez e Operações de Crédito que superaram a proposta orçamentária em R\$ 185 milhões e R\$ 58 milhões, respectivamente.

As despesas operacionais apresentaram incremento de R\$ 915 milhões no exercício de 2016, 129,1% do previsto para o exercício. Destacam-se, nesses casos:

As despesas com Subsídios PMCMV, representam aproximadamente 56,0% das despesas totais do FAR, superaram o orçamento para 2016 em 29,3% e cresceram R\$ 446 milhões representando uma variação positiva de 20,56%, no exercício de 2016 quando comparado a 2015, devido ao incremento de subsídios concedidos na contratação e na prestação mensal do BF.

As despesas com Comissões e Tarifas superaram o orçamento de 2016 em 13,9% e apresentaram crescimento de R\$ 130 milhões, representando uma variação positiva de 38,95% no exercício de 2016, em decorrência, principalmente, da elevação nas taxas de remunerações dada pela Portaria Interministerial (MPOG/MF/MCIDADES) nº 175/2016.

A Provisão de Ações Judiciais apresentaram variação positiva de R\$ 68 milhões no exercício de 2016, decorrente da depuração do acervo pelo jurídico da CAIXA com o incremento no número de ações do FAR.

## Quadro 44 – Resultado Operacional FAR 2016

R\$ mil

	Exercício 2016	Exercício 2015	Variação %
<b>RECEITAS OPERACIONAIS</b>	<b>1.317.606</b>	<b>1.100.442</b>	<b>19,73</b>
RENDAS DE OPERACOES DE CREDITO	559.431	397.078	40,89
Renda de Parcelamento - FAR	4.733	3.531	34,04
Renda de Alienação - FAR	554.698	393.547	40,95
RENDAS DE ARRENDAMENTO MERCANTIL	526.807	664.851	(20,76)
APLICAÇÕES INTERFINANCEIRAS LIQUIDEZ	212.903	17.785	1.097,09
OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS	11.520	11.030	4,44
RECEITAS NÃO OPERACIONAIS	6.945	9.698	(28,39)
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>	<b>4.673.129</b>	<b>3.758.142</b>	<b>24,35</b>
DESPESA DE CAPTAÇÃO	-	2.804	(100,00)
OBRIGAÇÕES POR EMPRÉSTIMOS NO PAÍS	209.662	224.293	(6,52)
ARRENDAMENTOS FINANCEIROS	348.858	593.973	(41,27)
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	2.857	151	1.792,05
APROVISIONAMENTOS E AJUSTES PATRIMONIAL	430.514	147.157	192,55
Despesa Prov. P/ Cred. Liquid. Duvidosa-entidades	356.735	140.300	154,27
Desp de Prov Oper - Manutenção PAR	33	960	(96,56)
Provisão de Despesas de Ações Judiciais - FAR	73.746	5.897	1.150,57
COMISSÕES E TARIFAS	465.226	334.804	38,95
Taxa de Administração - Agente Operador	10.439	288	3.524,65
Taxa de Risco de Inadimplência e Ociosidade	60.755	58.979	3,01
Taxa de Administração da Carteira Imobiliária	60.837	59.026	3,07
Taxa de Intermediação de Crédito	1.926	2.424	(20,54)
Taxa Operacional Mensal - Parcelamento	5.776	5.417	6,63
Taxa Performance - Parcelamento	897	794	12,97
Taxa de Administração - PMCMV	150	169	(11,24)
Taxa de Administração - AF CAIXA	307.040	190.649	61,05
Taxa de Administração - AF BB	17.406	17.058	2,04
OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS	3.216.012	2.454.960	31,00
Despesas com Subsidio - PMCMV	2.618.649	2.172.158	20,56
Despesas com reservas técnicas	12.771	2.552	400,43
Despesa com Aquisição Antecipada	6.131	40.606	(84,90)
Despesa MIP Parcelamento PMCMV	42.784	13.840	209,13
Despesa Juros Op PMCMV FAR/FGTS	28.455	-	-
Despesa Liberações Suplementares para Obras PMCMV	262.217	-	-
Despesa Liberações Suplementares para Obras PAR	16.065	-	-
Outras Despesas	228.940	225.804	1,39
<b>RESULTADO OPERACIONAL</b>	<b>(3.355.523)</b>	<b>(2.657.700)</b>	<b>26,26</b>

Fonte: Balanço FAR 2016

### 6.1.2 Despesas com taxas de Administração

A remuneração da CAIXA pelos serviços prestados nas atividades de gestão e administração dos recursos do FAR corresponderá ao valor integral dos custos incorridos com os itens de despesas a seguir discriminadas, a partir da Portaria Interministerial MPOG/MF/MCidades nº 175, de 2016:

I – custo de pessoal da CEF, compatível com a demanda das atividades atinentes à administração do fundo, na forma do regulamento;

- II - uso de estrutura física ou de recursos materiais nas atividades vinculadas;
- III - desenvolvimento e manutenção de soluções de tecnologia da informação específicas das atividades atinentes à administração do fundo, na forma do regulamento;
- IV - deslocamento de empregados da CEF a serviço, relacionadas exclusivamente às atividades de gestão e administração do FAR; e
- V - despesas tributárias com ISS, PIS/PASEP e COFINS;

A CEF receberá uma margem de 6,4% que incidirá sobre o valor integral dos custos incorridos com os itens de despesas previstas nos incisos I a IV.

O agente financeiro CAIXA, executor do PAR Arrendamento, é remunerado pelo FAR, conforme Portaria Interministerial MCidades e MF nº 684, de 2007, e corresponde a:

- I - Taxa de acompanhamento de obra: 1,2% mensal por empreendimento contratado;
- II - Taxa de Administração dos Imóveis: 15% do valor da arrecadação prevista da taxa de arrendamento e
- III - Taxa para cobertura do risco de inadimplência e ociosidade: 15% do valor da arrecadação prevista da taxa de arrendamento.

Pelas atividades exercidas nas operações de Parcelamento PAR, alienações antecipadas, a CAIXA é remunerada a:

- I - Taxa de Custos de administração e manutenção mensal: R\$25,59 por operação de parcelamento;
- II - Taxa de originação de contrato: R\$ 196,07, paga na operação de parcelamento e
- III - Taxa de Garantia de Adimplência e Cobrança: 2% sobre o fluxo das prestações mensais do parcelamento.

As IF CAIXA e BB são remunerados pelas atividades exercidas na operacionalização do PMCMV, cujas taxas acrescidas dos tributos incidentes sobre as receitas, a partir da Portaria Interministerial MPOG/MF/MCidades nº 175, de 2016, correspondem a:

- I - R\$ 51,05 devidos mensalmente, pelo prazo de até dezoito meses, por operação a ser formalizada com o beneficiário final, a título de cobertura dos custos com a análise e contratação do projeto e acompanhamento da execução de obras;
- II - R\$ 317,15 por operação de alienação da unidade habitacional com o beneficiário final, a título de cobertura dos custos de originação do contrato;
- III - R\$ 29,43 devidos mensalmente, pelo prazo de até cento e vinte meses, por operação de alienação com pagamento parcelado, a título de cobertura dos custos de administração e cobrança do contrato até a consolidação da propriedade;
- IV - R\$ 0,75 por pessoa física pesquisada, a título de cobertura dos custos de pesquisa cadastral realizada com os candidatos a beneficiários finais e
- V - R\$ 3,52 devidos mensalmente, pelo prazo de até sessenta meses, por operação de alienação, a título de cobertura dos custos de monitoramento da qualidade das unidades habitacionais.

Destacam-se no quadro abaixo as despesas decorrentes das remunerações aos AF operadores dos programas e à Gestora do FAR, ano base 2016:

**Quadro 45 – Despesas com Taxas de Administração**

Taxa de Administração CAIXA AF PAR	R\$ 130.190.846,49
Taxa de Administração CAIXA AG FAR	R\$ 10.588.486,74
Taxa de remuneração AF BB e CAIXA – PMCMV	R\$ 324.446.032,45
<b>Total</b>	<b>R\$ 465.225.365,68</b>

**6.1.3 Execução física das ações realizadas pelo FAR nos Programas**

**6.1.3.1 Do arrendamento residencial com opção de compra no PAR**

Desde o início do programa, até 2013, foram contratados 1.715 empreendimentos contratados, compreendendo 268.848 UH distribuídas em todas as unidades da federação, com investimentos da ordem de R\$ 7,3 bilhões, sendo R\$ 104 milhões de contrapartida dos estados, sendo que 10 empreendimentos se encontram em situação não concluídos e em processo de desmobilização, cujos empreendimentos localizados em 238 municípios brasileiros, gerando cerca de 698 mil empregos, beneficiando uma população estimada em 1,05 milhão de pessoas.

Atualmente no PAR Arrendamento existem 166.525 contratos de arrendamento ativos, com valor médio de prestação de R\$ 195,90, e uma dívida remanescente média de R\$ 12.145,07, conforme apresentado no quadro 14.

Ressalta-se a previsão de encerramento dos contratos de arrendamento em cerca de 60 meses, em média, e apresenta um saldo de carteira de R\$ 2,02 bilhões de saldo devedor remanescente.

**6.3.1.1 Alienação do PAR - 2016**

Em decorrência da desmobilização patrimonial do FAR no PAR, em 2016 houve 10.025 UH alienadas aos beneficiários finais e 116 UH alienadas que se encontravam ociosas. As alienações representaram a entrada de R\$ 67,6 milhões ao Fundo a título de pagamento à vista e R\$ 66,6 milhões referentes a operações contratadas na modalidade parcelamento, com prazo médio de 56 meses.

Os quadros abaixo apresentam o total de contratos, cujos arrendatários adquiriram o imóvel antes do término do período do arrendamento. As operações ativas de financiamento habitacional da carteira FAR Parcelamento representam 11,32% dos 165.525 contratos da carteira de arrendamentos ativos.

**Quadro 46 – PAR Parcelamento Ativos até 2016**

Região	Contratos UH	Média Prazo de Amortização	Média do Prazo Remanescente	Total Parcelamentos	Média do Parcelamento
Norte	682	86	52	12.611.558,80	18.492,02
Nordeste	3.814	87	46	56.985.243,88	14.941,07
Centro Oeste	4.309	106	76	92.955.498,77	21.572,41
Sudeste	7.114	86	53	129.331.180,55	18.179,81
Sul	2.813	87	51	48.706.911,46	17.314,93
<b>Total Brasil</b>	<b>18.732</b>	<b>90</b>	<b>56</b>	<b>340.590.393,46</b>	<b>18.100,05</b>

**Quadro 47 – Histórico PAR Parcelamento Ativos**

Ano	Qt Contratos	Média Prazo Amortização	Média Prazo Remanescente	Soma Financiamentos	Média Financiamento
2008	869	109	10	15.346.505,56	17.659,96
2009	630	107	18	11.578.243,46	18.378,16
2010	510	101	24	9.133.802,69	17.909,42
2011	580	95	30	9.764.966,55	16.836,15
2012	1.542	92	41	25.636.906,20	16.625,75
2013	2.788	88	46	45.384.963,86	16.278,68
2014	5.420	91	63	96.645.508,45	17.831,27
2015	3.954	95	77	84.542.232,63	21.381,44
2016	2.439	75	69	42.557.264,06	17.448,65
<b>Total Brasil</b>	<b>18.732</b>	<b>95</b>	<b>42</b>	<b>340.590.393,46</b>	<b>17.816,61</b>

**6.1.3.2 Execução Orçamentária e Financeira do FAR no âmbito do PMCMV**

No âmbito do PMCMV foram contratadas pelas IF CAIXA e BB, 1.294.230 UH em 3.399 empreendimentos com investimentos da ordem de R\$ 72,22 bilhões, tendo sido desembolsados cerca de R\$ 64,45 bilhões para as obras, o que representa 89,24% do investimento total executado.

Do total de operações contratadas 899.571 UH foram entregues aos BF, sendo 856.528 do AF CAIXA e 43.033 do AF Banco do Brasil.



**Quadro 48 – Unidades Entregues aos Beneficiários Finais – Até 2016**

Região	BB				CAIXA			
	Qt. Empr.	UH Contratadas	UH Entregues	%	Empr.	UH Contratadas	UH Entregues	%
Norte	19	22.334	3.060	13,70%	270	141.868	73.214	51,61%
Nordeste	100	79.005	27.218	34,45%	1026	429.512	324.541	75,56%
Centro-Oeste	10	6.720	896	13,33%	275	95.190	94.834	99,63%
Sudeste	54	40.021	8.488	21,21%	1132	373.500	283.490	75,90%
Sul	22	6.818	3.371	49,44%	491	99.262	80.238	80,83%
<b>Total Brasil</b>	<b>205</b>	<b>154.898</b>	<b>43.033</b>	<b>27,78%</b>	<b>3194</b>	<b>1.139.332</b>	<b>856.317</b>	<b>75,16%</b>

**Quadro 49 – Unidades Entregues aos BF do PMCMV - CAIXA – Até 2016**

Produtos	UH	VR_Financiamento R\$	VR_Subsidio_FGTS R\$	VR_Subsidio_FAR R\$
PMCMV	624.166	3.908.540.761,26	-	26.417.828.010,83
PAC/CALAMIDADES	59.223	-	-	3.092.768.340,26
FAR/FGTS	172.928	875.232.231,84	6.966.430.777,40	2.725.377.117,57
<b>TOTAL</b>	<b>856.317</b>	<b>4.783.772.993,10</b>	<b>6.966.430.777,40</b>	<b>32.235.973.468,66</b>

Das operações entregues da IF CAIXA 34.420 UH foram alienadas aos beneficiários com a UH ainda em fase de obra, cuja operação foi realizada com financiamento do FGTS.

Foram entregues 173.671 UH aos BF em 2016, das quais 26.472 UH pela IF BB e 147.199 UH pela IF CAIXA.

**Quadro 50 – Unidades Entregues aos Beneficiários Finais**

PRODUTOS	BB	CAIXA
PMCMV	5.741	30.058
PAC/CALAMIDADES	19	10.954
FAR/FGTS	20.712	106.187
<b>TOTAL</b>	<b>26.472</b>	<b>147.199</b>

Ressalta-se que a entrega das UH é realizada mediante a alienação aos beneficiários, selecionados de acordo com os critérios definidos pelo MCidades e o pagamento é parcelado em 120 meses, as prestações equivalentes a no máximo 5% da renda familiar e no valor mínimo de R\$ 25,00, para operações formalizadas até 30/06/2016 e prestação variável em função da renda familiar bruta mensal, conforme demonstrado no quadro 3.

Durante o ano de 2016, o FAR deu quitação de saldos devedores no montante de R\$ 83.154.875,85, relativos 2.338 contratos cujos beneficiários sofreram ocorrência de MIP e pagou o correspondente a R\$ 4.319.796,83 relativos a ocorrências de DFI nos imóveis.

O Fundo encerrou o exercício com o cumprimento da meta estabelecida para desembolso às operações contratadas, compreendendo recursos provenientes de cotas integralizadas pela União ao FAR, na ordem de R\$ 5,05 bilhões, repasse de R\$ 4,50 bilhões autorizados pelo

FGTS ao FAR, que somados as receitas dos programas, na ordem de R\$ 0,90 bilhão, permitiu cerca de R\$ 6,8 bilhões de desembolso.

O montante de recursos repassados aos AF referentes à parcela de obras e serviços somou R\$ 6.797.588.013,54, sendo à CAIXA R\$ 5.001.233.897,57, e ao BB, R\$ 1.796.354.115,97, que corresponde a 62,24% do orçamento para o período, R\$ 10,91 bilhões.

#### **6.1.3.2.1 Execução Orçamentária e Financeira Banco do Brasil no PMCMV**

A execução orçamentário-financeira, demonstrada no quadro 52, se refere ao total de operações contratadas junto ao AF BB, no período 2012 até 31/12/2016. Considerando que não houve contratação em 2016, as contratações perfazem 205 empreendimentos, totalizando 154.898 UH, investimento na ordem de R\$ 9,60 bilhões e cerca de R\$ 7,76 bilhões de desembolsos, o que corresponde a 80,82% de obras executadas.

Em 2016 o montante de recursos do FAR aportados ao BB foi de R\$ 1.796.354.115,97, dos quais R\$ 1.774.681.173,08 foram liberados para pagamentos com parcelas de obras, terreno e/ou serviços do Programa e R\$ 21.672.942,89 despesas referente ao Trabalho Social.

O quadro abaixo apresenta os distratos junto ao BB em 2016, no total de 16.604 UH originalmente contratadas no montante R\$ 1.169.000.428,80.

**Quadro 51 – Distratos PMCMV - Banco do Brasil**

<b>Nº CIM BB</b>	<b>Empreendimento</b>	<b>UH</b>	<b>Valor Distrato R\$</b>	<b>UF</b>	<b>Município</b>
569881	Lot. Afrânio Baião 01	280	16.240.000,00	ES	Colatina
569886	Lot. Afrânio Baião 02	188	10.904.000,00	ES	Colatina
1133584	Bom Jesus - 1ª a 7ª Etapas	1856	109.132.800,00	MT	Cuiabá
1135916	Itapoa Parque Trecho 01	6.624	503.424.000,00	DF	Brasília
1136264	Itapoa Parque Trecho 02	3.312	251.686.828,80	DF	Brasília
1476794	Verde Vida	3.000	192.000.000,00	RS	Porto Alegre
1701446	Jardim Icaivera	1.344	85.612.800,00	MG	Contagem
		16.604	1.169.000.428,80		

## Quadro 52 – Execução Orçamentária e Financeira PMCMV – Banco do Brasil

Execução Orçamentária e Financeira PMCMV - BANCO DO BRASIL - Até 2016						
Região	UF	Qt. Empr.	UH	Contratado R\$	Executado R\$	%
Norte	AC	5	1.045	64.789.992,48	54.625.901,82	84,31
	AM	1	692	41.520.000,00	24.591.912,96	59,23
	AP	1	1.500	93.000.000,00	77.880.313,38	83,74
	PA	5	7.613	442.423.748,89	284.280.879,29	64,26
	RO	4	10.909	644.934.000,00	594.908.523,76	92,24
	TO	3	575	34.298.704,00	33.653.762,88	98,12
<b>Total N</b>		<b>19</b>	<b>22.334</b>	<b>1.320.966.445,37</b>	<b>1.069.941.294,09</b>	<b>81,00</b>
Nordeste	AL	8	7.207	411.552.746,69	391.309.865,80	95,08
	BA	23	12.783	767.443.907,25	726.061.578,64	94,61
	CE	20	22.182	1.364.524.869,08	1.187.373.743,40	87,02
	MA	22	18.608	1.074.615.568,45	558.378.890,29	51,96
	PB	9	9.426	548.025.451,57	418.755.981,93	76,41
	PE	6	4.900	296.764.050,15	266.160.710,76	89,69
	PI	4	1.251	69.054.000,00	61.840.907,11	89,55
	RN	6	1.604	92.005.187,44	87.964.407,57	95,61
SE	2	1.044	59.350.598,98	46.520.776,18	78,38	
<b>Total NE</b>		<b>100</b>	<b>79.005</b>	<b>4.683.336.379,61</b>	<b>3.744.366.861,68</b>	<b>79,95</b>
Centro Oeste	GO	1	499	29.940.000,00	29.490.900,00	98,50
	MS	1	272	16.320.000,00	15.163.246,94	92,91
	MT	8	5.949	334.408.298,09	219.799.012,75	65,73
<b>Total CO</b>		<b>10</b>	<b>6.720</b>	<b>380.668.298,09</b>	<b>264.453.159,69</b>	<b>69,47</b>
Sudeste	MG	17	7.643	474.922.282,49	342.181.433,31	72,05
	RJ	14	18.156	1.337.559.427,53	1.203.744.182,79	90,00
	SP	23	14.222	997.986.582,83	832.516.248,69	83,42
<b>Total SE</b>		<b>54</b>	<b>40.021</b>	<b>2.810.468.292,85</b>	<b>2.378.441.864,79</b>	<b>84,63</b>
Sul	PR	12	3.830	222.897.509,11	186.505.381,84	83,67
	RS	8	2.560	161.436.785,27	94.464.244,46	58,51
	SC	2	428	25.680.000,00	24.944.500,00	97,14
<b>Total S</b>		<b>22</b>	<b>6.818</b>	<b>410.014.294,38</b>	<b>305.914.126,30</b>	<b>74,61</b>
<b>Total Brasil</b>		<b>205</b>	<b>154.898</b>	<b>9.605.453.710,30</b>	<b>7.763.117.306,55</b>	<b>80,82</b>

### 6.1.3.2.2 Execução Orçamentária e Financeira no PMCMV – CAIXA

A execução orçamentária demonstrada no quadro 53 se refere às operações contratadas junto ao AF CAIXA, desde o início do PMCMV até 31/12/2016, compondo 3.194 empreendimentos, 1.139.332 UH, investimento na ordem de R\$ 62,61 bilhões e R\$ 52,68 bilhões de desembolso, representando 90,53% de obras executadas.

### Quadro 53 – Execução Orçamentária e Financeira PMCMV – CAIXA

Execução Orçamentária e Financeira PMCMV - CAIXA - Até 2016						
Região	UF	Empr.	UH	Contratado R\$	Executado R\$	%
Norte	AC	26	5.234	271.381.847,48	266.532.421	98,21
	AM	23	20.142	1.031.416.052,61	965.478.019	93,61
	AP	4	6.334	350.670.893,27	342.496.972	97,67
	PA	133	81.261	4.356.288.488,82	3.626.771.766	83,25
	RO	32	9.874	561.381.155,23	514.006.930	91,56
	RR	14	6.430	356.858.258,58	351.670.146	98,55
	TO	38	12.593	657.855.971,90	623.679.399	94,80
<b>Total N</b>		<b>270</b>	<b>141.868</b>	<b>7.585.852.668</b>	<b>6.690.635.652,84</b>	<b>88,20</b>
Nordeste	AL	79	47.505	2.366.852.913,37	2.238.738.293,60	94,59
	BA	353	151.728	8.100.122.619,89	7.719.656.104,72	95,30
	CE	93	31.465	1.781.536.766,14	1.653.679.340,08	92,82
	MA	196	81.724	3.955.822.771,84	3.485.439.990,73	88,11
	PB	39	11.980	624.835.178,17	515.683.120,33	82,53
	PE	123	48.612	2.506.118.571,03	2.230.255.589,88	88,99
	PI	64	31.800	1.540.578.544,23	1.478.519.982,21	95,97
	RN	60	18.803	936.755.268,94	881.107.545,36	94,06
SE	19	5.895	311.138.599,14	295.392.050,88	94,94	
<b>Total NE</b>		<b>1.026</b>	<b>429.512</b>	<b>22.123.761.232,75</b>	<b>20.498.472.017,79</b>	<b>92,65</b>
Centro Oeste	DF	2	6.273	407.444.700,00	387.687.225,64	95,15
	GO	92	33.432	1.646.493.595,80	1.503.042.576,84	91,29
	MS	77	21.840	1.109.638.214,69	1.032.754.790,58	93,07
	MT	104	33.645	1.632.918.013,33	1.411.740.267,30	86,46
<b>Total CO</b>		<b>275</b>	<b>95.190</b>	<b>4.796.494.523,82</b>	<b>4.335.224.860,36</b>	<b>90,38</b>
Sudeste	ES	33	11.605	587.701.923,18	545.883.944,57	92,88
	MG	315	100.286	5.418.557.931,45	4.553.775.714,64	84,04
	RJ	265	91.274	5.912.313.275,60	5.216.074.775,06	88,22
	SP	519	170.335	10.927.305.322,99	10.002.617.892,59	91,54
<b>Total SE</b>		<b>1.132</b>	<b>373.500</b>	<b>22.845.878.453,22</b>	<b>20.318.352.326,86</b>	<b>88,94</b>
Sul	PR	207	43.217	2.258.317.173,11	2.124.762.751,43	94,09
	RS	181	39.610	2.140.685.414,55	1.916.885.064,25	89,55
	SC	103	16.435	858.850.874,67	798.080.923,76	92,92
<b>Total S</b>		<b>491</b>	<b>99.262</b>	<b>5.257.853.462,33</b>	<b>4.839.728.739,44</b>	<b>92,05</b>
<b>Total Brasil</b>		<b>3.194</b>	<b>1.139.332</b>	<b>62.609.840.340,01</b>	<b>56.682.413.597,29</b>	<b>90,53</b>

Fonte: CAIXA/SIAPF 30/12/2016

Das operações contratadas junto ao AF CAIXA houve ajuste no total de empreendimentos contratados até dezembro de 2015 de 03 empreendimentos da modalidade PMCMV – Municípios, referente à operações contratadas em municípios com população até 50.000 habitantes e 01 relativa à modalidade PMCMV – FAR – Suplementação de Recursos vinculada à empreendimento já contratado.

O quadro abaixo apresenta os distratos junto à CAIXA em 2016, no total de 347 UH originalmente contratadas no valor de R\$ 23.601.542,50:

#### Quadro 54 – Operações Distratada CAIXA no PMCMV – 2016

Operação	DV	Empreendimento	UH	Valor Distrato R\$	UF	Município
377475	5	PAC Moradias Arroio	108	5.437.542,50	PR	Curitiba
422123	4	Loteamento Pinheirinho dos Pamares I	239	18.164.000,00	SP	São José dos Campos
			<b>347</b>	<b>23.601.542,50</b>		

No exercício foram assinadas 02 operações da modalidade PMCMV3 – vinculada ao PAC e 10 operações do PMCMV 3 – vinculada ao PAC – Transição:

#### Quadro 55 – Operações Assinadas CAIXA no PMCMV – 2016

Operação	DV	Empreendimento	UF	UH	Valor investimento R\$
356306	15	Setor Santo Antonio II	TO	150	9.600.000,00
381171	18	PMCMV/P7AC2 - Loteamento Pedreira	RS	24	1.848.000,00
384288	72	Residencial Tupa	SP	228	18.924.000,00
433782	16	Residencial Jomar Moraes	MA	1.104	73.968.000,00
448378	30	Residencial Santo Amaro de Ipitanga I	BA	890	71.200.000,00
449909	78	Residencial Fluorita I e II	SP	308	25.564.000,00
450008	95	Residencial Safira 1,2 E 3	SP	652	54.116.000,00
450043	23	Residencial Safira 4 (Ex Parque Savoy 54)	SP	300	24.900.000,00
454773	49	Residencial José Chagas	MA	256	17.115.720,26
470659	99	Conj. Res. Terezinha Pereira de Araújo	AL	200	11.785.250,00
470829	49	Residencial Miguel Costa	SP	960	91.200.000,00
478346	79	Loteamento Residencial Itapoan	BA	748	48.380.640,00
				<b>5.820</b>	<b>448.601.610,26</b>

Fonte: CAIXA/SIAPF 30/12/2016

O quadro abaixo apresenta o montante das operações contratadas referentes às modalidades PMCMV-Retomada-Suplementação sem Substituição e PMCMV-Retomada-Aporte com Substituição, em 2016, no total de 30 e 41 empreendimentos, respectivamente.

#### Quadro 56 – Retomadas de Obras CAIXA no PMCMV – 2016

Qtd. Empreend.	UH	Valor Investimento R\$	Valor Liberado R\$	%
30	7.324	89.041.250,76	5.223.370,69	5,87
41	9.823	221.917.234,42	10.254.020,18	4,62
<b>71</b>	<b>17.147</b>	<b>310.958.485,18</b>	<b>15.477.390,87</b>	<b>10,49</b>

Fonte: CAIXA/SIAPF 31/12/2016

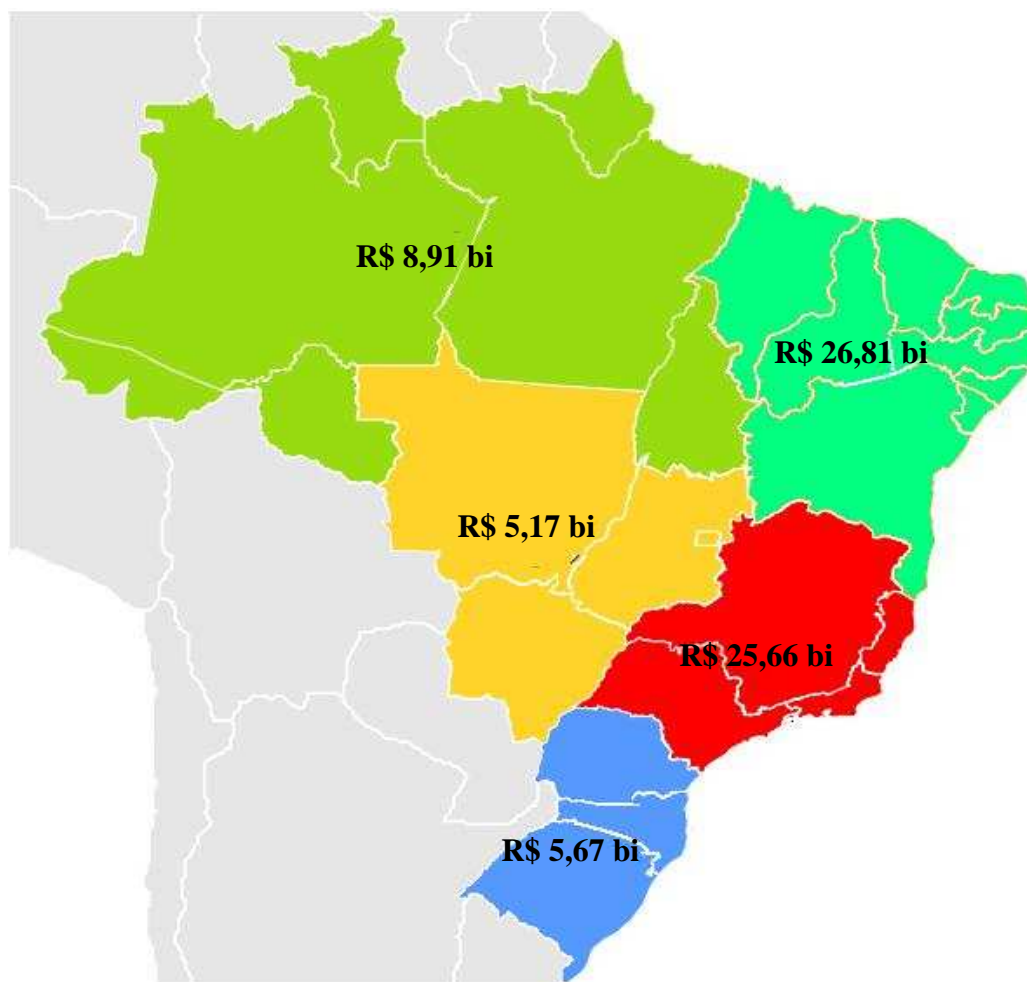
### 6.1.3.2.3 Execução Orçamentária e Financeira dos AF BB e CAIXA no PMCMV

O quadro 57 apresenta a execução orçamentária do FAR no PMCMV AF BB e CAIXA, constituído do montante de operações contratadas, bem como a execução financeira, compreendida pelos desembolsos para execução dos empreendimentos.

**Quadro 57 – Execução Orçamentária e Financeira CAIXA e BB no PMCMV**

<b>Execução Orçamentária e Financeira PMCMV - BANCO DO BRASIL e CAIXA - Até 2016</b>						
<b>Região</b>	<b>UF</b>	<b>Empr.</b>	<b>UH</b>	<b>Contratado R\$</b>	<b>Executado R\$</b>	<b>%</b>
<b>Norte</b>	AC	31	6.279	336.171.839,96	321.158.322,95	95,53
	AM	24	20.834	1.072.936.052,61	990.069.931,95	92,28
	AP	5	7.834	443.670.893,27	420.377.285,07	94,75
	PA	138	88.874	4.798.712.237,71	3.911.052.644,79	81,50
	RO	36	20.783	1.206.315.155,23	1.108.915.453,85	91,93
	RR	14	6.430	356.858.258,58	351.670.146,30	98,55
	TO	41	13.168	692.154.675,90	657.333.162,02	94,97
<b>Total N</b>		<b>289</b>	<b>164.202</b>	<b>8.906.819.113,26</b>	<b>7.760.576.946,93</b>	<b>87,13</b>
<b>Nordeste</b>	AL	87	54.712	2.778.405.660,06	2.630.048.159,40	94,66
	BA	376	164.511	8.867.566.527,14	8.445.717.683,36	95,24
	CE	113	53.647	3.146.061.635,22	2.841.053.083,48	90,31
	MA	218	100.332	5.030.438.340,29	4.043.818.881,02	80,39
	PB	48	21.406	1.172.860.629,74	934.439.102,26	79,67
	PE	129	53.512	2.802.882.621,18	2.496.416.300,64	89,07
	PI	68	33.051	1.609.632.544,23	1.540.360.889,32	95,70
	RN	66	20.407	1.028.760.456,38	969.071.952,93	94,20
	SE	21	6.939	370.489.198,12	341.912.827,06	92,29
<b>Total NE</b>		<b>1.126</b>	<b>508.517</b>	<b>26.807.097.612,36</b>	<b>24.242.838.879,47</b>	<b>90,43</b>
<b>Centro Oeste</b>	DF	2	6.273	407.444.700,00	387.687.225,64	95,15
	GO	93	33.931	1.676.433.595,80	1.532.533.476,84	91,42
	MS	78	22.112	1.125.958.214,69	1.047.918.037,52	93,07
	MT	112	39.594	1.967.326.311,42	1.631.539.280,05	82,93
<b>Total CO</b>		<b>285</b>	<b>101.910</b>	<b>5.177.162.821,91</b>	<b>4.599.678.020,05</b>	<b>88,85</b>
<b>Sudeste</b>	ES	33	11.605	587.701.923,18	545.883.944,57	92,88
	MG	332	107.929	5.893.480.213,94	4.895.957.147,95	83,07
	RJ	279	109.430	7.249.872.703,13	6.419.818.957,85	88,55
	SP	542	184.557	11.925.291.905,82	10.835.134.141,28	90,86
<b>Total SE</b>		<b>1.186</b>	<b>413.521</b>	<b>25.656.346.746,07</b>	<b>22.696.794.191,65</b>	<b>88,46</b>
<b>Sul</b>	PR	219	47.047	2.481.214.682,22	2.311.268.133,27	93,15
	RS	189	42.170	2.302.122.199,82	2.011.349.308,71	87,37
	SC	105	16.863	884.530.874,67	823.025.423,76	93,05
<b>Total S</b>		<b>513</b>	<b>106.080</b>	<b>5.667.867.756,71</b>	<b>5.145.642.865,74</b>	<b>90,79</b>
<b>Total Brasil</b>		<b>3.399</b>	<b>1.294.230</b>	<b>72.215.294.050,31</b>	<b>64.445.530.903,84</b>	<b>89,24</b>

**Figura 2 - Mapa Geográfico de Execução Orçamentária PMCMV FAR – 2016 AF Banco do Brasil e CAIXA**



#### **6.1.3.2.4 Operações Contratadas no PMCMV – Execução Física**

O quadro 57, do subitem 6.1.3.2.3 apresenta ainda a execução física do programa até 2016, ressaltando a contratação de doze operações junto ao AF CAIXA, no exercício, e nenhuma junto ao BB.

Considerando as operações contratadas junto aos AF CAIXA e BB até 31/12/2016, houve aplicação de recursos em todos os Estados e no Distrito Federal, totalizando 3.399 empreendimentos habitacionais e 1.294.230 UH, das quais 154.898 UH foram contratadas junto ao BB e 1.139.332 UH junto à CAIXA, com investimento global na ordem de R\$ 72,22 bilhões.

#### 6.1.4 Empréstimos do FGTS

Para fomentar empreendimentos imobiliários no âmbito do PAR o Fundo obteve seis empréstimos junto ao FGTS, no período compreendido entre 1999 e 2007. Em 2013 houve a consolidação dessas operações em um único contrato, operação nº 415.765-33.

Em 12/2016, o saldo da dívida vincenda, conforme quadro 58, foi na ordem de R\$ 2,53 bilhões.

**Quadro 58 – Demonstrativo da Evolução do Empréstimo do FGTS**

	Correção Monetária R\$	Prestação		Taxa de Risco R\$	Amortização Extraordinária R\$	Dívida Vincenda R\$
		Principal R\$	Juros R\$			
Mês	A	B	C	D	E	G= SDa + A - B - E
JAN	7.259.687,89	25.861.412,40	13.046.543,77	538.779,42	3.886.445,71	2.816.296.621,38
FEV	4.229.033,74	25.864.282,10	12.943.607,55	535.174,69	10.047.298,06	2.784.614.074,96
MAR	3.040.265,40	25.820.179,42	12.817.330,71	529.313,68	5.891.824,54	2.755.942.336,40
ABR	6.820.266,50	25.831.639,10	12.718.767,19	525.243,33	5.071.196,38	2.731.859.767,42
MAI	4.071.443,01	25.824.857,09	12.611.203,11	520.801,28	4.466.297,79	2.705.640.055,55
JUN	4.745.846,57	25.827.996,15	12.508.498,53	516.559,92	4.248.236,50	2.680.309.669,47
JUL	6.272.983,75	25.846.199,59	12.413.003,51	512.616,29	4.620.630,63	2.656.115.823,00
AGO	4.938.526,37	25.850.078,12	12.310.539,62	508.384,87	4.757.851,67	2.630.446.419,58
SET	7.688.737,76	25.876.455,29	12.218.668,12	504.590,88	3.766.922,43	2.608.491.779,62
OUT	4.723.265,08	25.885.335,32	12.118.392,30	500.449,82	1.825.480,19	2.585.504.229,19
NOV	4.763.980,44	25.911.930,09	12.026.266,59	496.645,33	2.522.509,81	2.561.833.769,73
DEZ	4.215.655,36	25.927.267,34	11.928.746,80	492.618,08	3.700.465,34	2.536.421.692,41
<b>Total</b>	<b>62.769.691,87</b>	<b>310.327.632,01</b>	<b>149.661.567,80</b>	<b>6.181.177,59</b>	<b>54.805.159,05</b>	

Condições contratuais:

- Prazo remanescente: 143 meses;
- Taxa de juros: 4,843% ao ano, com pagamento mensal da parcela de juros incidentes sobre o saldo devedor atualizado, com base na taxa de juros definida para o contrato;
- Atualização monetária: o saldo devedor e a prestação atualizada mensalmente com base no índice de remuneração das contas vinculadas ao FGTS;
- Taxa de risco de crédito: pagamento mensal da parcela relativa ao risco de crédito, calculada à taxa de 0,2% ao ano, equivalente a 0,01666667% ao mês incidente sobre o saldo devedor atualizado da operação;
- Sistema de amortização: as prestações de retorno mensais são calculadas pelo Sistema de Amortização Constante – SAC

#### 6.2 Demonstrações contábeis e notas explicativas

As principais políticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são específicas para registrar os atos e fatos contábeis relativos ao Fundo, baseados, com as adaptações pertinentes, no Comitê de Pronunciamentos



Contábeis (CPC), no Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional (COSIF), no que couber, e de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

A conformidade contábil do Fundo é verificada por meio de auditorias interna e independente, conduzidas de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, as quais envolvem o exame dos sistemas contábeis e da estrutura de controles internos do FAR.

A documentação relativa às demonstrações contábeis apresenta-se anexa a este Relatório, composta das seguintes peças: Balancetes Mensais; Balanço Patrimonial; Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, Demonstração de Fluxo de Caixa, Notas Explicativas; Proposta Orçamentária e Execução Orçamentária.

### **6.2.1 Relatório de auditoria interna sobre as demonstrações contábeis**

A Auditoria Interna da CAIXA, por meio do RA Auditoria Regional Matriz/DF nº 004A, de 01/03/2017, emitiu parecer no sentido de que os procedimentos de auditoria aplicados às demonstrações contábeis e balancetes, observados os limites de escopo do trabalho de auditoria realizado no FAR no exercício 2016, isto é, as subcontas dos subgrupos (i) disponibilidades; (ii) operações de crédito; (iii) outros créditos; (iv) outros valores e bens; (v) obrigações de empréstimos e repasses, (vi) outras obrigações; (vii) contas de resultado credoras e (viii) contas de resultados devedoras.

O resultado dos testes, com base no escopo definido e análises dos procedimentos de trabalhos anteriores, dá razoável certeza que não há outras situações que possam impactar nos números dos balancetes do fundo. A Auditoria Interna, informa que encontrou uma nova constatação que merece destaque e manteve duas elencadas no trabalho anterior, uma vez que possuem planos de ações em andamento:

- Implementar os controles recomendados para a subconta 1.9.8.10.10.15-0 – Imóveis em Curso – PMCMV e subconta 2.2.2.10.10.08-9 Imóveis em Curso - FAR, subcontas com função de registrar os valores liberados para o estoque em construção/curso do PMCMC e PAR.

- Implementar os controles recomendados para a subconta 7.1.9.98.10.84-1 – Receita de Atualização Monetária Empreendimento PAR, cuja função é registrar os valores de atualização dos empreendimentos do PAR, que ultrapassaram o prazo de 18 meses para conclusão da obra, antes da migração para o estoque de unidades concluídas do sistema SIACI.

- Implementar os controles recomendados para a subconta 8.1.8.30.99.54-0 – Provisão de Despesa de Ações Judiciais, subconta com função de registrar as despesas com ações judiciais no âmbito do FAR.

### **6.2.2 Relatório de Auditoria Independente**

O relatório da Auditoria Independente emitido pela Ernst & Young, opinou que as demonstrações contábeis do FAR, que compreendem o balanço patrimonial e as respectivas demonstrações de resultados, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31/12/2016, de acordo com as práticas contábeis descritas na nota explicativa nº 2, conforme documento anexo a este Relatório.

## CAPÍTULO VII OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES

### 7.1 Informações relevantes no desempenho da gestão no exercício

#### 7.1.1 Atuação da Gestora do FAR nas ações judiciais

Para o exercício de 2016, a área jurídica da CAIXA procedeu à classificação das ações judiciais considerando o Pronunciamento Técnico CPC nº 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, aprovada pela Resolução CMN nº 3.823, de 2009.

Em decorrência do trabalho da revisão e atualização da metodologia de apuração da provisão para pagamento de ações judiciais pelo jurídico da CAIXA, efetuado em FEV/16, houve o incremento na quantidade de ações em que o FAR é apresentado como polo passivo (DEZ/2016 – 13.443 ações e DEZ/2015 – 16 ações), estas ações são relativas à débitos trabalhistas das construtoras do PMCMV (6.413 ações) e aos imóveis do PAR (3.521 ações) e do PMCMV (3.509 ações).

**Quadro 59 – Provisão para Ações Judiciais**

GRUPO	ROTINEIROS		RELEVANTES		TOTAL	
	ATIVOS	VALOR	ATIVOS	VALOR	ATIVOS	VALOR
FAR - HAB - PMCMV - FAIXA 1 (FAR)	3.479	R\$ 5.271.802,80	30	R\$ 2.329.595,69	3.509	R\$ 7.601.398,49
FAR – Trabalhista - Prestador PMCMV	6.404	R\$ 25.190.803,22	9	R\$ 4.514.214,05	6.413	R\$ 29.705.017,27
PAR - HAB - Prog. Arrend. Residencial	3.431	R\$ 15.928.749,62	90	R\$ 27.490.872,44	3.521	R\$ 43.419.622,06
PROVISÃO	13.314	R\$ 46.391.355,64	129	R\$ 34.334.682,18	13.443	R\$ 80.726.037,82

#### 7.1.2 Avaliação Atuarial

A empresa Deloitte Touche Tohmatsu Consultores Ltda. foi contratada para prestação de serviço de cálculo atuarial do FAR referente aos exercícios 2013 a 2015, processo conduzido pela área de licitações da CAIXA por meio de Pregão eletrônico nº 234/7066-2013, contrato nº 142/2014, assinado em JAN/2014, prazo de vigência 24 meses, com previsão de prorrogação por período igual ou inferior, até o limite permitido na Lei nº 8.666, de 1993.

O trabalho de avaliação atuarial do FAR, exercício 2016, foi executado pelos atuários da Deloitte a saber: atuários João Batista da Costa Pinto - MIBA 944, Dinarte Ferreira Bonetti - MIBA 2.147, Pietro Angelo Lioi Cafasso - MIBA 2.311, Raphael de Lima Carpegiani - MIBA 2.743 e Bruna Regina Alves Hota – assistente atuarial, e consiste nas seguintes peças:

- a) Relatório Final dos Resultados obtidos da avaliação atuarial do FAR posicionada em 31/12/2016;
- b) Relatório Metodológico da Avaliação Atuarial do FAR para a Data-base 31/12/2016 e
- c) Relatório Sobre a Provisão Técnica do FAR para a Data-base 31/12/2016.

Do contrato celebrado com a Deloitte em 2013, no valor de R\$ 531.307,46, foram desembolsados R\$ 79.696,12 em 2016.

#### **7.1.2.1 Método Atuarial Adotado**

O método adotado apresentado no relatório baseou-se em premissas e hipóteses atuariais projetando a carteira dos contratos ativos (UH) da data base até o término do prazo de amortização, considerando os riscos dos participantes pessoas físicas de morte ou invalidez permanente, de danos físicos às UH e a da inadimplência que impacta o Fundo, bem como os fluxos de desembolso e receitas, avaliando seus riscos e analisando a capacidade de o Fundo honrar seus compromissos e minimizar o risco de insolvência e liquidez.

O conjunto de premissas, hipóteses e métodos atuariais adotados nos cálculos, baseou-se em experiência de mercado e informações fornecidas pelo Fundo. Foram analisadas as bases de eventos referentes à MIP, adotando-se as tábuas biométricas GR 95 agravada em 10%, segregadas por sexo, para a ponderação de sobrevivência dos participantes e “Álvaro Vindas”, ambos os sexos, para a invalidez permanente. Para o risco de morte, considerou-se na escolha da tábua a expectativa de longevidade similar à da população brasileira, além de ser comumente utilizada e aceita pelo mercado brasileiro, bem como ser referência pelos órgãos reguladores no Brasil. Para a entrada em invalidez permanente, utilizou-se a “Álvaro Vindas”.

Na cobertura de DFI para os contratos PAR – Arrendamentos foi utilizado o percentual 0,01% sobre o valor de avaliação do imóvel. Contudo, quanto aos imóveis vinculados ao PMCMV, utilizou-se a base histórica dos eventos ocorridos de danos físicos no imóvel, uma vez que o Fundo assume o valor de dano a esses imóveis. No Parcelamento PAR esses riscos são assumidos pelos BF.

Os fluxos de caixa foram projetados com periodicidade mensal e, após a sua apuração, foram calculados a valor presente na data-base de cálculo, considerando a taxa de desconto de acordo com a curva de juros obtida pelas estimativas da BMF&BOVESPA, constante no Relatório Metodológico do FAR. O valor presente das obrigações atuariais do FAR foi confrontado com o valor do seu patrimônio, para verificar a necessidade de constituição de reserva.

#### **7.1.2.2 Conclusão da Avaliação Atuarial**

O Relatório Final da avaliação atuarial do FAR demonstra que o Fundo apresenta déficit de R\$ 8.377.633.705, em 31/12/2016, deficiência que ocorre em função, em grande parte, ao fluxo de desembolso futuro com obras já contratadas até a data base de cálculo, ao excluir os fluxos com desembolsos futuros, o Fundo apresentou uma deficiência de R\$ 2.461.758.778, valor este ocasionado, principalmente, pelas obrigações do FAR no empréstimo junto ao FGTS.

Os fluxos calculados consideram os riscos atuariais a que o Fundo está exposto, além do risco de crédito dos participantes que pagam as prestações ao FAR.

O Fundo trabalha sob um método de regime de repartição simples, em que os recursos disponibilizados são suficientes para cobrir as despesas do mesmo período, sem acumulação de reserva, uma vez que os aportes/integralizações de cotas realizadas no FAR pela União, como única cotista, não possuem periodicidade constante.

O Fundo apresenta considerável montante de receita com os retornos das prestações, principalmente, com a mitigação do risco de crédito para os arrendamentos do PAR, apesar do alto percentual de inadimplência.

O Relatório recomenda o monitoramento periódico das hipóteses utilizadas na avaliação atuarial do FAR, a fim de verificar possíveis alterações no comportamento da massa de participante, riscos envolvidos nas operações do Fundo e dos eventos ocorridos.

### 7.1.3 Inadimplência Parcelamento PAR, PMCMV Faixa I – AF CAIXA e Banco do Brasil

#### 7.1.3.1 Inadimplência Parcelamento PAR - CAIXA

Do total de contratos ativos do Parcelamento PAR, em 31/12/2016, 7,1% dos contratos apresentaram atraso acima de 90 dias, o que representa 2,8 pontos percentual superior ao apresentado no mesmo período em 2015.

**Quadro 60 – Inadimplência por Quantidade PAR Parcelamento**

Safra	Contratos Ativos	Em dia	%	1 a 90 dias atraso	%	91 a 360 dias atraso	%	Atraso acima 360	%
2008	869	609	70,1	191	22	46	5,3	23	2,6
2009	630	433	68,7	138	21,9	40	6,3	19	3
2010	510	327	64,1	135	26,5	29	5,7	19	3,7
2011	580	398	68,6	141	24,3	25	4,3	16	2,8
2012	1.542	1.144	74,2	347	22,5	32	2,1	19	1,2
2013	2.788	1.959	70,3	726	26	75	2,7	28	1
2014	5.420	3.667	67,7	1.516	28	193	3,6	44	0,8
2015	3.954	2.060	52,1	1.252	31,7	446	11,3	196	5
2016	2.439	1.605	65,8	737	30,2	97	4	0	0
Total	18.732	12.202	65,1	5.183	27,7	983	5,2	364	1,9

#### 7.1.3.2 Inadimplência PAR Arrendamento – CAIXA

Do total de contratos ativos do Parcelamento PAR, em 31/12/2016, 6,6% dos contratos apresentaram atraso acima de 90 dias junto ao AF, contudo, a inadimplência desses contratos não impacta no resultado do FAR, uma vez que o retorno das taxas de arrendamento desses contratos ocorre em sua totalidade repassadas pelo AF, que recebe remuneração para fazer frente a esse risco.

#### 7.1.3.3 Inadimplência PMCMV Faixa I – AF CAIXA

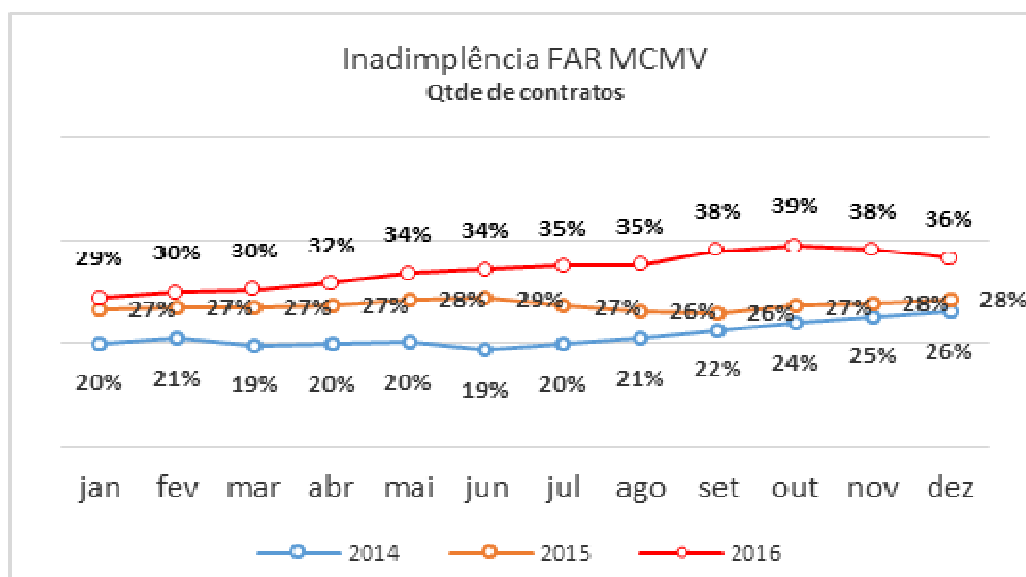
O índice geral da inadimplência, calculado pela relação quantidade de contratos inadimplentes/quantidade total de contratos, em 31/12/2016, está apresentado no quadro 61. Do total de contratos ativos do PMCMV - AF CAIXA, 36,4% dos contratos apresentou atraso superior a 90 dias, enquanto que no final do exercício anterior era de 28,2%, o que requer a adoção das ações judiciais de cobrança.

As medidas de reversão da inadimplência levadas a efeito pelo AF promoveram até 2016 a renegociação de 4.279 contratos, não obstante os acordos firmados, em 31/12/2016, 2.529 desses contratos estavam inadimplentes.

**Quadro 61 – Inadimplência por Quantidade PMCMV Faixa I – AF CAIXA**

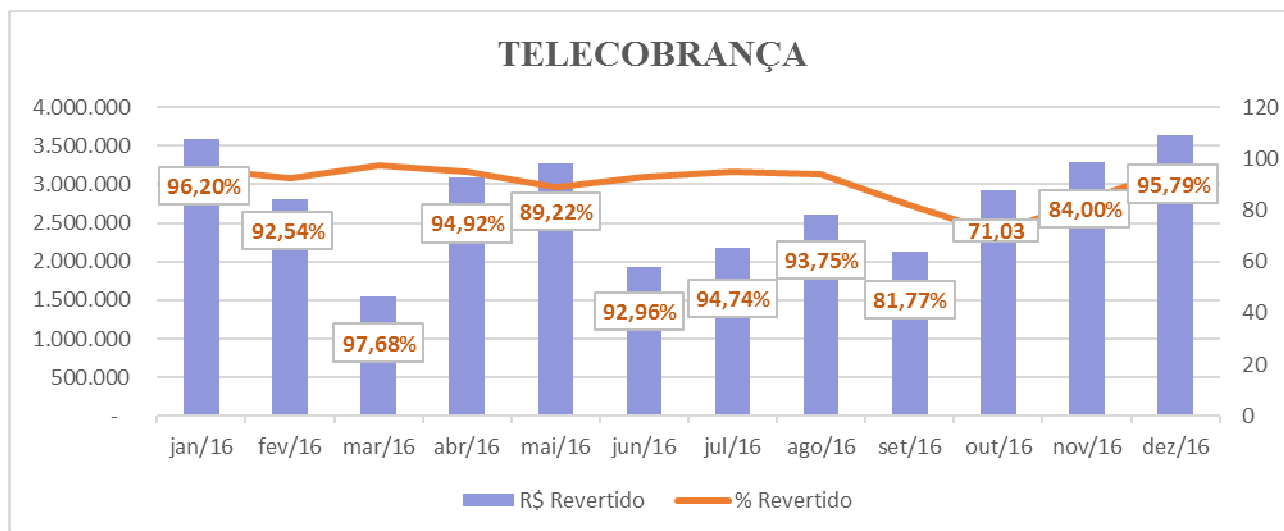
Safra	Contratos Ativos	Em dia	%	De 1 a 90 dias	%	De 91 a 360 dias	%	Acima de 360 dias	%
2010	2.313	749	32,4	459	19,8	260	11,2	845	36,5
2011	97.023	34.603	35,7	22.788	23,5	12.728	13,1	26.904	27,7
2012	133.151	46.030	34,6	34.643	26	18.542	13,9	33.936	25,5
2013	115.717	38.879	33,6	30.957	26,8	18.302	15,8	27.579	23,8
2014	148.544	57.228	38,5	41.163	27,7	25.725	17,3	24.428	16,4
2015	115.092	46.324	40,2	30.126	26,2	31.948	27,8	6.694	5,8
2016	47.469	27.697	58,3	7.891	16,6	11.881	25	0	0
Total	659.309	251.510	38,1	168.027	25,5	119.386	18,1	120.386	18,3

**Gráfico 1 – Evolução da Inadimplência – Quantidade de Contratos – FAR PMCMV**



A partir de junho de 2015, o AF iniciou ação de telecobrança também para os contratos do PMCMV, com o objetivo de reduzir a inadimplência. No gráfico 1 verifica-se as informações sobre os acionamentos realizados no exercício de 2016, relativas ao percentual de contratos cujo atraso no mês de referência foi revertido e as respectivas faixas de valores.

**Gráfico 2 – Acionamentos de Telecobrança – PMCMV**



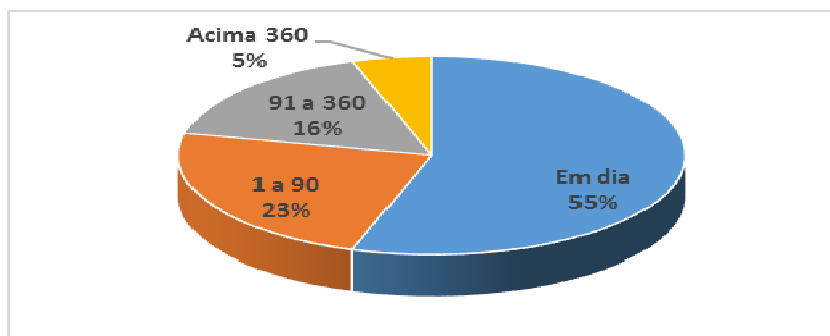
Fonte: CAIXA/GETEL

A média mensal de contratos distribuídos para cobrança no período de janeiro a dezembro de 2016, foi de 65.138 com valor médio para cobrança de R\$ 4.479.491,09.

#### 7.1.3.4 Inadimplência PMCMV Faixa I – AF Banco do Brasil

Do total de contratos ativos do PMCMV - AF Banco do Brasil, 21% dos contratos apresentou atraso superior a 90 dias e 55% dos contratos encontram-se em dia, conforme demonstrado no gráfico 3.

**Gráfico 3 – Inadimplência AF banco do Brasil – PMCMV**

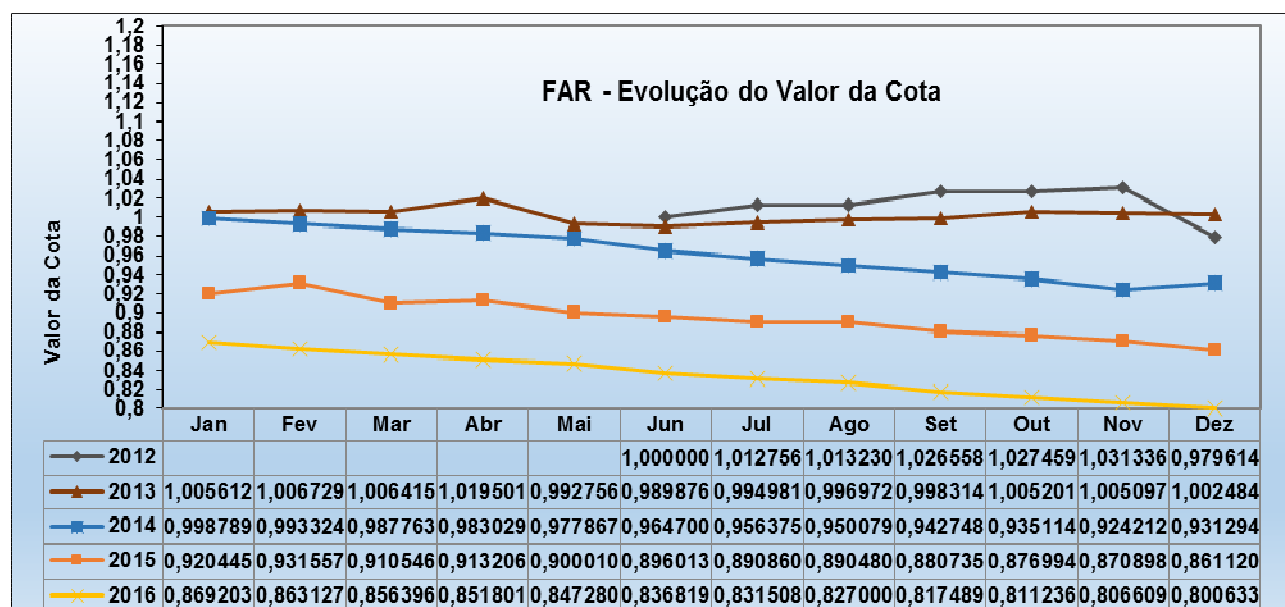


#### 7.1.4 Demonstrativo Evolução do valor da cota do FAR

Em julho de 2012 houve alteração na forma de aportes de recursos ao Fundo, quando os valores eram repassados pela OGU para investimento direto na construção, aquisição e/ou reforma de empreendimentos habitacionais (UH). A partir da alteração a União passou a integralizar cotas junto ao Fundo aumentando assim seu patrimônio líquido.

Para obter o valor da cota atual do FAR é utilizado o fator de rentabilidade do patrimônio líquido aplicado sobre o valor da cota do mês anterior.

**Gráfico 4 – Evolução do Valor da Cota do FAR**



### 7.1.5 Benefícios sociais alcançados

Estima-se que os investimentos do FAR no PMCMV beneficiaram aproximadamente 3.633.374 pessoas, considerada a composição média das famílias brasileiras, apresentada pelo IBGE, correspondente a 4,04 pessoas, haja vista o volume de unidades entregues até Dez/2016.

Desde o início do PMCMV até 31/12/2016, o Programa proporcionou a geração de cerca de 7.144 mil empregos.

### 7.2 Conclusão

A gestão do FAR atua em cumprimento ao ordenamento legal vigente, dos princípios e valores da administração pública, de modo a refletir a continuidade das finalidades estabelecidas para o Fundo no âmbito do PNHU, integrante do PMCMV.

O Fundo apresentou no exercício resultado líquido negativo na ordem de R\$ 3,35 bilhões (26,26%) acima do apurado no exercício anterior.

Em 31/12/2016 o FAR apresentou R\$ 39,16 bilhões de Patrimônio líquido, registrando 4,51% de variação positiva em relação a dezembro de 2015 decorrente, principalmente, da integralização de R\$ 5,05 bilhões de cotas da União; Ativo total na ordem de R\$ 44,91 bilhões e desse montante, cerca de R\$ 18,17 bilhões, que correspondem a 40,45%, referem-se aos imóveis em curso no âmbito do PMCMV, dos quais 73,91% correspondem às operações contratadas junto ao AF CAIXA e 26,09% às operações com o Banco do Brasil.

As receitas operacionais cresceram R\$ 217 milhões em relação ao exercício de 2015, 12,9% acima do orçado para o exercício, principalmente, em razão das receitas provenientes de

Aplicações Interfinanceiras de Liquidez e Operações de Crédito que superaram a proposta orçamentária em R\$ 185 milhões e R\$ 58 milhões, respectivamente.

As despesas operacionais apresentaram incremento de R\$ 915 milhões no exercício de 2016, 129,1% do previsto para o exercício. Principalmente, em função da despesa com subsídio do PMCMV que representaram uma variação positiva de 20,56%, no exercício de 2016 quando comparado a 2015, devido ao incremento de subsídios concedidos na contratação e na prestação mensal do beneficiário final e das despesas com Comissões e Tarifas que superaram o orçado de 2016 em 13,9% e apresentaram crescimento de R\$ 130 milhões, representando uma variação positiva de 38,95% no exercício de 2016, em decorrência, principalmente, da elevação dada pela Portaria Interministerial (MPOG/MF/MCIDADES) nº 175/2016.

No âmbito do PMCMV, considerando as operações contratadas até 31/12/2016, houve aplicação de recursos em todos os Estados e Distrito Federal, totalizando 3.399 empreendimentos e 1.294.230 UH, das quais 899.350 foram entregues aos BF, sendo 856.317 do AF CAIXA e 43.033 do AF Banco do Brasil. O montante do investimento é de R\$ 72,22 bilhões, tendo sido desembolsados cerca de R\$ 64,45 bilhões para as obras, o que representa 89,24% do investimento total executado.

Em 2016 a União, por meio do MCidades, aportou recursos ao FAR, sob a forma de integralização de cotas, na ordem de R\$ 5,05 bilhões.

Com a regulamentação de operações do PMCMV, com aporte de subsídios compartilhados entre o FGTS e FAR, conforme Lei nº 13.274/2016, e Resolução nº 783, de 2015 do CCFGTS, foram aportados cerca de R\$ 4,5 bilhões de recursos do FGTS.

O montante de desembolso relativo ao FAR/PMCMV foi cerca de R\$ 6,80 bilhões.

O relatório da Auditoria Independente emitido pela Ernst & Young, opinou que as demonstrações contábeis do FAR, que compreendem o balanço patrimonial e as respectivas demonstrações de resultados, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31/12/2016, de acordo com as práticas contábeis descritas na nota explicativa nº 2, conforme documento anexo a este Relatório.

DEUSDINA DOS REIS PEREIRA  
Vice-Presidente de Fundos de Governo e Loterias

GILBERTO MAGALHAES OCCHI  
Presidente



Exercício  
2016

**DEMONSTRAÇÕES  
CONTÁBEIS  
FAR**

**Fundo de Arrendamento Residencial - FAR**  
**(Administrado pela Caixa Econômica Federal)**

**SUMÁRIO**

<b>Nota 1 - Contexto operacional .....</b>	<b>6</b>
<b>Nota 2 - Principais práticas contábeis .....</b>	<b>11</b>
<b>Nota 3 - Caixa e equivalentes de caixa .....</b>	<b>16</b>
<b>Nota 4 - Relações Interfinanceiras .....</b>	<b>16</b>
<b>Nota 5 - Operações de crédito .....</b>	<b>16</b>
<b>Nota 6 - Operações de arrendamento residencial.....</b>	<b>18</b>
<b>Nota 7 - Outros Créditos .....</b>	<b>19</b>
<b>Nota 8 - Outros valores e bens .....</b>	<b>20</b>
<b>Nota 9 - Imobilizações em curso .....</b>	<b>20</b>
<b>Nota 10 - Imobilizado de arrendamento .....</b>	<b>20</b>
<b>Nota 11 - Obrigações por empréstimos e repasses .....</b>	<b>21</b>
<b>Nota 12 - Outras obrigações .....</b>	<b>22</b>
<b>Nota 13 - Passivos atuariais .....</b>	<b>23</b>
<b>Nota 14 - Patrimônio líquido .....</b>	<b>25</b>
<b>Nota 15 - Taxa de administração do agente operador e agente financeiro .....</b>	<b>26</b>
<b>Nota 16 - Outras receitas operacionais.....</b>	<b>27</b>
<b>Nota 17 - Outras despesas operacionais.....</b>	<b>28</b>
<b>Nota 18 - Subsídios PMCMV .....</b>	<b>28</b>
<b>Nota 19 - Transações entre partes relacionadas.....</b>	<b>28</b>
<b>Nota 20 - Contingências.....</b>	<b>28</b>

**Fundo de Arrendamento Residencial - FAR  
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)**

**Fundo de Arrendamento Residencial - FAR**

**BALANÇO PATRIMONIAL**

(Em milhares de reais)

ATIVO	31/12/2016	31/12/2015	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31/12/2016	31/12/2015
<b>CIRCULANTE</b>	<b>8.578.933</b>	<b>5.324.289</b>	<b>CIRCULANTE</b>	<b>3.249.552</b>	<b>679.425</b>
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3)	3.421.557	443.968	Obrigações por empréstimos e repasses (Nota 11)	450.174	457.036
Relações interfinanceiras (Nota 4)	-	21	Outras obrigações (Nota 12)	2.701.811	211.338
Operações de crédito (Nota 5)	2.118.511	1.709.080	Provisão para passivos judiciais (Nota 21)	80.726	6.980
Financiamentos Habitacionais	2.178.245	1.747.574	Passivos Atuariais (Nota 13)	16.841	4.071
Provisão p/ crédito de liquidação duvidosa (-)	(59.734)	(38.494)			
<b>Operações de arrendamento residencial (Nota 6)</b>	<b>5.169</b>	<b>6.073</b>			
Arrendamento financeiro especial a receber	387.989	411.287			
Rendas a apropriar	(382.820)	(405.214)			
<b>Outros créditos (Nota 7)</b>	<b>582.918</b>	<b>167.005</b>			
Valores a receber - Agentes Financeiros FAR/FGTS	318.523	-			
Diversos	264.395	167.005			
<b>Outros valores e bens (Nota 8)</b>	<b>2.450.768</b>	<b>2.998.142</b>			
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>36.328.841</b>	<b>35.618.310</b>	<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>2.493.733</b>	<b>2.788.968</b>
<b>Operações de crédito (Nota 5)</b>	<b>13.457.825</b>	<b>13.055.677</b>	<b>Obrigações por empréstimos e repasses (Nota 11)</b>	<b>2.493.733</b>	<b>2.788.968</b>
Financiamentos habitacionais	13.835.233	13.278.989			
Provisão p/ crédito de liquidação duvidosa (-)	(377.408)	(223.312)			
<b>Operações de arrendamento residencial (Nota 6)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>			
Arrendamento financeiro especial a receber	3.515.680	3.995.039			
Rendas a apropriar	(3.515.680)	(3.995.039)			
<b>OUTROS VALORES E BENS (Nota 8)</b>	<b>20.770.621</b>	<b>20.060.465</b>	<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Nota 14)</b>	<b>39.164.489</b>	<b>37.474.206</b>
<b>IMOBILIZADO</b>	<b>2.100.395</b>	<b>2.502.168</b>	Capital social	600.000	600.000
Imobilizações em curso (Nota 9)	118.824	169.921	Cotas da União	42.783.610	37.737.804
Imobilizado de arrendamento (Nota 10)	1.981.571	2.332.247	Prejuízo acumulado	(4.219.121)	(863.598)
<b>TOTAL</b>	<b>44.907.774</b>	<b>40.942.599</b>	<b>TOTAL</b>	<b>44.907.774</b>	<b>40.942.599</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Fundo de Arrendamento Residencial - FAR**  
**(Administrado pela Caixa Econômica Federal)**

**Fundo de Arrendamento Residencial - FAR**  
**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO**  
 (Em milhares de reais)

DESCRIÇÃO	2016	2015
<b>RECEITAS OPERACIONAIS</b>	<b>1.317.606</b>	<b>1.100.441</b>
Rendas de operações de crédito	559.431	397.078
Rendas de arrendamento residencial (Nota 6)	526.807	664.851
Rendas de aplicações interfinanceiras de liquidez (Nota 3)	212.903	17.785
Outras rendas operacionais (Nota 16)	11.520	11.030
Receitas não operacionais	6.945	9.697
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>	<b>(4.673.129)</b>	<b>(3.758.141)</b>
Despesas com obrigações por empréstimos e repasses (Nota 11)	(209.662)	(224.293)
Despesas de arrendamento residencial (Nota 6)	(348.858)	(593.973)
Taxa de administração (Nota 15)	(465.226)	(334.804)
Outras despesas operacionais (Nota 17)	(587.482)	(284.165)
Despesa com subsídio - PMCMV (Nota 18)	(2.618.649)	(2.172.158)
Despesa com reserva técnica	(12.771)	(2.551)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (Nota 5(c))	(356.735)	(140.300)
Despesa com ações judiciais	(73.746)	(5.897)
<b>PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	<b>(3.355.523)</b>	<b>(2.657.700)</b>

**As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.**

**Fundo de Arrendamento Residencial - FAR**  
**(Administrado pela Caixa Econômica Federal)**

**Fundo de Arrendamento Residencial - FAR**

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

(Em milhares de reais)

EVENTOS	CAPITAL SOCIAL	DOTAÇÕES ORÇAMENTÁRIAS DA UNIÃO	FUNDO CONTA GERAL	PREJUÍZOS ACUMULADOS	TOTAL
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014</b>	<b>600.000</b>	<b>29.150.014</b>	<b>1.794.102</b>	-	<b>31.544.116</b>
Integralização de cotas (Nota 14)	-	8.587.789	-	-	8.587.789
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	(2.657.700)	(2.657.700)
Transferência para Fundo Conta Geral	-	-	(1.794.102)	1.794.102	-
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015</b>	<b>600.000</b>	<b>37.737.803</b>	-	<b>(863.598)</b>	<b>37.474.205</b>
Integralização de cotas (Nota 14)	-	5.045.806	-	-	5.045.806
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	(3.355.523)	(3.355.523)
Transferência para Fundo Conta Geral	-	-	-	-	-
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016</b>	<b>600.000</b>	<b>42.783.609</b>	-	<b>(4.219.121)</b>	<b>39.164.488</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Fundo de Arrendamento Residencial - FAR**  
**(Administrado pela Caixa Econômica Federal)**

**Fundo de Arrendamento Residencial - FAR**

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA**

(Em Milhares de Reais)

	2016	2015
<b>FLUXOS DE CAIXA NAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Liberações para construtoras	(5.021.591)	(8.924.705)
Liberações para AF Banco do Brasil	(1.796.264)	(2.094.208)
Recebimento de atualização monetária - PAR	77.905	16.603
Recebimento de taxa de arrendamento	407.690	395.791
Recebimento/pagamento de taxa de osciosidade	6.669	12.120
Recebimento de recursos próprios / FGTS	67.143	155.521
Pagamentos de taxas - PAR / PMCMV	(443.104)	(447.338)
Pagamentos de DFI	(12.700)	(23.276)
Pagamento de despesas diversas - PAR	(37.227)	(45.407)
Pagamento de obrigações (encargos) junto ao FGTS (Nota 11)	(149.726)	(166.031)
Retorno de financiamento - valor prestação AF CAIXA - PMCMV	243.359	207.517
Retorno de financiamento - valor prestação AF Banco do Brasil - PMCMV	6.567	1.658
Atualização monetária - PMCMV	52.080	(1.883)
Pagamento de despesas diversas - PMCMV	(144.767)	(122.225)
Taxa de risco de crédito - FGTS	(6.181)	(6.850)
Alienação de imóveis	15.006	14.687
Recebimento de sinistros (MIP e DFI) - PAR	16.178	16.398
Despesa com piso	(20.084)	(58.670)
Desconto concedido - Aquisição antecipada	(728)	(38.465)
Retorno parcelamento	54.031	48.969
Despesa com aquisição antecipada	(5.404)	(2.140)
Pagamento de taxas - parcelamento	(8.405)	(8.913)
Recebimento de sinistros (DFI) - Parcelamento	542	503
Recebimento de recursos não onerosos - FGTS	4.507.149	2.804.410
Recebimento de recursos onerosos - FAR / FGTS	733.999	337.078
Atualização monetária - Conta caução	82.518	262
Devolução de recursos não onerosos	(64.101)	-
Devolução de recursos onerosos	(7.103)	-
Recebimento de devolução de subsídio	536	-
Inadimplência - caução	(231.757)	-
Pagamento de juros FGTS - subsídio	(28.455)	-
<b>CAIXA LÍQUIDO APLICADO NAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	<b>(1.706.224)</b>	<b>(7.928.594)</b>
<b>FLUXOS DE CAIXA NAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>		
Integralização de cotas União	5.045.806	8.587.789
Saldo repasse FGTS - PMCMV	-	145.590
Pagamento de obrigações (amortizações) junto ao FGTS (Nota 11)	(361.983)	(431.374)
<b>CAIXA LÍQUIDO APLICADO NAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>	<b>4.683.823</b>	<b>8.302.005</b>
<b>AUMENTO / REDUÇÃO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>2.977.599</b>	<b>373.411</b>
<b>MODIFICAÇÕES EM CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		
Caixa e Equivalentes no início do período	443.968	70.557
Caixa e Equivalentes no fim do período	3.421.567	443.968
<b>AUMENTO / REDUÇÃO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>2.977.599</b>	<b>373.411</b>
<b>RECONCILIAÇÃO ENTRE PREJUÍZO E O FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DA ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
<b>Prejuízo líquido do exercício</b>	<b>(3.355.523)</b>	<b>(2.657.700)</b>
Redução / (aumento) em relações interfinanceiras	21	18.983
(Aumento) nas operações de crédito	(811.578)	(5.082.287)
(Aumento) nas operações de arrendamento	904	(5.325)
(Aumento) / redução em outros créditos	(415.914)	(42.894)
(Aumento) / redução em outros valores e bens	(162.782)	-
(Redução) / aumento no imobilizado	401.774	(467.404)
(Redução) / aumento em obrigações por empréstimos (encargos)	59.886	569.467
(Redução) / aumento em outras obrigações	2.576.988	58.197
<b>CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE NAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	<b>(1.706.224)</b>	<b>(7.928.594)</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

## **Fundo de Arrendamento Residencial - FAR**

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da administração às demonstrações

contábeis em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

### **Nota 1 - Contexto operacional**

O Fundo de Arrendamento Residencial (“FAR” ou “Fundo”) foi constituído com base no Voto nº 140 da Caixa Econômica Federal - CAIXA, Ata 1.419, de 27 de maio de 1999, com fundamento na Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, alterada pela Lei nº 10.859, de 14 de abril de 2004, e iniciou suas atividades em 1º de junho de 1999, com a finalidade de viabilizar o Programa de Arrendamento Residencial – PAR.

O FAR tem por objetivo prover recursos ao Programa de Arrendamento Residencial – PAR e ao Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, para realização de investimentos no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários (unidades habitacionais), mediante constituição de carteira diversificada de ativos imobiliários, financeiros e/ou modalidades operacionais disponíveis no âmbito do mercado financeiro.

Os recursos do FAR são provenientes de capital próprio, de recursos advindos da integralização de cotas pela União, conforme previsto na Lei nº 12.693, de 24 de julho de 2012, e de empréstimos obtidos com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), conforme condições estabelecidas pelo Conselho Curador do FGTS (CCFGTS).

A CAIXA é responsável pela gestão do FAR e pela execução do PAR, e o Ministério das Cidades é responsável pela Gestão do Programa, em observância às normas de competência e representação estabelecidas na Portaria do Ministério das Cidades nº 231, de 4 de junho de 2004, em seu regulamento e às demais instruções de sua organização interna, sendo observada, no que couber, a legislação pertinente ao arrendamento financeiro.

O FAR terá direitos e obrigações próprias, pelas quais responderá com seu patrimônio, não respondendo o gestor ou os cotistas por qualquer obrigação do Fundo, salvo pela integralização das cotas que subscreverem.

A Lei nº 11.474, de 15 de maio de 2007, alterou os artigos nº 1º ao 5º e 8º, da Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001 e instituiu o Programa de Arrendamento Residencial para atendimento da necessidade de moradia da população de baixa renda, com opção de compra.

A Portaria Interministerial nº 684, de 19 de dezembro de 2007, emitida pelo Ministério das Cidades estabelece que a CAIXA é responsável pelo risco de inadimplência e ociosidade das operações de arrendamento residencial na forma instituída pela Lei nº 10.188/2001.

A Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, alterada pela MP nº 514, de 1º de dezembro de 2010, em seu artigo nº 18, autorizou a União a transferir até o limite de R\$ 16,5 bilhões para o FAR e a utilização das disponibilidades do Fundo enquanto não houver ingresso financeiro efetivo do aporte de recursos,

## **Fundo de Arrendamento Residencial - FAR**

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

mediante o ressarcimento das quantias desembolsadas devidamente atualizadas pela taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - Selic.

A portaria nº 153, de 15 de abril de 2010, alterou a portaria nº493, de 4 de outubro de 2007, que estabelece as diretrizes gerais para aplicação dos recursos e implementação do Programa de Arrendamento Residencial – PAR.

A portaria nº 229, de 11 de maio de 2010, instituiu processo de seleção de propostas para Ações/Modalidades a serem apoiadas com recursos do Orçamento Geral da União – OGU na segunda etapa do Programa de Aceleração do Crescimento – PAC 2.

A Portaria Ministério das Cidades nº 024, de 18 de janeiro de 2013, dispõe sobre a divulgação, publicidade e identidade visual do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e dá outras providências.

A Portaria Ministério das Cidades nº 56, de 1 de fevereiro de 2013, dispõe sobre diretrizes gerais para implementação do PMCMV-Oferta Pública com recursos OGU, em municípios com até 50.000 (cinquenta mil) habitantes.

A Portaria Ministério das Cidades nº 168, de 12 de abril de 2013, dispõe sobre diretrizes gerais para aquisição e alienação de imóveis PMCMV. Os projetos de empreendimentos das operações contratadas até o dia 8 de julho de 2011, data da publicação no DOU da Portaria Ministério das Cidades nº 325, de 7 de julho de 2011, poderão ser objeto de acréscimo de revestimento de piso nas áreas privativas da unidade habitacional e nas áreas de uso comum nos casos de edificações multifamiliares. (Retificação DOU Nº 74, de 18 de abril de 2013, Seção 1, página 71).

A Portaria Ministério das Cidades nº 355, de 6 de agosto de 2013, autoriza a CAIXA alienar os imóveis remanescentes, adquiridos pelo FAR, sob amparo da Portaria nº 368, de 16 de julho de 2010, realização de seleção de beneficiários nas condições estabelecidas pela Portaria nº 610, de 26 de dezembro de 2011.

A Portaria Ministério das Cidades nº 363, de 12 de agosto de 2013, estabelece as diretrizes gerais para aquisição e alienação de imóveis com recursos do FAR, no âmbito do PNHU, integrante do PMCMV em municípios com população inferior a 50.000 habitantes, na forma dos Anexos I, II e III desta Portaria.

O Regulamento FAR foi aprovado na Assembleia de Cotistas, em 26 de setembro de 2013, registrado no 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos sob nº 2111319, em 27 de setembro de 2013.

A Portaria Ministério das Cidades nº 595, de 18 de dezembro de 2013, estabelece os parâmetros de priorização e as condições e procedimentos para a seleção dos beneficiários do PMCMV - Revoga a Portaria MCidades nº 610, de 26 de dezembro de 2011.



## **Fundo de Arrendamento Residencial - FAR**

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 783, de 7 de outubro de 2015, autoriza a concessão de descontos nos financiamentos a pessoas físicas, exclusivamente para fins de pagamento de parte da aquisição de imóveis novos, produzidos no âmbito do PMCMV com recursos do FAR.

A Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 793, de 8 de dezembro de 2015, autoriza a contratação de unidade habitacional em produção, do tipo horizontal, com matrícula individualizada, localizada em loteamento aberto e executada em, no mínimo, 70% (setenta por cento).

A Portaria Interministerial nº 99 de 30 de março de 2016, regulamenta os requisitos de enquadramento dos beneficiários, valor de subvenção econômica e participação financeira dos beneficiários, das operações com recursos advindos da integralização de cotas do FAR, contratadas no âmbito do PNHU, integrantes do PMCMV.

A Lei nº 13.274, de 26 de abril de 2016, altera dis positivo da lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, n o que pese a aquisição de imóveis construídos com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, dando prioridade de atendimento às famílias residentes em áreas de riscos, insalubres, que tenham sido desabrigadas ou que perderam a moradia em razão de enchente, alagamento, transbordamento ou em decorrência de qualquer natural do gênero.

A Portaria MCidades nº 163, de 6 de maio de 2016 in stitui o Manual de Instruções para Seleções de Beneficiários no âmbito do PMCMV, incluindo nova redação pela portaria nº 321, de 14 de julho de 2016.

A Portaria Interministerial nº 175, de 10 de maio d e 2016, define a remuneração da Caixa Econômica Federal pelas atividades exercidas no âmbito do PMCMV com recursos do FAR, nos termos da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e pelas atividades de gestão e administração dos recursos do FAR, nos termos da lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001 .

A Portaria MCidades nº 179, de 11 de maio de 2016 d á nova redação à portaria 158, de 06 de maio de 2016, do Ministério das Cidades, que dispõe sobre as condições gerais para aquisição de imóveis com recursos advindos da integralização de cotas do FAR, no âmbito do PNHU, integrante do PMCMV.

A Portaria nº 419, de 24 de agosto de 2016, do Mini stério das Cidades, dispõe sobre o Sistema Nacional de Cadastro Habitacional – SNCH e estabelece até 31 de dezembro de 2016 o prazo para transferência dos cadastros de candidatos do PMCMV para o SNCH, de que trata a portaria 163, de 6 de maio de 2016.

A Instrução Normativa MCidades nº 24, de 23 de sete mbro de 2016, desautoriza a Caixa Econômica Federal de utilizar os recursos das disponibilidades do FAR em contratações no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida enquanto não constar no orçamento fiscal e da seguridade social rubrica específica para disponibilização desses recursos.

## **Fundo de Arrendamento Residencial - FAR**

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da administração às demonstrações

contábeis em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

O lucro obtido pelo FAR está isento de tributação, com base na legislação vigente, devido à natureza de suas atividades.

As presentes demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Conselho de Administração da CAIXA em de março de 2017.

### **(a) Programa de Arrendamento Residencial – PAR**

O Programa de Arrendamento Residencial – PAR destina-se ao atendimento da população cuja renda familiar não ultrapasse seis salários mínimos e que não seja proprietária ou promitente compradora de imóvel residencial no município onde pretenda residir ou detentora de financiamento habitacional em qualquer localidade do país. O PAR opera com recursos advindos do FAR.

O PAR é uma operação de aquisição de empreendimentos, a serem construídos, em construção ou a recuperar, nas capitais estaduais, regiões metropolitanas, regiões integradas de desenvolvimento econômico e municípios com população superior a cem mil habitantes.

O prazo de arrendamento dos imóveis do programa é de 180 meses a partir da assinatura do contrato. Após o término do prazo de arrendamento de 15 anos, com o integral cumprimento das obrigações assumidas, o arrendatário poderá exercer a opção de compra. A partir do 60º mês, porém, o arrendatário poderá efetuar a aquisição antecipada do imóvel objeto de contrato, de forma à vista ou parcelada. Os juros cobrados nos arrendamentos, bem como nos casos em que a aquisição ocorre de forma antecipada, são nulos, sendo a prestação paga pelos participantes iguais ao valor da amortização do saldo devedor.

Em caso de morte ou invalidez permanente do arrendatário, existe um seguro contratado junto à Caixa Seguradora S.A. (“Caixa Seguros”), o qual é pago pelo arrendatário, que garante a quitação das prestações remanescentes da amortização do saldo devedor. No caso de danos físicos no imóvel (DFI), o FAR possui um seguro com a Caixa Seguros, o qual é custeado pelo Fundo, nos casos de imóveis arrendados. Para os imóveis que foram adquiridos de forma antecipada, o seguro de DFI é custeado pelo participante.

### **(b) Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV**

O PMCMV consiste na aquisição de terreno e construção ou requalificação de imóveis contratados como empreendimentos habitacionais em regime de condomínio ou loteamento que, depois de concluídos, são alienados às famílias que possuem renda familiar de até R\$ 1.600,00.

Os imóveis contratados são de propriedade exclusiva do FAR e integram seu patrimônio até que sejam alienados.

No PMCMV o participante obtém subsídio do Governo na aquisição do imóvel. O valor de prestação é equivalente a 5,0% da renda familiar, com prestação mínima de R\$ 25,00. O restante do valor do imóvel

## **Fundo de Arrendamento Residencial - FAR**

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

é subsidiado pelo Governo Federal, de acordo com as diretrizes do PMCMV. Os imóveis devem ser amortizados no prazo máximo de 120 meses.

Em caso de morte ou invalidez permanente do participante, o Fundo deixa de receber as prestações remanescentes da amortização do saldo devedor. No caso de danos físicos no imóvel, o FAR assume as despesas relativas a tais danos no imóvel, limitados ao valor de avaliação do imóvel.

A portaria nº 140, de 5 de março de 2010, dispõe sobre os critérios de elegibilidade e seleção dos beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, conforme disposto no art. 2º, § 4º, do Decreto nº 6.962, de 17 de setembro de 2009, que regulamenta a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, atualizada pela Lei nº 12.424/2011.

A Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011, atualiza o Programa Minha Casa Minha Vida e altera o art. 6º da Lei 11.977/2009, que facilita a aquisição, produção e requalificação do imóvel residencial.

A portaria nº 477, de 16 de outubro de 2013, dispõe sobre as operações com recursos advindos da integralização de cotas do FAR, contratadas no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.

A Resolução do CCFGTS nº 783, de 7 de outubro de 2015, alterou a Resolução do CCFGTS de nº 702/2015, que estabelece as diretrizes para elaboração das propostas orçamentárias e aplicação dos recursos do FGTS, autorizando, de forma excepcional, a concessão de desconto nos financiamentos a pessoas físicas, exclusivamente para fins de pagamento de parte da aquisição de imóveis novos, produzidos no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, sendo que o valor individual do desconto corresponderá a 80% (oitenta por cento) e a 60% (sessenta por cento) do valor contratual de aquisição, aplicáveis, respectivamente, nos exercícios de 2015 e 2016, limitado, em ambos os casos, a R\$ 45.

Para efeito da concessão dos descontos nas operações firmadas com os beneficiários finais, o FGTS disponibilizará aos Agentes Financeiros CAIXA e Banco do Brasil até o dia 31 de dezembro de 2015 o limite de R\$ 3,3 bilhões e no exercício de 2016 o valor de R\$ 4,8 bilhões.

Em 15 de outubro de 2015, os Ministérios da Fazenda, do Orçamento Gestão e Planejamento e das Cidades, considerando os termos da Resolução CCFGTS nº 783/2015, resolveram, por meio da Portaria Interministerial nº 548, alterar os artigos nº 3º da Portaria Interministerial nº 477, de 16 de outubro de 2013, o qual trata da subvenção econômica aportada pelo FAR nas contratações com os beneficiários finais, contemplando que nos casos de operações de financiamento com recursos do FGTS, o valor da subvenção será deduzido do desconto concedido por este Fundo, com a incidência de parcela mensal de juros ao longo do prazo contratual de 120 (cento e vinte) meses suportada pelo FAR, calculada à taxa nominal de 5% (cinco por cento) ao ano ou, nos casos de beneficiários detentores de contas vinculadas com no mínimo 3 anos de trabalho sob o regime do FGTS, à taxa nominal de 4,5% (quatro e meio por cento).

## **Fundo de Arrendamento Residencial - FAR**

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da administração às demonstrações

contábeis em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em 23 de outubro de 2015, o Governo Federal, por meio da Medida Provisória nº 698, alterou o artigo 6º inciso A da Lei 11.977/2009, com a inclusão dos parágrafos 12, 13, 14 e 15.

As Resoluções CCFGTS nº 791, de 19 de novembro de 2015 e a CCFGTS nº 793, de 09 de dezembro de 2015, emitidas pelo Conselho Curador do FGTS que, em caráter de exceção, autorizam a contratação com o beneficiário final de unidade habitacional em empreendimento em produção com no mínimo 70% de obra concluída.

### **Nota 2 - Principais práticas contábeis**

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as seguintes práticas contábeis:

#### **(a) Apuração do resultado**

Em conformidade com o regime de competência, as receitas e as despesas são registradas na apuração do seu fato gerador, simultaneamente, quando se correlacionarem e independentemente de recebimento ou pagamento.

As receitas e despesas de natureza financeira são reconhecidas pelo critério *pro rata dia* e calculadas com base o método exponencial.

#### **(b) Caixa e equivalentes de caixa**

Os valores reconhecidos como Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários em moeda nacional e são apresentados pelo seu valor de face. Caracterizam-se pela alta liquidez, são considerados na gestão dos compromissos de curto prazo, contratados com prazo de vencimento igual ou inferior a 90 dias e apresentam risco insignificante de mudança de valor justo.

#### **(c) Operações de crédito, de arrendamento e provisão para créditos de liquidação duvidosa**

As operações de crédito são relativas ao parcelamento quando do exercício da opção de compra pelo arrendatário (Aquisição antecipada), criado pela Lei nº 11.474/2007, e parcelamento no âmbito do PMCMV, criado pela Lei nº 11.977/2009, alterado pela Lei nº 12.424/2011, sendo remunerados pela Taxa Referencial – TR.

As operações de crédito do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV e da opção de compra pelo arrendatário são classificadas em oito níveis de risco, sendo “A” (risco mínimo) e “H” (risco máximo), tomando por base os parâmetros estabelecidos pela Resolução nº 2.682, de 26 de dezembro de 1999, do Conselho Monetário Nacional, em função dos atrasos nos pagamentos da parcela de principal ou de encargos, sendo que a classificação deve corresponder, no mínimo, ao risco nível A.

## Fundo de Arrendamento Residencial - FAR

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da administração às demonstrações

contábeis em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Conforme disposto no artigo nº 4º, da mesma resolução, a classificação das operações de crédito do FAR deve ser revista, no mínimo, mensalmente, em função de atraso verificado no pagamento de parcela de principal ou de encargos.

E de acordo com o artigo nº 7º, a operação classificada como de risco nível H deve ser transferida para conta de compensação, com o correspondente débito em provisão, após decorridos seis meses da sua classificação nesse nível de risco, não sendo admitido o registro em período inferior.

A provisão para crédito de liquidação duvidosa é constituída mensalmente em montantes suficientes para fazer face a perdas prováveis na realização dos créditos, aplicando os percentuais a seguir mencionados:

Período de Atraso	Rating	Percentual de Provisão
	A	0,5%
de 15 a 30 dias	B	1%
de 31 a 60 dias	C	3%
de 61 a 90 dias	D	10%
de 90 a 120 dias	E	30%
de 121 a 150 dias	F	50%
de 151 e 180 dias	G	70%
acima de 180 dias	H	100%

As operações de arrendamento referem-se às contraprestações a receber a que contratualmente se obriga o arrendatário. As contraprestações são computadas como receita efetiva na data em que forem exigíveis e a atualização monetária sobre os contratos de arrendamento é registrada em contrapartida com a adequada conta retificadora do mesmo subgrupo.

### (d) Outros valores e bens

Representam os valores liberados para construção de unidades habitacionais, por meio dos Agentes Financeiros CAIXA e Banco do Brasil, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, bem como os imóveis concluídos disponíveis para alienação e para arrendamento. São contabilizados pelos custos incorridos na produção das unidades habitacionais.

As despesas antecipadas, que compõe o grupo, representam o subsídio a ser incorrido pelo Fundo nas operações do PMCMV, cujo prazo são de 10 anos, conforme disposto Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2007, com alterações dadas pelas Leis nº 12.424/2011 e 12.693/2012, relativos aos imóveis vendidos aos agentes financeiros CAIXA e Banco do Brasil com recursos do FAR/FGTS, com início a partir de novembro de 2015.

## Fundo de Arrendamento Residencial - FAR

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da administração às demonstrações

contábeis em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

### (e) Imobilizado

O Imobilizado de arrendamento é avaliado pelo custo de aquisição, ajustado pelos seguintes itens:

- Depreciação dos imóveis arrendados, que é calculada pelo método linear, à taxa de 6,6% a.a., considerando o prazo de vigência dos contratos;
- O ajuste financeiro das operações de arrendamento residencial, avaliadas de acordo com as disposições da Lei nº 6.099, de 12 de setembro de 1974, é calculado com base no valor presente do fluxo futuro de recebimentos, tomando-se por base a taxa interna de retorno de cada contrato (Circular nº 1.429/1989 do Banco Central do Brasil). O ajuste é registrado no imobilizado de arrendamento, cujo montante está demonstrado na Nota 10 na conta de superveniência de depreciação acumulada.

O ajuste a valor presente dos fluxos futuros de recebimento das operações de arrendamento residencial, registrado na conta “Superveniência de Depreciação” do Imobilizado de arrendamento, é calculado com base na taxa interna de retorno de cada contrato e computado no resultado, conforme determina a Circular nº 1.429/1989 do Banco Central do Brasil.

- Arrendamentos residencial a receber:

Os arrendamentos a receber são atualizados monetariamente de acordo com as condições determinadas nos contratos de arrendamento e o efeito é creditado na conta de “Rendas a apropriar de arrendamento”. As contraprestações de arrendamento são registradas como receitas da intermediação financeira – “Operações de arrendamento residencial” pelo regime de vencimento das respectivas parcelas.

- Depreciação:

A depreciação dos bens arrendados é calculada pelo método linear, pelo prazo de até 180 meses, conforme vigência do contrato.

- Valores residuais garantidos:

Os valores residuais garantidos, os quais representam as opções de compra a vencer, bem como suas respectivas atualizações, são registrados na rubrica de “Valores residuais a realizar”, tendo como contrapartida a rubrica de “Valores residuais a balancear”.

- Superveniência ou insuficiência de depreciação:

## **Fundo de Arrendamento Residencial - FAR**

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da administração às demonstrações

contábeis em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Na apuração do resultado do exercício é efetuado o cálculo do valor presente dos arrendamentos financeiros a receber, utilizando-se a taxa interna de retorno de cada contrato. O valor assim apurado é comparado com o saldo residual contábil dos bens arrendados e operações de arrendamento, registrando-se a diferença em insuficiência de depreciação, se negativa, ou superveniência de depreciação, se positiva. A superveniência de depreciação é registrada no resultado, na rubrica de “Operações de arrendamento mercantil”, e a insuficiência de depreciação, quando apurada, é registrada também no resultado, como despesa, na rubrica de “Operações de arrendamento mercantil”, tendo como contrapartida o registro em bens arrendados.

### **(f) Obrigações por empréstimos e repasses**

Correspondem ao empréstimo obtidos junto ao FGTS, com método de amortização pelo SAC – Sistema de Amortização Constante, à taxa de juros nominal de 4,84%a.a, atualização monetária mensal com base na TR, incorporada ao principal, e Taxa de Risco de Crédito a ser paga a CAIXA de 0,20% a.a., pagos mensalmente, incidentes sobre o saldo remanescente do principal.

Demonstradas pelos valores conhecidos e mensuráveis, acrescidos dos encargos e variações monetárias contratualmente pactuadas, em base *pro rata die*.

### **(g) Outras obrigações**

Representam as taxas de administração a serem pagas à CAIXA pelo PAR e PMCMV; taxa de administração devidas ao Banco do Brasil pelo PMCMV; taxa de risco de inadimplência e ociosidade junto ao PAR; provisão para as despesas com conservação e manutenção de imóveis; liberações solicitadas e ainda não pagas aos agentes financeiros CAIXA e Banco do Brasil decorrentes do PMCMV, repasses de Morte e Invalidez Permanente - MIP do PAR ainda não classificados operacionalmente e os recursos não onerosos do FGTS repassados pelo Agente Financeiro CAIXA a título de desconto a ser concedido pelo FGTS na contratação de financiamentos do PMCMV junto à pessoa física; recursos a liberar de empreendimentos PMCMV/PAR que foram migrados 100% para imóveis a alienar, cuja execução da obra foi de no mínimo 70%, conforme Resolução CCFGTS nº 793, publicada em dezembro de 2015, sendo devido ao Fundo o desembolso dos valores para finalização do empreendimento.

### **(h) Passivos atuariais**

Representa o passivo atuarial dos sinistros de MIP e Danos Físicos do Imóvel – DFI das operações de crédito do PMCMV, já ocorridos mas não reconhecidos pelo Agente Operador do Fundo, cuja liquidação se espera que resulte em saída de recursos da entidade capazes de gerar benefícios econômicos.

Registrado com base em relatório emitido por atuário consultor contratado para elaborar a avaliação atuarial do FAR, em contrapartida às despesas de reservas técnicas, e avaliadas anualmente com a emissão de novo parecer de atuário.

## **Fundo de Arrendamento Residencial - FAR**

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da administração às demonstrações

contábeis em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A Provisão para Sinistros Ocorridos e não Avisados - PEONA, corresponde à diferença entre a projeção final do valor total de eventos ocorridos até a data-base de cálculo e o valor total de eventos ocorridos já avisados ao Fundo até a mesma data-base.

O cálculo é realizado com base no Método de Desenvolvimento dos Sinistros Incorridos. Este método parte do pressuposto de que os avisos referentes aos eventos ocorridos em um dado período se desenvolverão de forma similar àquela observada em períodos de ocorrência anteriores. Ao utilizar este método, a informação histórica real de eventos incorridos por período de ocorrência é avaliada ao final de cada período.

### **(i) Patrimônio Líquido**

Corresponde ao capital social do FAR composto pelas dotações orçamentárias da União, integralizações de cotas da União para aplicações junto ao Programa Minha Casa Minha Vida e o resultado acumulado do Fundo desde a sua criação.

### **(j) Subsídios do PMCMV**

Correspondem à parcela resultante da diferença entre o valor pago pelo imóvel no âmbito do PMCMV, com recursos do FAR, e o valor presente do financiamento ao beneficiário final. Este subsídio é dado por ocasião da alienação do imóvel, ocasião que haverá o reconhecimento em despesa.

A partir de dezembro de 2013, com a realização total da dotação da União cujo repasse foi por meio de subvenção econômica, o subsídio do PMCMV passou a ser concedido na emissão das prestações a serem pagas pelo beneficiário final, em cumprimento à Lei 11.977/2009, alterada pela Lei nº 12.693/2012, quando a União passou a participar de repasse de recursos ao FAR por meio de integralização de cotas.

### **(k) Passivos contingentes**

São reconhecidos nas demonstrações contábeis quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e internos da Administração, for provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa com uma provável saída de recursos para a liquidação da obrigação e quando os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. As causas administrativas ou judiciais classificadas como perdas possíveis não são reconhecidas contabilmente, sendo apenas divulgadas nas notas explicativas quando individualmente relevantes, e as classificadas como perdas remotas não são provisionadas e nem divulgadas em notas explicativas.

### **(l) Moeda funcional**

As demonstrações contábeis são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação do FAR.



## Fundo de Arrendamento Residencial - FAR

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da administração às demonstrações

contábeis em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

### (m) Outros Ativos e Passivos

Os demais ativos estão demonstrados pelos valores de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetária auferidos em base *pro rata die* e provisão para perda, quando julgada necessária. Os demais passivos demonstrados incluem os valores conhecidos e mensuráveis, acrescidos, quando aplicável, dos encargos e das variações monetárias incorridos em base *pro rata die*.

### Nota 3 - Caixa e equivalentes de caixa

	31/12/2016	31/12/2015
Depósitos do FAR	443.760	84.004
Depósitos PMCMV	2.039.154	17.509
Depósitos PMCMV - Recursos Onerosos	876.672	337.340
Remunerações a receber	61.981	5.115
<b>TOTAL</b>	<b>3.421.567</b>	<b>443.968</b>

As rendas de aplicações financeiras de liquidez no exercício findo em 31 de dezembro de 2016 foram de R\$ 212.903 (2015 – R\$ 17.785).

### Nota 4 - Relações Interfinanceiras

Representa o valor a ser ressarcido pelo FGTS, quando da opção de compra pelo Arrendatário, não tendo valor a ser ressarcido no exercício de 2016 (2015 – R\$ 21).

### Nota 5 - Operações de crédito

	31/12/2016	31/12/2015
Parcelamento (a)	227.231	215.130
PMCMV (b)	15.786.247	14.811.433
(-) Provisão para devedores duvidosos (c)	(437.142)	(261.806)
<b>TOTAL</b>	<b>15.576.336</b>	<b>14.764.757</b>
Circulante	2.118.511	1.709.080
Não Circulante	13.457.825	13.055.677

(a) Representa o montante do parcelamento quando da opção de compra pelo arrendatário, conforme disposto na Lei nº 11.474, de 15 de maio de 2007, que instituiu a opção de compra pelo arrendatário depois de decorrido o prazo de 5 anos da data da contratação da operação ou na ocorrência de sinistro de MIP - Morte e Invalidez Permanente, total ou parcial, independente do prazo de arrendamento decorrido.

## Fundo de Arrendamento Residencial - FAR

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da administração às demonstrações

contábeis em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

PARCELAMENTO	31/12/2016	31/12/2015
<b>Circulante</b>		
Vencimento até 1 ano	50.988	42.807
<b>Não circulante</b>	<b>176.243</b>	<b>172.323</b>
De 1 ano a 5 anos	145.433	124.550
Acima de 5 anos	30.810	47.773
<b>TOTAL</b>	<b>227.231</b>	<b>215.130</b>

- (b) PMCMV - Representa o montante do parcelamento habitacional subsidiado às famílias com renda mensal até R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais) por meio de parcelamento em 120 meses, com alienação fiduciária, de unidades habitacionais produzidas com recursos do Fundo, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.

As condições para alienação e o público alvo são definidos pelo Ministério das Cidades.

Nos contratos de venda e compra com pagamento parcelado, celebrados com os beneficiários finais, deve constar cláusula específica que estabeleça a previsão de cobertura do risco de morte e invalidez permanente e das despesas com a recuperação de danos físicos ao imóvel pelo FAR. A garantia para cobertura das ocorrências de riscos se dará a partir da data de assinatura do contrato e a vigência até a amortização total da dívida.

PARCELAMENTO PMCMV	31/12/2016	31/12/2015
<b>Circulante</b>	<b>2.127.257</b>	<b>1.704.767</b>
Vencimento até 1 ano	3.767.462	3.260.048
Subsídio	(1.640.205)	(1.555.281)
<b>Não circulante</b>	<b>13.658.990</b>	<b>13.106.666</b>
De 1 ano a 5 anos	17.122.673	12.899.620
Acima de 5 anos	4.901.858	9.374.652
Subsídio	(8.365.541)	(9.167.606)
<b>TOTAL</b>	<b>15.786.247</b>	<b>14.811.433</b>

- (c) Provisão para créditos de liquidação duvidosa – Representa a provisão das operações de crédito do FAR referente ao Parcelamento e PMCMV, conforme Resolução nº 2.682/1999 do CMN. No exercício de 2016, foram registradas as despesas de provisão para crédito de liquidação duvidosa sobre as operações de crédito, no valor de R\$ 356.735 (2015 – R\$ 140.300).

## Fundo de Arrendamento Residencial - FAR

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Rating	2016			2015		
	Carteira de Crédito			Carteira de Crédito		
	Operação de Crédito (i)	Beneficiário final (ii)	Provisão	Operação de Crédito (i)	Beneficiário final (ii)	Provisão
A	9.608.966	1.408.104	(7.040)	9.980.356	1.367.427	(6.838)
B	780.898	129.047	(1.290)	858.214	134.605	(1.346)
C	1.135.333	193.645	(5.809)	1.193.931	173.524	(5.205)
D	569.972	102.037	(10.204)	591.180	86.967	(8.696)
E	405.912	82.017	(24.605)	471.642	70.699	(21.209)
F	376.727	72.804	(36.402)	324.076	49.495	(24.747)
G	314.453	62.932	(44.053)	287.375	42.338	(29.636)
H	2.821.218	307.738	(307.738)	1.386.019	164.129	(164.129)
<b>Total</b>	<b>16.013.478</b>	<b>2.358.324</b>	<b>(437.142)</b>	<b>15.092.793</b>	<b>2.089.184</b>	<b>(261.806)</b>

(i) Representa o total das operações de crédito do Parcelamento/PMCMV.

(ii) Representa o total das operações de crédito cujo responsável pelo risco de crédito é o beneficiário final.

No exercício de 2016 foi transferido o valor de R\$ 500.360 (2015 – R\$ 318.960) para prejuízo relativo aos financiamentos habitacionais de Aquisição Antecipada e Programa Minha Casa Minha Vida, conforme Resolução CMN nº 2.682/1999.

### Nota 6 - Operações de arrendamento residencial

Compostas pelo somatório das contraprestações mensais a receber decorrentes de operações de arrendamento residencial com opção de compra ao final do contrato pelo valor residual. Essas operações possuem prazo máximo de 180 meses e a taxa de arrendamento do imóvel é atualizada a cada período de 12 meses, a contar da data de assinatura do contrato, com base no índice de atualização aplicado aos depósitos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS (Voto CAIXA 140/1999, Ata 1.419, de 27 de maio de 1999). Conforme Portaria Interministerial 648/2007, de 19 de dezembro de 2007, o risco da carteira de arrendamento é da CAIXA, não havendo constituição de provisão no Fundo. Todas as operações de arrendamento são realizadas com a CAIXA.

#### (a) Operações de arrendamento a receber

OPERAÇÕES DE ARRENDAMENTO A RECEBER	31/12/2016	31/12/2015
Arrendamentos financeiros a receber	3.903.668	4.406.326
<b>TOTAL</b>	<b>3.903.668</b>	<b>4.406.326</b>
Ativo circulante	387.988	411.287
Ativo não circulante	3.515.680	3.995.039

**Fundo de Arrendamento Residencial - FAR**

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

<b>RENDAS A APROPRIAR DE OPERAÇÕES DE ARRENDAMENTO</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Rendas a apropriar de arrendamento financeiro	(3.898.500)	(4.400.253)
<b>TOTAL</b>	<b>(3.898.500)</b>	<b>(4.400.253)</b>
Ativo circulante	(382.820)	(405.214)
Ativo não circulante	(3.515.680)	(3.995.039)

**(b) Resultado financeiro das Operações de Arrendamento**

<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Receitas de Arrendamento	526.807	664.851
Despesas de Arrendamento	(348.858)	(593.973)
<b>TOTAL</b>	<b>177.949</b>	<b>70.878</b>

Em atendimento às normas do BACEN, os contratos de arrendamento financeiro estão apresentados em diversas contas patrimoniais como segue:

<b>COMPOSIÇÃO PATRIMONIAL</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Arrendamentos financeiros a receber	3.903.668	4.406.326
Rendas a apropriar de arrendamentos financeiros	(3.898.500)	(4.400.253)
Valor residual a realizar	4.728.405	4.673.774
Valor residual a balancear	(4.728.405)	(4.673.774)
Imobilizado de arrendamento financeiro	1.583.951	1.998.537
Superveniência (Nota 10 (b))	397.620	333.710
Perdas em arrendamento	34.215	36.605
Amortização acumulada	9.634	10.091
<b>Valor presente dos contratos de arrendamentos financeiros</b>	<b>2.030.588</b>	<b>2.385.016</b>

**Nota 7 - Outros Créditos**

Representa os valores de compra e venda de imóveis do FAR, quando do exercício da opção de compra pelos arrendatários a ser classificado em valor de aquisição à vista e/ou parcelado e/ou valor da conta vinculada do FGTS, e os valores liberados para os empreendimentos do FAR e ainda não classificados pelo sistema operacional.

<b>OUTROS CRÉDITOS</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Valores de Aquisição parcelamento a receber/ Outros	445.276	57.399
Valores de Aquisição à vista a receber	105.836	56.333
Liberações a classificar	31.806	53.273
<b>TOTAL</b>	<b>582.918</b>	<b>167.005</b>

## Fundo de Arrendamento Residencial - FAR

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

### Nota 8 - Outros valores e bens

Representados pelos imóveis a arrendar do Programa de Arrendamento Residencial – PAR, estoque dos imóveis a serem alienados do PMCMV, os imóveis do estoque do PAR vendidos e ainda não transferidas as propriedades e pelos recursos solicitados para liberação às construtoras para os imóveis em fase de execução do Programa Minha Casa Minha Vida e as despesas antecipadas referentes aos subsídios concedidos e ainda não incorridos.

<b>OUTROS VALORES E BENS</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Imóveis a arrendar (a desmobilizar)	(11.230)	(6.365)
Imóveis a alienar	2.161.114	2.272.562
Imóveis em curso – Agente Financeiro CAIXA	13.428.968	15.574.944
Imóveis em curso – Agente Financeiro BB	4.736.225	4.485.520
Despesas antecipadas (*)	2.906.312	731.946
<b>TOTAL</b>	<b>23.221.389</b>	<b>23.058.607</b>
Ativo circulante	2.450.768	2.998.142
Ativo não circulante	20.770.621	20.060.465
	<b>23.221.389</b>	<b>23.058.607</b>

(\*) Representa o total de subsídio a ser incorrido pelo FAR, ao longo do período de 10 anos, a contar da data da contratação do imóvel com recursos do FAR/FGTS, com incremento no volume de contratações a partir de junho de 2016.

### Nota 9 - Imobilizações em curso

Representam os imóveis em fase de execução do Programa de Arrendamento Residencial – PAR, no montante de R\$ 118.824 (R\$ 169.921 – 2015).

### Nota 10 - Imobilizado de arrendamento

#### (a) Imobilizado de arrendamento

<b>ARRENDAMENTO FINANCEIRO</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Bens arrendados		
Imóveis	4.827.773	5.065.778
Superveniências de depreciações	397.620	333.710
Depreciação acumulada	(3.243.822)	(3.067.241)
<b>TOTAL</b>	<b>1.981.571</b>	<b>2.332.247</b>

#### (b) Ajuste da carteira

## Fundo de Arrendamento Residencial - FAR

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

O ajuste da carteira dos contratos de arrendamento residencial foi apurado conforme disposto na Nota 2 (e), apresentando a seguinte posição:

AJUSTE DA CARTEIRA	31/12/2016	31/12/2015
Valor presente (Nota 6 (b))	2.030.588	2.385.016
(-) Valor contábil das operações		
Operações de arrendamentos a receber	(3.903.668)	(4.406.326)
Rendas a apropriar de operações de arrendamento a receber	3.898.500	4.400.253
Valores residuais a realizar	4.728.405	4.673.774
Valores residuais a balancear	(4.728.405)	(4.673.774)
Bens arrendados	(4.827.773)	(5.065.778)
Depreciação acumulada de bens arrendados	3.243.822	3.067.241
Perdas em arrendamento a amortizar	(34.215)	(36.605)
Amortização acumulada	(9.634)	(10.091)
<b>Aumento de ativo permanente superveniências de depreciações</b>	<b>397.620</b>	<b>333.710</b>

### c) Depreciação acumulada

DEPRECIÇÃO ACUMULADA	31/12/2016	31/12/2015
Depreciação acumulada de arrendamento financeiro	(3.243.822)	(3.067.241)
(-) Superveniência de depreciações	397.620	333.710
<b>TOTAL</b>	<b>(2.846.202)</b>	<b>(2.733.531)</b>

Os imóveis arrendados estão segurados contra danos físicos no imóvel. A responsabilidade pelo pagamento é do Fundo, por meio da Caixa Seguradora S.A.

### Nota 11 - Obrigações por empréstimos e repasses

Compostas por recursos repassados pelo FGTS para aplicação em operações de arrendamento residencial, nas seguintes condições:

MODALIDADE DE EMPRESTIMO	TAXA	VENCIMENTO	31/12/2016	31/12/2015
FGTS – CONSOLIDAÇÃO	TR+ 4,842% a.a	2.026	2.943.907	3.246.004
<b>TOTAL</b>			<b>2.943.907</b>	<b>3.246.004</b>
Circulante			450.174	457.036
Não circulante			2.493.733	2.788.968

	31/12/2016	31/12/2015
<b>Saldo inicial</b>	<b>3.246.004</b>	<b>3.619.181</b>
Amortizações/repasse pré-pagamentos ao FGTS/Parcelamento/CDHU	(361.983)	(431.374)
Encargos pagos (atualização monetária e juros)	(149.726)	(166.031)
Taxa risco de crédito paga	(6.181)	(6.850)
Provisão de encargos (atualização monetária e juros)	209.662	224.293
Despesa de taxa de risco	6.131	6.785
<b>Saldo Final</b>	<b>2.943.907</b>	<b>3.246.004</b>

Em 1º de junho de 2013, houve a consolidação de todos os contratos do FAR junto ao FGTS gerando o contrato 0415765-33. Esse empréstimo é atualizado de acordo com a variação da Taxa Referencial (TR) e juros nominais de 4,842% a.a. O prazo para amortização é de 156 meses. Os valores recebidos

## Fundo de Arrendamento Residencial - FAR

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da administração às demonstrações

contábeis em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

à vista quando da alienação dos imóveis do FAR também são utilizados para amortização do empréstimo. O saldo devedor, em 31 de dezembro de 2016, é de R\$ 2.943.907 (2015 - R\$ 3.246.004).

### Nota 12 - Outras obrigações

<b>OUTRAS OBRIGAÇÕES</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Credores recursos a liberar (i)	2.583.367	-
FAR – contas a pagar (i)	-	12.598
Provisão com conservação e manutenção de imóveis (ii)	5.088	5.537
Movimento a classificar/ regularizar e migração (vi)	50.938	968
Taxa de administração disponibilidade financeira a pagar (ii)	1.739	79
Taxa de risco de inadimplência e ociosidade a pagar (iii)	5.042	5.426
Taxa de administração carteira imobiliária a pagar (iii)	4.809	5.111
Outras taxas, indenização MIP e DFI e despesa de publicação (iv)	13.186	8.686
Taxa de administração a pagar – PMCMV (iii)	37.642	25.087
Repasso FGTS/PMCMV (v)	-	145.590
Repasso de MIP a classificar -PAR	-	2.256
<b>Total</b>	<b>2.701.811</b>	<b>211.338</b>

- (i) Representam os valores que não foram totalmente liberados às construtoras, mas que compõem o custo total da obra e, por consequência, estão acrescidos ao valor da unidade habitacional, cujo contrato com o beneficiário final encontra-se firmado, de acordo com a Resolução CCFGTS nº 793/2015. Essa operação passou a ocorrer no exercício de 2016.
- (ii) Representam as liberações solicitadas e ainda não repassadas ao Agente Financeiro CAIXA, provisão para Despesas com Conservação e Manutenção de Imóveis (15% sobre as taxas de arrendamento e ociosidade dos imóveis previstas) e taxas de administração devidas à CAIXA, por valor integral dos custos incorridos e margem de 6,4% sobre o valor integral, pagas até o 5º dia útil do mês subsequente, conforme regulamento do Fundo.
- (iii) São registradas também a Taxa de Risco de Inadimplência e Ociosidade (15% sobre as taxas de arrendamento dos imóveis), Taxa de Administração da Carteira Imobiliária (15% sobre as taxas de arrendamento dos imóveis), a Taxa de Administração dos Agentes Financeiros CAIXA e Banco do Brasil do PMCMV.
- (iv) Conforme disposto na Lei nº 12.424/2011, artigo nº 79, parágrafo 3º, o FAR garante as coberturas securitárias do risco de morte e invalidez permanente do mutuário e dos danos físicos ao imóvel relativos aos financiamentos habitacionais originados no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, em que as fontes de recursos advêm do FAR, sendo registrada a partir desse exercício com base na avaliação atuarial.
- (v) Representam os recursos repassados pelo Agente Financeiro CAIXA, conforme disposto na Resolução CCFGTS nº 783/15, de 10 de outubro de 2015, a título de desconto concedido pelo

## Fundo de Arrendamento Residencial - FAR

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

FGTS quando da contratação de financiamento habitacional junto ao Programa Minha Casa Minha Vida.

- (vi) Representam os valores de atualização dos empreendimentos quando da conclusão da obra, cuja regularização foi solicitada ao Agente Financeiro CAIXA e as pendências de migração se referem aos valores informados pelo AF BB que ainda não foram finalizados.

### Nota 13 - Passivos atuariais

O relatório final emitido em 24 de janeiro de 2017, pela empresa DELOITTE TOUCHE TOHMATSU, tem por objetivo apresentar os resultados obtidos na avaliação atuarial do FAR, considerando a data-base 31 de dezembro de 2016. A base cadastral dos contratos está posicionada em 31 de outubro de 2016.

Além da avaliação atuarial do Fundo, foram realizadas análises descritivas sobre as bases de cadastro e eventos ocorridos, a fim de identificar o perfil dos participantes e de seus contratos, além de crítica nas bases cadastrais, com a finalidade de verificar a consistência dos dados.

As hipóteses e premissas adotadas foram as seguintes:

Tábua de mortalidade	GR 95 agravada em 10%
Tábua de entrada em invalidez	Álvaro Vindas
Taxa de Desconto	Curva SELIC
Inadimplência - PAR	4,23%
Inadimplência – PMCMV	18,16%
Severidade DFI – PMCMV	5,47%
Frequência DFI – PMCMV	0,0033% a.m.
Severidade ações judiciais – PAR	55,92%
Frequência ações judiciais – PAR	1,94% a.a.
Severidade ações judiciais – PMCMV	67,33%
Frequência ações judiciais – PMCMV	0,22% a.a.
Despesa manutenção imóvel – PAR	R\$ 12,71 por mês
Despesa manutenção imóvel – PMCMV	R\$ 2,45 por mês
Despesa administrativa	3,37%
Atualização monetária	0,33%
Inflação	4,5% a.a.

Os fluxos de caixa foram projetados com periodicidade mensal e, após a sua apuração, foram calculados a valor presente na data-base de cálculo, considerando como taxa de desconto a curva da taxa SELIC. O valor presente das obrigações atuariais do FAR foi confrontado com o valor do seu patrimônio, para verificar a necessidade de constituição de reserva ou não.



## **Fundo de Arrendamento Residencial - FAR**

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Antes da realização do cálculo atuarial, foi realizada uma análise crítica nos dados a fim de testar a consistência dos mesmos. A crítica dos dados cadastrais visa a identificação de possíveis inconsistências nos dados e, em caso de existência, os mesmos são ajustados antes da avaliação atuarial.

A avaliação atuarial do Fundo compreendeu a mensuração das receitas futuras e despesas futuras, descontadas a valor presente. Como resultado dessas projeções e considerando as hipóteses descritas no item 5, o FAR apresentou a deficiência total de R\$ 8.387.160 (não auditado). Esta deficiência ocorre devido, em grande parte, ao fluxo de desembolso futuro com obras já contratadas até a data base de cálculo.

Apenas como efeito de análise, ao excluir os fluxos com desembolsos futuros, o Fundo apresentou uma deficiência de R\$ 2.471.285 (não auditado). Este valor é ocasionado, principalmente, pelo empréstimo junto ao FGTS – Fundo de Garantia do Tempo de Serviço.

Como exposto anteriormente, a União é o único cotista do FAR e realiza integralizações de cotas periodicamente a fim de evitar a insuficiência do Fundo. Devido a este fato, a União e o FAR devem monitorar o fluxo de caixa efetivo a fim de mitigar o risco de insolvência e liquidez ao longo do tempo.

Apesar do alto percentual de inadimplência, o Fundo apresenta considerável montante de receita com os retornos das prestações. A mitigação do risco de crédito para os arrendamentos do PAR resulta em considerável montante de receita para o Fundo.

Considerando que os aportes/integralizações de cotas realizadas no FAR não possuem periodicidade constante, entende-se que o Fundo trabalha sob um método de regime de repartição simples, em que os recursos disponibilizados são suficientes para cobrir as despesas do mesmo período, sem acumulação de reserva.

Ressalta-se que existem imóveis em construção, principalmente relacionados ao PMCMV. O fluxo de desembolso futuro com obras foi considerado nesta avaliação. Porém, durante a fase de construção dos imóveis, o Fundo não conhece quem serão os futuros mutuários e, com isso, não foi possível projetar o fluxo de caixa destes participantes, tanto para receitas quanto para despesas. Como as despesas em questão refletiriam principalmente os participantes do PMCMV, verificaram-se os montantes de despesas dos fluxos projetados nesta avaliação ocasionados por este programa. O montante não influenciaria no fluxo de caixa de maneira significativa, dada as hipóteses de projeção adotadas na avaliação, pois o fluxo de maior peso é o de desembolso futuro.

A base de dados de eventos ocorridos utilizada para cálculo da PEONA é uma base histórica dos eventos ocorridos de morte e invalidez (MIP) e danos físicos no imóvel (DFI), com informações desde dezembro de 2007.

## Fundo de Arrendamento Residencial - FAR

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Sendo assim, foi definido como metodologia a aplicação da metodologia definida na Circular SUSEP nº 571/2015 que estabelece critérios para fins de cálculo da Provisão de Sinistros Ocorridos e Não Avisados (PEONA).

O resultado de provisão técnica do FAR, para a data base de 31 de dezembro de 2016, que ocasionou o reconhecimento de provisão PEONA no valor de R\$ 16.841 (2015 – R\$ 4.071).

Esta provisão é monitorada e recalculada, anualmente, a fim de identificar possíveis variações no comportamento dos eventos ocorridos.

### Nota 14 - Patrimônio líquido

O Capital Social é de R\$ 600.000 pela constituição do Fundo em 1999, e está representado pelo direito da União, totalmente integralizado, e a dotação orçamentária da União realizada em espécie, em 2007, no montante de R\$ 500.000, por meio da Lei nº 11.659, de 18 de abril de 2008, sem que houvesse sua integralização ao capital social.

A Lei nº 12.693/2012, alterou a forma de repasse de recursos da União ao FAR referente ao PMCMV deixando de se caracterizar por subvenção governamental para integralização de cotas, cujo montante repassado em 2016, foi de R\$ 5.045.806 (2015 - R\$ 8.587.790).

### Integralização de cotas

INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS	31/12/2016	31/12/2015
Janeiro	400.000	1.683.000
Fevereiro	380.000	624.000
Março	150.000	780.000
Abril	320.000	780.000
Maio	160.000	810.000
Junho	355.650	810.790
Julho	400.000	800.000
Agosto	368.711	920.000
Setembro	400.679	1.180.000
Outubro	354.874	200.000
Novembro	409.756	-
Dezembro	1.346.136	-
<b>Total</b>	<b>5.045.806</b>	<b>8.587.790</b>

Com base no disposto da Lei nº 11.638/2007, o valor dos lucros acumulados é transferido para o Fundo conta geral ao final do exercício. O Fundo conta geral de 2015 de R\$ 1.794.102 foi consumido com o prejuízo do período.

Neste exercício o FAR apresentou prejuízo de R\$ 3.355.523 (2015 – R\$ 2.657.700). O prejuízo acumulado do FAR até dezembro de 2016 é de R\$ 4.219.121 (2015 – R\$ 863.598).

## **Fundo de Arrendamento Residencial - FAR**

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da administração às demonstrações

contábeis em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

### **Nota 15 - Taxa de administração do agente operador e agente financeiro**

A remuneração da CAIXA pelos serviços prestados nas atividades de gestão e administração dos recursos do FAR corresponderá ao valor integral dos custos incorridos com os itens de despesas, conforme disposto na Portaria Interministerial nº 175, de 10 de maio de 2016, nos termos da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e nos termos da lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, conforme discriminado a seguir:

- Custo de pessoal da CAIXA, compatível com a demanda das atividades atinentes à administração do fundo, na forma do regulamento;
- Uso de estrutura física ou de recursos materiais nas atividades vinculadas;
- Desenvolvimento e manutenção de soluções de tecnologia da informação específicas das atividades atinentes à administração do fundo, na forma do regulamento;
- Deslocamento de empregados da CAIXA a serviço, relacionadas exclusivamente às atividades de gestão e administração do FAR; e
- Despesas tributárias com ISS, PIS/PASEP e COFINS.

A remuneração da CAIXA pela prestação de serviços de gestão do FAR e execução do PAR.

Pelas atividades exercidas nas operações de arrendamento residencial:

- 15,0% incidente sobre o valor da arrecadação prevista da taxa de arrendamento, contada a partir da data do primeiro arrendamento inclusive, na condição de responsável pelo risco de inadimplência e ociosidade;
- 1,2% incidente sobre o valor contratado a partir de 10/05/2004, devida mensalmente, a razão de 1/12, a título de ressarcimento de despesas de acompanhamento de obras, e;
- 15,0% incidente sobre o valor da arrendação prevista da taxa de arrendamento, a título de administração de imóveis.

Pelas atividades exercidas nas operações de alienação por meio de exercício antecipado de opção de compra do imóvel arrendado:

- R\$ 25,59 devidos mensalmente, por operação de alienação com pagamento parcelado, a título de cobertura dos custos de administração do contrato;
- R\$ 196,07 por operação de alienação contratada, a título de cobertura dos custos de contratação – intermediação de crédito;
- 2,0% incidente sobre o fluxo de prestações mensais das operações de alienação com pagamento parcelado, a título de taxa de garantia de adimplência e cobrança.

## Fundo de Arrendamento Residencial - FAR

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da administração às demonstrações

contábeis em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A remuneração da CAIXA e Banco do Brasil pela prestação de serviços de administração de obras, contratação e administração das operações de parcelamento aos beneficiários do PMCMV, conforme segue:

- R\$ 51,05 devidos mensalmente pelo prazo de até dezoito meses, por operação a ser formalizada com o beneficiário final, a título de cobertura dos custos com a análise e contratação do projeto e acompanhamento da execução das obras;
- R\$ 317,15 por operação de alienação da unidade habitacional com o beneficiário final, a título de cobertura dos custos para originar do contrato;
- R\$ 29,43 devidos mensalmente pelo prazo de até cento e vinte meses, por operação de alienação com pagamento parcelado, a título de cobertura dos custos de administração e cobrança do contrato até a consolidação da propriedade;
- R\$ 0,75 por pessoa física pesquisada, a título de cobertura dos custos de pesquisa cadastral realizada com os candidatos a beneficiários finais e;
- R\$ 3,52 devidos mensalmente, pelo prazo de até sessenta meses, por operação de alienação, a título de cobertura de custos de monitoramento da qualidade das unidades habitacionais.

Segue a composição dos saldos das contas:

	31/12/2016	31/12/2015
Taxa de administração disponibilidade financeira	(10.439)	(288)
Taxa de risco de inadimplência e ociosidade	(60.755)	(58.979)
Taxa de administração carteira imobiliária	(60.837)	(59.026)
Taxa de intermediação de crédito - parcelamento	(1.927)	(2.424)
Taxa operacional mensal - parcelamento	(5.776)	(5.417)
Taxa de performance - parcelamento	(897)	(794)
Taxa de administração - PMCMV	(149)	(169)
Taxa de administração – PMCMV – Agente Financeiro	(324.446)	(207.707)
<b>Total</b>	<b>(465.226)</b>	<b>(334.804)</b>

### Nota 16 - Outras receitas operacionais

Registradas pelos lucros obtidos no ajuste a valor de mercado dos imóveis, pela atualização monetária dos imóveis cuja execução da obra ultrapassou dezoito meses, pelas atualizações sobre os recursos da União no âmbito do PMCMV (Lei nº 11.977/09), pela reversão de provisões de avaliação atuarial e pelos lucros apurados na alienação de imóveis.

	31/12/2016	31/12/2015
Ajuste a valor de mercado	1.781	1.196
Recuperação de despesas diversas	4.859	4.810
Lucro na alienação de imóveis	4	9.681
Reversão de provisões	483	1.856
Juros de mora	4.101	2.595
Outras receitas	292	590
<b>Total</b>	<b>11.520</b>	<b>20.728</b>

## Fundo de Arrendamento Residencial - FAR

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da administração às demonstrações

contábeis em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

### Nota 17 - Outras despesas operacionais

	31/12/2016	31/12/2015
Taxa de risco de crédito - FGTS	(6.130)	(6.784)
Seguros - DFI	(6.690)	(6.907)
Taxas condominiais	(9.457)	(8.793)
Reparos e benfeitorias	(32.965)	(45.498)
Vigilância	(65.867)	(53.461)
Desconto com aquisição antecipada	(6.131)	(40.605)
Despesas cartorárias	(64.150)	(59.729)
Despesas com seguro - DFI/PMCMV	(4.275)	(23.285)
Despesas com MIP - PMCMV	(42.784)	(13.840)
Despesas com juros/AM e liberações suplementares	(328.791)	-
Diversas	(20.242)	(25.263)
<b>Total</b>	<b>(587.482)</b>	<b>(284.165)</b>

### Nota 18 - Subsídios PMCMV

No exercício de 2016, foram registradas as despesas com os subsídios concedidos nos financiamentos no âmbito do PMCMV (Lei 11.977/2009), no montante de R\$ 2.618.649 (2015- R\$ 2.172.158). O subsídio concedido na operacionalização do PMCMV equivale à diferença entre o valor de aquisição do imóvel e o valor do parcelamento. Estes subsídios são concedidos com base na renda familiar dos beneficiários, sendo as prestações equivalentes a no máximo 10% da renda familiar e no mínimo R\$ 50,00 (cinquenta reais), independentemente do valor do imóvel, conforme regulamentado pelo Decreto nº 7.499/2011, artigo 8º.

### Nota 19 - Transações entre partes relacionadas

Operações com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS	31/12/2016	31/12/2015
Passivo		
Obrigações por empréstimos e repasses (a)	2.943.907	3.246.004
Despesas		
Despesas de obrigações por empréstimo e repasses	209.662	224.293
<b>Total</b>	<b>3.153.569</b>	<b>3.470.297</b>

- (a) O valor da taxa de risco de crédito a pagar registrada no FAR no valor de R\$ 488 (2015 – R\$ 537) não é paga ao FGTS, mas ao Agente Operador do Fundo (CAIXA).

### Nota 20 - Contingências

O FAR não é parte em processos judiciais e administrativos de natureza tributária e trabalhista. A administração, com base em pareceres de seus consultores jurídicos, provisiona integralmente os processos cíveis cujo risco de perda seja classificado como provável. Em 31 de dezembro de 2016, o

## Fundo de Arrendamento Residencial - FAR

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da administração às demonstrações

contábeis em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

valor atualizado de processos judiciais de natureza cível é no montante de R\$ 80.726 (2015 – R\$ 6.980), classificados como risco de perda provável, para os quais foi constituída provisão.

GILBERTO MAGALHAES OCCHI  
PRESIDENTE

ANTONIO CARLOS PEREIRA  
VICE-PRESIDENTE

ARNO MEYER  
VICE-PRESIDENTE

DEUSDINA DOS REIS PEREIRA  
VICE-PRESIDENTE (RESPONSÁVEL  
PELOS FUNDOS E PROGRAMAS  
DO GOVERNO FEDERAL)

FABIO LENZA  
VICE-PRESIDENTE

JOSE ANTONIO EIRADO NETO  
VICE-PRESIDENTE

JOSE HENRIQUE MARQUES DA CRUZ  
VICE-PRESIDENTE

MARCELO CAMPOS PRATA  
VICE-PRESIDENTE

MARCOS FERNANDO FONTOURA DOS  
S.JACINTO  
VICE-PRESIDENTE

NELSON ANTONIO DE SOUSA  
VICE-PRESIDENTE

PAULO HENRIQUE ANGELO SOUZA  
VICE-PRESIDENTE

ROBERTO DERZIE SANT'ANNA  
VICE-PRESIDENTE

MARCOS BRASILIANO ROSA  
SUPERINTENDENTE NACIONAL DE  
CONTABILIDADE E TRIBUTOS  
CONTADOR - CRC/DF 022.351/O-1

## **Fundo de Arrendamento Residencial - FAR**

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da administração às demonstrações  
contábeis em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

## **Demonstrações Contábeis**

### **Fundo de Arrendamento Residencial - FAR**

(Administrado pela Caixa Econômica Federal - CAIXA)

31 de dezembro de 2016

Relatório dos Auditores Independentes



## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis para propósito especial**

Aos Administradores do  
**Fundo de Arrendamento Residencial - FAR**  
(Administrado pela Caixa Econômica Federal - CAIXA)

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR (“FAR” ou “Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. Essas demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis descritas na nota explicativa nº 2, sendo consideradas para propósito especial, por não atenderem a todos os requerimentos constantes das práticas contábeis adotadas no Brasil.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR em 31 de dezembro de 2016, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis descritas na nota explicativa nº 2.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional**

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 1 às demonstrações contábeis, que descreve que o FAR terá direitos e obrigações próprias, pelas quais responderá com seu patrimônio, não respondendo o gestor ou os cotistas por qualquer obrigação do Fundo, salvo pela integralização das cotas que subscreverem. Adicionalmente, o FAR vem apresentando prejuízos recorrentes e dependente de aporte de capital para a continuidade de suas operações. Essa situação indica a existência de uma incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa sobre a continuidade operacional. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

## **Ênfase**

### *Base de elaboração das demonstrações contábeis para propósito especial*

Sem modificar nossa opinião, chamamos a atenção para a nota explicativa nº 2 às demonstrações contábeis, que descreve sua base de elaboração. As demonstrações contábeis foram preparadas pela administração do Fundo para cumprir os requisitos do conjunto dos normativos aplicáveis ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR. Consequentemente, essas demonstrações contábeis podem não ser adequadas para outro fim.

### **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis**

A administração da Caixa Econômica Federal (“CAIXA”) é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis descritas na nota explicativa nº 2 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração da CAIXA é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada, de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, XX de XXXXX de 2017

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC-2SP015199/O-6

Flávio Serpejante Peppe  
Contador CRC-1SP172167/O-6

**RESOLUÇÃO DO CONSELHO DIRETOR Nº 7615/2017 #CONFIDENCIAL 20**

Dispõe sobre os Balancetes e a Execução Orçamentária do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), referentes aos meses de outubro, novembro e dezembro de 2016, e as Demonstrações Contábeis referentes ao Exercício de 2016.

O Conselho Diretor da Caixa Econômica Federal, em reunião realizada em 17 de março de 2017, em atendimento ao Artigo 24, inciso VI, alíneas "c" e "d", do Estatuto da CAIXA, e no uso de suas atribuições,

**RESOLVE:**

Art. 1º **Aprovar** os Balancetes do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), referentes aos meses de outubro, novembro e dezembro de 2016, e as Demonstrações Contábeis referentes ao Exercício de 2016, e **declarar-se ciente** da Execução Orçamentária do FAR.

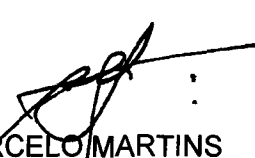
Art. 2º **Apresentar** a matéria para:

I – deliberação do Conselho de Administração, conforme disposto no Artigo 18, inciso X, alínea 'f' do Estatuto da CAIXA;

II – análise do Conselho Fiscal, conforme disposto no Artigo 50, incisos III e IV do Estatuto da CAIXA.

Art. 3º Esta Resolução entra em vigor nesta data.

Brasília, 17 de março de 2017.



MARCELO MARTINS  
Secretário Geral E.E.  
Assinatura por delegação de competência  
nos termos da Portaria nº 945/2016 - PRESI

**PARECER Nº 07/2017 – ATA Nº 721, DE 23/03/2017**

**Assunto: Demonstrações Contábeis e Execução Orçamentária do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), referentes ao Exercício de 2016.**

O Conselho Fiscal da Caixa Econômica Federal, em cumprimento ao disposto no Artigo 50, Inciso IV, do Estatuto Social da Empresa, aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, e alterado pelo Decreto nº 8.199, de 26 de fevereiro de 2014, combinado com o Artigo 163, Inciso VII, da Lei nº 6.404/76, no exercício de suas atribuições legais, examinou as Demonstrações Contábeis e a Execução Orçamentária do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), referentes ao Exercício de 2016, e, tomando por base a manifestação da Auditoria Interna e o Parecer da *Emst & Young Terco* Auditores Independentes S.S., é de opinião que os referidos documentos refletem, adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo.

Brasília, 23 de março de 2017.

**CRISTIANO NEUENSCHWANDER  
LINS DE MORAIS  
Conselheiro**

**MAÍRA SOUZA GOMES  
Conselheira**

**MANUEL AUGUSTO ALVES SILVA  
Conselheiro**

**MÁRCIA FERNANDA  
DE OLIVEIRA TAPAJÓS  
Conselheira**

**LEONARDO SILVEIRA DO NASCIMENTO  
Presidente**


**Conselho de Administração**

#Público

**PARECER**

O Conselho de Administração da Caixa Econômica Federal, em cumprimento ao disposto no Artigo 18, Inciso X, alínea "f", do seu Estatuto, aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, e alterado pelo Decreto nº 8.199, de 26 de fevereiro de 2014, tomando por base o Relatório da Auditoria Interna, **aprovou** as Demonstrações Contábeis do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), relativas ao exercício findo em 31/12/2016.

Brasília, 23 de março de 2017.

  
CLAUDIO XAVIER SEEFELDER FILHO  
Conselheiro  
FERNANDO FERRAZ RÉGO NEIVA  
Conselheiro Representante dos  
Empregados  
GILBERTO OCCHI  
Conselheiro  
MARCOS ADOLFO RIBEIRO FERRARI  
Conselheiro  
ANELIZE LENZI RUAS DE ALMEIDA  
Presidente, em exercício

***FAR - Fundo de  
Arrendamento Residencial***

*Relatório Final dos Resultados da  
Avaliação Atuarial para a Data-base 31 de  
dezembro de 2016*

Deloitte Touche Tohmatsu Consultores Ltda.

MINUTA PARA DISCUSSÃO

Sr. Jucemar José Imperatori  
Superintendência Nacional de Fundos de Governo  
Setor Bancário Sul - Quadra 04 - Lote 03/04 - Edifício Matriz - 13º andar - SUFUS  
Brasília - DF

24 de janeiro de 2017

Prezados Senhores:

Apresentamos a seguir o relatório final dos resultados obtidos da avaliação atuarial do FAR - Fundo de Arrendamento Residencial, posicionada em 31 de dezembro de 2016, bem como os fluxos de caixa projetados, as análises de sensibilidade das hipóteses adotadas e a evolução do patrimônio do Fundo.

Atenciosamente,

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU  
Consultores Ltda.

---

João Batista da Costa Pinto  
Sócio  
Atuário - MIBA 944

---

Assinatura do Representante do Fundo de  
Arrendamento Residencial

Nome: \_\_\_\_\_

Cargo: \_\_\_\_\_

---

Assinatura do Representante do Fundo de  
Arrendamento Residencial

Nome: \_\_\_\_\_

Cargo: \_\_\_\_\_



FAR - FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL

RELATÓRIO FINAL DOS RESULTADOS DA AVALIAÇÃO ATUARIAL

PARA A DATA-BASE 31 DE DEZEMBRO DE 2016

ÍNDICE

<b>1. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>1</b>
<b>2. OBJETIVO.....</b>	<b>1</b>
<b>3. ANÁLISE DESCRITIVA.....</b>	<b>1</b>
3.1. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - BASE CADASTRAL .....	1
3.1.1. Quantidade .....	1
3.1.2. Estado Civil .....	2
3.1.3. Distribuição Geográfica .....	3
3.2. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – BASE CADASTRAL .....	5
3.2.1. Quantidade .....	5
3.2.2. Estado Civil .....	5
3.2.3. Distribuição Geográfica .....	6
3.3. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – EVENTOS OCORRIDOS .....	6
3.4. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – EVENTOS OCORRIDOS .....	8
<b>4. CRÍTICA E CONSISTÊNCIA DAS BASES CADASTRAIS .....</b>	<b>9</b>
4.1. INFORMAÇÕES UTILIZADAS .....	9
4.2. PROCEDIMENTOS EFETUADOS .....	9
<b>5. HIPÓTESES E PREMISSAS ATUARIAIS.....</b>	<b>9</b>
<b>6. RESULTADOS OBTIDOS.....</b>	<b>11</b>
<b>7. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE .....</b>	<b>11</b>
<b>8. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>13</b>

**ANEXOS:**

**I - RESULTADO DOS FLUXOS DE CAIXA PROJETADOS ANUAIS**

**II - ANÁLISE DE SENSIBILIDADE - HIPÓTESES E PREMISSAS ATUARIAIS**

**III - ANÁLISE DE SENSIBILIDADE – FLUXOS DE CAIXA PROJETADOS ANUAIS**

MINUTA PARA DISCUSSÃO

## 1. INTRODUÇÃO

O FAR – Fundo de Arrendamento Residencial (“FAR” ou “Fundo”) tem por objetivo prover recursos ao PAR – Programa de Arrendamento Residencial e ao PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida, para a realização de investimentos no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários (unidades habitacionais).

O Fundo é regido por Regulamento próprio dividido em cotas, separado do patrimônio dos cotistas e do gestor do Fundo. O Fundo tem direitos e obrigações próprias, pelas quais responde com seu patrimônio, não respondendo o gestor ou os cotistas por qualquer obrigação do Fundo, salvo pela integralização das cotas que subscreverem.

O FAR é administrado, gerido e representado judicial e extrajudicial pela Caixa Econômica Federal (“CAIXA”), instituição financeira federal, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília, Distrito Federal.

A gestão do PAR e do PMCMV – Recursos FAR competem ao Ministério das Cidades, enquanto a operacionalização do PAR fica sob responsabilidade da CAIXA e a operacionalização do PMCMV fica sob a responsabilidade das instituições financeiras oficiais federais, atualmente o Banco do Brasil (“BB”) e CAIXA.

A presente avaliação atuarial foi elaborada pelos atuários da Deloitte Touche Tohmatsu Consultores Ltda., conforme qualificação técnica a seguir:

- João Batista da Costa Pinto, atuário formado pela Universidade Federal do Rio de Janeiro - UFRJ em 1996 e membro do Instituto Brasileiro de Atuária (MIBA 944). Atualmente é o líder da área atuarial da Deloitte no Brasil, com atuação desde 1997.
- Dinarte Ferreira Bonetti, atuário formado pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo - PUC-SP em 2007 e membro do Instituto Brasileiro de Atuária (MIBA 2.147). Desempenha a função de gerente atuarial na Deloitte, com atuação desde 2001.
- Pietro Angelo Lioi Cafasso, atuário formado pela Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade da Universidade de São Paulo - FEA-USP em 2010 e membro do Instituto Brasileiro de Atuária (MIBA 2.311). Desempenha a função de gerente atuarial, com atuação desde 2010.
- Raphael de Lima Carpegiani, atuário formado pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo - PUC-SP em 2013 e membro do Instituto Brasileiro de Atuária (MIBA 2.743). Desempenha a função de sênior atuarial na Deloitte, com atuação desde 2013.
- Bruna Regina Alves Hota, cursando ciências atuariais na Faculdades Metropolitanas Unidas (FMU). Desempenha a função de assistente atuarial desde 2015.

## 2. OBJETIVO

O presente relatório tem por objetivo apresentar os resultados obtidos na avaliação atuarial do FAR, considerando a data-base 31 de dezembro de 2016. A base cadastral dos contratos está posicionada em 31 de outubro de 2016. Os resultados apresentados neste relatório basearam-se por completo na metodologia apresentada no Relatório Metodológico do FAR.

Além da avaliação atuarial do Fundo, foram realizadas análises descritivas sobre as bases de cadastro e eventos ocorridos, a fim de identificar o perfil dos participantes e de seus contratos, além de crítica nas bases cadastrais, com a finalidade de verificar a consistência dos dados.

## 3. ANÁLISE DESCRITIVA

As análises descritivas dos dados cadastrais e de eventos foram divididas por programa.

### 3.1. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - BASE CADASTRAL

#### 3.1.1. Quantidade

Para a data-base considerada, identificamos que existe o seguinte status de contrato:

Status	Arrendamentos	Aquisição Antecipada - Parcelamento	Ociosos	Total
Ativos	170.846	18.818	1.760	191.424

O quadro acima apresenta a quantidade, até a data-base de avaliação, de contratos que estão ou já foram garantidos pelo Fundo. Esta avaliação contemplou apenas os contratos ativos para projeção dos fluxos de caixa. Estes contratos ativos representam 248.073 mutuários principais e coobrigados distribuídos conforme tabela abaixo.

Status	Arrendamentos	Aquisição Antecipada - Parcelamento	Ociosos	Total
Total de Mutuários	220.624	25.689	1.760	248.073

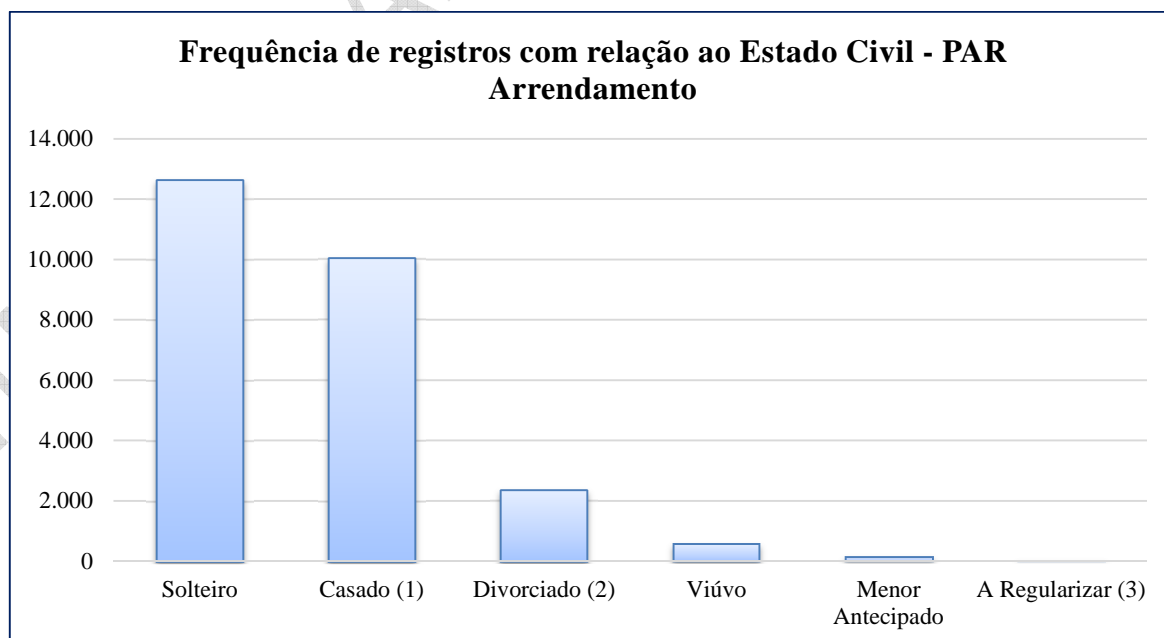
Através da Portaria Interministerial Cidades e Fazenda nº 684, de 19/12/2007, o Agente Financeiro CAIXA arca com a ociosidade do imóvel, por isso, consideramos na avaliação atuarial os contratos com status ociosos, como fluxo de entrada de recurso e pagamento de taxa.

Os arrendatários estão segregados em 98.402 do sexo masculino (44,60%), 122.222 do sexo feminino (55,40%). Já os participantes com aquisição antecipada parcelada estão segregados em 10.955 do sexo masculino (42,64%), 14.734, do sexo feminino (57,36%).

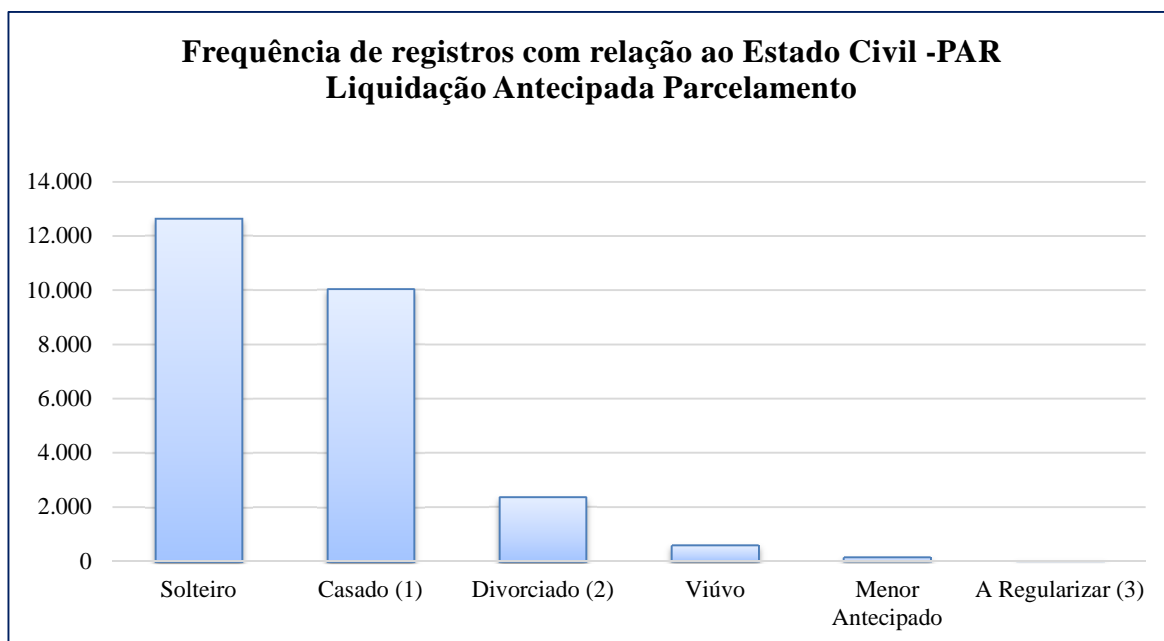
### 3.1.2. Estado Civil

Em relação ao estado civil, verifica-se que 56,90% dos arrendatários são solteiros e 31,17% são casados<sup>1</sup>. Já os participantes com aquisição antecipada parcelada estão segregados entre 49,15% solteiros e 39,00% casados.

Os histogramas a seguir demonstram as frequências de cada classificação, dentre PAR - Arrendamento e PAR - Aquisição Parcelada:



<sup>1</sup> Essa estatística é baseada em todos os indivíduos casados: com comunhão total ou parcial de bens e com separação de bens.



Observações:

- (1) Casados com comunhão total ou parcial de bens e com separação de bens.
- (2) Divorciados e separados judicialmente.
- (3) A regularizar e sem informação.

### 3.1.3. Distribuição Geográfica

Dentre os contratos do PAR – Arrendamento observa-se que 23,65% dos contratos encontram-se no estado de São Paulo. A tabela a seguir indica os valores médios dos contratos, avaliação do imóvel e renda familiar, além da frequência absoluta e relativa de contratos de arrendamentos, segregados por Unidade da Federação:

Estado	Valor Médio de Arrendamento (R\$)	Valor Médio de Avaliação (R\$)	Renda Familiar Média (R\$)	Frequência Absoluta	Frequência Relativa (%)
AC	32.441	28.444	1.262	1.340	0,61
AL	27.145	23.370	1.066	5.772	2,62
AM	28.576	22.680	1.045	31	0,01
AP	36.820	29.223	1.740	148	0,07
BA	29.904	26.406	1.061	18.347	8,32
CE	27.554	26.044	1.058	9.225	4,18
DF	34.119	27.725	1.259	1.120	0,51
ES	30.397	24.181	1.197	3.454	1,57
GO	32.069	28.552	1.210	3.843	1,74
MA	26.128	25.742	1.007	9.108	4,13
MG	29.116	25.624	1.004	20.463	9,28
MS	27.341	25.911	1.107	6.195	2,81
MT	34.036	28.998	1.230	13.918	6,31
PA	32.290	25.628	1.290	1.526	0,69
PB	26.468	23.951	1.031	1.772	0,80
PE	30.883	25.097	1.113	3.861	1,75
PI	26.889	24.219	1.000	5.783	2,62
PR	35.560	28.435	1.288	11.327	5,13

Estado	Valor Médio de Arrendamento (R\$)	Valor Médio de Avaliação (R\$)	Renda Familiar Média (R\$)	Frequência Absoluta	Frequência Relativa (%)
RJ	35.730	30.257	1.237	16.655	7,55
RN	29.148	25.384	1.033	2.428	1,10
RO	36.409	30.487	1.315	2.398	1,09
RR	42.961	34.097	1.440	524	0,24
RS	30.074	27.379	1.077	16.791	7,61
SC	30.578	25.554	1.099	4.347	1,97
SE	24.998	20.686	988	6.966	3,16
SP	36.068	30.142	1.224	52.183	23,65
TO	31.680	25.151	1.157	1.099	0,50
<b>TOTAL</b>	<b>31.310</b>	<b>26.643</b>	<b>1.168</b>	<b>220.624</b>	<b>100,00</b>

Dentre os contratos do PAR – Aquisição Parcelada observa-se que 18,22% dos contratos encontram-se no estado de São Paulo, seguindo de Minas Gerais (13,78%). A tabela a seguir indica os valores médios dos contratos, avaliação do imóvel e prestação média, além da frequência absoluta e relativa de contratos de arrendamentos, segregados por Unidade da Federação:

Estado	Valor Médio de Arrendamento (R\$)	Valor Médio de Avaliação (R\$)	Renda Familiar Média (R\$)	Frequência Absoluta	Frequência Relativa (%)
AC	16.348	41.775	1.387	63	0,25
AL	13.644	30.100	2.113	559	2,18
AM	15.435	34.161	1.346	19	0,07
AP	20.905	38.593	1.794	23	0,09
BA	14.615	31.825	1.479	840	3,27
CE	15.550	31.108	2.219	766	2,98
DF	24.608	37.693	2.259	569	2,21
ES	16.559	33.191	2.099	1.041	4,05
GO	19.816	37.662	2.401	447	1,74
MA	15.347	37.557	1.793	311	1,21
MG	15.434	32.132	1.654	3.541	13,78
MS	17.048	32.474	2.446	2.330	9,07
MT	24.642	36.675	2.659	2.334	9,09
PA	16.737	36.085	1.652	481	1,87
PB	14.554	28.271	1.910	598	2,33
PE	16.591	32.482	1.662	702	2,73
PI	14.013	29.748	2.430	374	1,46
PR	18.088	36.864	1.906	2.049	7,98
RJ	21.141	48.288	1.745	737	2,87
RN	16.298	34.174	1.938	307	1,20
RO	19.789	38.627	2.072	170	0,66
RR	28.686	44.408	3.218	79	0,31
RS	16.323	34.193	1.862	1.046	4,07
SC	15.770	34.133	2.011	786	3,06
SE	13.885	28.804	2.325	780	3,04
SP	19.582	40.715	2.027	4.681	18,22
TO	14.763	33.282	2.323	56	0,22
<b>TOTAL</b>	<b>17.636</b>	<b>35.371</b>	<b>2.027</b>	<b>25.689</b>	<b>100,00</b>

### 3.2. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – BASE CADASTRAL

#### 3.2.1. Quantidade

Para a data-base considerada, identificamos que, para o Programa Minha Casa Minha Vida, existiam 779.293 mutuários, sendo que deste número há um total de 613.870 contratos ativos. A tabela abaixo apresenta a frequência de contratos segregada por agente financeiro.

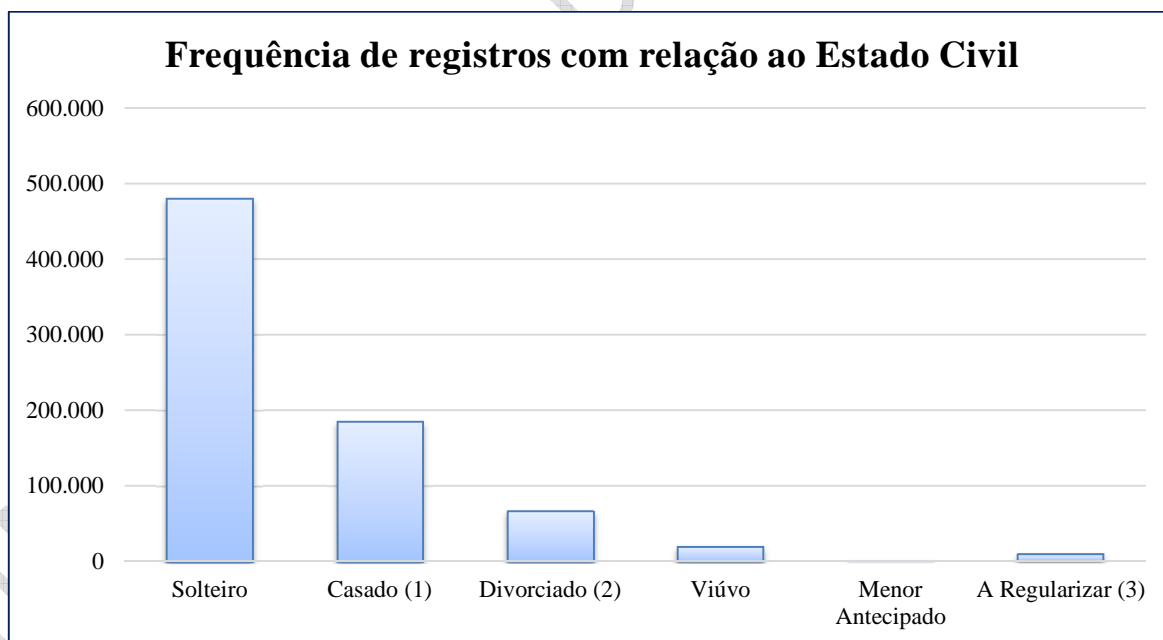
Agente Financeiro	Frequência de contratos	Frequência Relativa (%)	Frequência Acumulada (%)
Caixa Econômica	758.481	97,33	97,33
Banco do Brasil	20.812	2,67	100,00
<b>TOTAL</b>	<b>779.293</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Devido as bases do Banco do Brasil não apresentarem as informações de sexo, estado civil e renda familiar dos mutuários, não consideramos os contratos de pessoa física provindos do agente financeiro Banco do Brasil na análise descritiva.

Os participantes estão segregados em 214.674 do sexo masculino (28,30%), 543.807, do sexo feminino (71,70%).

#### 3.2.2. Estado Civil

Em relação ao estado civil, verifica-se que 63,25% dos participantes são solteiros e 24,32% são casados<sup>2</sup>. O histograma a seguir demonstra a frequência de cada classificação:



Observações:

- (1) Casados com comunhão total ou parcial de bens e com separação de bens.
- (2) Divorciados e separados judicialmente.
- (3) Sem informação e a regularizar.

<sup>2</sup> Essa estatística é baseada em todos os indivíduos casados: com comunhão total ou parcial de bens e com separação de bens.

### 3.2.3. Distribuição Geográfica

Observa-se que 16,22% dos contratos encontram-se no estado de São Paulo, seguido de Bahia (15,97%) e Minas Gerais (10,54%). A tabela a seguir indica os valores médios dos contratos, avaliação do imóvel e renda familiar, além da frequência absoluta e relativa do programa, segregados por Unidade da Federação:

Estado	Valor Financiament o Médio (R\$)	Valor Avaliação Médio (R\$)	Renda Familiar Média (R\$)	Frequência Absoluta	Frequência Relativa (%)
AC	39.554	39.555	754	2.474	0,33
AL	46.327	46.342	605	13.038	1,72
AM	45.688	45.689	867	16.603	2,19
AP	52.081	52.081	946	3.352	0,44
BA	47.935	48.839	624	121.132	15,97
CE	49.891	49.891	737	20.169	2,66
DF	65.000	65.000	972	2.158	0,28
ES	43.479	43.479	849	4.125	0,54
GO	42.246	44.118	783	27.211	3,59
MA	40.480	40.481	679	49.992	6,59
MG	47.834	48.216	826	79.942	10,54
MS	47.157	47.157	949	13.153	1,73
MT	43.241	43.242	841	24.252	3,20
PA	45.111	45.207	688	38.967	5,14
PB	46.926	46.926	695	9.722	1,28
PE	44.586	44.853	595	23.393	3,08
PI	40.720	41.113	641	24.798	3,27
PR	48.538	49.050	783	39.315	5,18
RJ	57.745	57.806	640	43.561	5,74
RN	43.073	43.073	698	14.371	1,89
RO	50.825	50.871	825	3.743	0,49
RR	48.783	49.283	851	4.199	0,55
RS	48.093	48.407	786	27.850	3,67
SC	47.680	48.334	904	13.768	1,82
SE	46.252	46.252	581	3.234	0,43
SP	57.362	57.636	867	123.015	16,22
TO	47.384	48.422	845	10.944	1,44
<b>TOTAL</b>	<b>47.555</b>	<b>47.827</b>	<b>772</b>	<b>758.481</b>	<b>100,00</b>

### 3.3. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – EVENTOS OCORRIDOS

Para o cálculo das hipóteses utilizadas na projeção dos fluxos de caixa foram utilizadas as bases de eventos ocorridos posicionadas em 30 de novembro de 2015. Em tais bases foram constatados um total de 1.517 ocorrências de danos físicos no imóvel e 3.818 ocorrências de morte ou invalidez permanente.



A seguir apresentamos a tabela de ocorrências segregadas por estado dos casos de danos físicos no imóvel:

UF	Valor Médio (R\$)	Frequência Absoluta	Frequência Relativa (%)
Não Informado	77.618	17	1,12
AL	61.524	122	8,04
BA	86.776	119	7,84
BH	550.000	1	0,07
CE	18.690	67	4,42
DF	398.379	1	0,07
ES	51.540	28	1,85
GO	16.927	76	5,01
MA	17.630	89	5,87
MG	48.430	80	5,27
MS	9.875	2	0,13
MT	23.390	20	1,32
PA	41.916	14	0,92
PB	52.135	16	1,05
PE	79.409	112	7,38
PI	27.879	18	1,19
PR	40.860	83	5,47
RJ	99.752	81	5,34
RN	79.688	12	0,79
RR	3.663	1	0,07
RS	63.864	81	5,34
SC	41.913	52	3,43
SE	79.111	29	1,91
SP	195.938	378	24,92
TO	122.308	18	1,19
<b>TOTAL</b>	<b>91.569</b>	<b>1.517</b>	<b>100,00</b>

Em relação as mortes e invalidez permanentes, calculou-se o valor médio de acionamento, segregando-os por Unidade de Federação, conforme na tabela a seguir:

UF	Valor Médio (R\$)	Frequência Absoluta	Frequência Relativa (%)
Não Informado	17.419	620	16,24
AC	25.373	8	0,21
AL	17.654	119	3,12
AM	20.855	2	0,05
AP	33.722	2	0,05
BA	19.226	296	7,75
CE	18.298	79	2,07
DF	18.372	25	0,65
ES	20.306	72	1,89
GO	24.028	47	1,23
MA	18.835	99	2,59
MG	19.319	375	9,82

UF	Valor Médio (R\$)	Frequência Absoluta	Frequência Relativa (%)
MS	17.682	81	2,12
MT	22.731	143	3,75
PA	19.490	31	0,81
PB	18.549	19	0,50
PE	19.498	56	1,47
PI	16.604	79	2,07
PR	23.812	150	3,93
RJ	21.642	367	9,61
RN	15.253	30	0,79
RO	24.901	25	0,65
RR	34.093	3	0,08
RS	21.499	271	7,10
SC	17.741	106	2,78
SE	16.600	84	2,20
SP	23.430	619	16,21
TO	23.077	10	0,26
<b>TOTAL</b>	<b>21.072</b>	<b>3.818</b>	<b>100,00</b>

### 3.1. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – EVENTOS OCORRIDOS

Para a projeção dos eventos de danos físicos no imóvel e morte e invalidez permanente utilizaram-se as bases posicionadas em 31 de maio de 2016. Foram constatados em tais bases um total de 2.611 ocorrências referentes aos eventos de morte ou invalidez permanente (1.729) e danos físicos no imóvel (882).

Para os acionamentos por morte e invalidez permanente não existe o desembolso de valores do Fundo, mas o mesmo deixa de receber o retorno das prestações que seriam pagar pelo mutuário.

Em relação aos danos físicos no imóvel, calculou-se o valor médio de acionamento, segregando-os por Unidade de Federação, conforme na tabela a seguir:

UF	Valor Médio (R\$)	Frequência Absoluta	Frequência Relativa (%)
AL	633.519	3	0,34
AP	8.028	1	0,11
BA	1.025.967	74	8,39
CE	159.786	4	0,45
ES	35.886	6	0,68
GO	69.082	6	0,68
MA	1.779.546	264	29,93
MG	1.447.081	102	11,56
MT	104.219	10	1,13
PA	393.726	22	2,49
PE	44.603	9	1,02
PI	8.108	1	0,11
PR	527.317	111	12,59
RJ	3.037.814	14	1,59
RO	3.317	3	0,34
RS	503.961	78	8,84
SC	376.405	25	2,83
SE	4.395	1	0,11
SP	2.341.554	139	15,76
TO	60.033	9	1,02
<b>TOTAL</b>	<b>628.217</b>	<b>882</b>	<b>100,00</b>

#### 4. CRÍTICA E CONSISTÊNCIA DAS BASES CADASTRAIS

Antes da realização do cálculo atuarial, foi realizado uma análise crítica nos dados a fim de testar a consistência dos mesmos. A crítica dos dados cadastrais visa a identificação de possíveis inconsistências nos dados e, em caso de existência, os mesmos são ajustados antes da avaliação atuarial.

##### 4.1. INFORMAÇÕES UTILIZADAS

Consideramos, nesta avaliação, os dados fornecidos pelo FAR, relativos ao cadastro de participantes do PAR e PMCMV, como os dados utilizados para esta avaliação atuarial de 31 de outubro de 2016, ressaltando que a veracidade das informações é de responsabilidade da Administração do Fundo.

Os arquivos utilizados para o procedimento de análise de consistência foram:

"543.TXT"	"4947.TXT"
"4703.TXT"	"5233 – FAR_MCMV.TXT"
"4839.TXT"	"5400.TXT"
"4881.TXT"	"Cópia1_BB_SET16_Deloite_PF.ZIP"

##### 4.2. PROCEDIMENTOS EFETUADOS

Realizamos o procedimento de análise de consistência das bases de dados a fim de verificar a existência de possíveis inconsistências que pudessem prejudicar a acurácia da avaliação atuarial.

Nosso exame compreendeu a avaliação dos seguintes campos:

ID CONTRATO	DATA DE ASSINATURA DO CONTRATO	VALOR DO FINANCIAMENTO
PRAZO DE AMORTIZAÇÃO	VALOR DA AVALIAÇÃO	CPF DO MUTUÁRIO
DATA DE NASCIMENTO DO MUTUÁRIO	IDADE DO MUTUÁRIO	RENDA PACTUADA

Verificou-se, para cada campo acima citado, se existem inconsistências, como campos com informações vazias ou zeradas, e datas inconsistentes, data de nascimento ser maior que a data de assinatura do contrato, ou o Valor do Financiamento for igual a zero.

Também se verificou, através do número do CPF, se existiam mutuários duplicados, ou seja, que apareciam mais de uma vez na base de dados. Caso surgissem esses casos, verificamos se o registro duplicado era igual ou se um mesmo mutuário estava inserido em dois contratos diferentes. Com relação a renda pactuada, analisamos a existência de mutuários com responsabilidade superior a 100%.

Após as análises acerca da consistência da base de dados, foram realizadas alternativas nas inconsistências encontradas em comum acordo com a Administração do Fundo. Para os casos em que haviam mais de um mutuário por contrato, realizamos a exclusão dos mesmos. Nos casos em que não havia a informação de data de nascimento ou as idades estavam acima de 100 anos, consideramos a idade média da base de dados.

Para a base do Banco do Brasil, não identificamos os campos sexo e data de nascimento do mutuário. Para realização do cálculo atuarial, consideramos que todos os participantes eram do sexo feminino e utilizamos a idade média da base de dados do Programa Minha Casa Minha Vida. Para a avaliação atuarial de 30 de junho de 2017, recomendamos que o FAR obtenha as informações de data de nascimento e sexo dos mutuários deste programa junto ao Agente Financeiro a fim de que o cálculo atuarial reflita a real expectativa desta massa de mutuários.

## 5. HIPÓTESES E PREMISSAS ATUARIAIS

Para a realização da avaliação atuarial utilizaram-se as seguintes hipóteses e premissas atuariais:

Hipóteses e premissas utilizadas	
Tábua de mortalidade	GR 95 agravada em 10%
Tábua de entrada em invalidez	Álvaro Vindas
Taxa de Desconto	Curva SELIC
Inadimplência - PAR	4,23%
Inadimplência - PMCMV	18,16%
Severidade DFI - PMCMV	5,47%
Frequência DFI - PMCMV	0,0033% a.m.
Severidade ações judiciais - PAR	55,92%
Frequência ações judiciais - PAR	1,94% a.a.
Severidade ações judiciais - PMCMV	67,33%
Frequência ações judiciais - PMCMV	0,22% a.a.
Despesa manutenção imóvel - PAR	R\$ 12,71 por mês
Despesa manutenção imóvel - PMCMV	R\$ 2,45 por mês
Despesa administrativa	3,37%
Atualização monetária	0,33%
Inflação	4,5% a.a.

Ressaltamos que a justificativa para a adoção de cada hipótese se encontra no Relatório Metodológico do FAR.

## 6. RESULTADOS OBTIDOS

Os resultados da avaliação atuarial compreendem a projeção dos fluxos de caixa para cada contrato inserido no Fundo. As projeções foram realizadas de acordo com a metodologia e as hipóteses definidas no Relatório Metodológico do FAR. Os resultados anuais dos fluxos de caixa estão apresentados no Anexo I.

A avaliação atuarial do Fundo compreendeu a mensuração das receitas futuras e despesas futuras, descontadas a valor presente. Como resultado dessas projeções e considerando as hipóteses descritas no item 5, o FAR apresentou a deficiência total de R\$ 8.387.160.377. Esta deficiência ocorre devido, em grande parte, ao fluxo de desembolso futuro com obras já contratadas até a data base de cálculo.

Apenas como efeito de análise, ao excluir os fluxos com desembolsos futuros, o Fundo apresentou uma deficiência de R\$ 2.471.285.450. Este valor é ocasionado, principalmente, pelo empréstimo junto ao FGTS – Fundo de Garantia do Tempo de Serviço.

Como exposto anteriormente, a União é o único cotista do FAR, e realiza integralizações de cotas periodicamente a fim de evitar a insuficiência do Fundo. Devido a este fato, a União e o FAR devem monitorar o fluxo de caixa efetivo a fim de mitigar o risco de insolvência e liquidez ao longo do tempo.

Apesar do alto percentual de inadimplência, o Fundo apresenta considerável montante de receita com os retornos das prestações. A mitigação do risco de crédito para os arrendamentos do PAR resulta em considerável montante de receita para o Fundo.

Considerando que os aportes/integralizações de cotas realizadas no FAR não possuem periodicidade constante, entende-se que o Fundo trabalha sob um método de regime de repartição simples, em que os recursos disponibilizados são suficientes para cobrir as despesas do mesmo período, sem acumulação de reserva.

Ressalta-se que existem imóveis em construção, principalmente relacionados ao PMCMV. O fluxo de desembolso futuro com obras foi considerado nesta avaliação. Porém, durante a fase de construção dos imóveis, o Fundo não conhece quem serão os futuros mutuários e, com isso, não foi possível projetar o fluxo de caixa destes participantes, tanto para receitas quanto para despesas. Como as despesas em questão refletiriam principalmente os participantes do PMCMV, verificaram-se os montantes de despesas dos fluxos projetados nesta avaliação ocasionados por este programa. O montante não influenciaria no fluxo de caixa de maneira significativa, dada as hipóteses de projeção adotadas na avaliação, pois o fluxo de maior peso é o de desembolso futuro.

## 7. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

Conforme descrito no item 6, o FAR apresenta uma deficiência na data-base de cálculo. A fim de mensurar o impacto de possíveis alterações no resultado do valor presente dos fluxos de caixa, foram calculados cenários diferentes do cenário-base adotado. O quadro contendo as hipóteses e premissas de cada cenário encontra-se no anexo II.

Os resultados obtidos e os respectivos impactos em relação ao cenário-base estão na tabela a seguir:

Cenário	Cenários	Valor presente dos fluxos de caixa	Impacto em relação ao cenário base (%)
Base	Base	(8.387.160.377)	N/A
I	GR 95 <sup>(1)</sup> + 25%	(8.389.792.761)	0,03
II	GR 95 <sup>(1)</sup> + 50%	(8.391.253.372)	0,05
III	Curva SELIC + 1pp	(8.260.937.072)	-1,50
IV	Curva SELIC -1pp	(8.519.937.235)	1,58
V	Curva SELIC + 2pp	(8.140.805.826)	-2,94
VI	Curva SELIC -2pp	(8.659.772.086)	3,25
VII	Curva Selic 0	(9.447.049.867)	12,64
VIII	Inadimplência 15%	(8.354.289.534)	-0,39

Cenário	Cenários	Valor presente dos fluxos de caixa	Impacto em relação ao cenário base (%)
IX	Inadimplência 10%	(8.245.525.026)	-1,69
X	Inadimplência 5%	(8.136.760.518)	-2,99
XI	Ação Jud + 10%	(8.451.445.482)	0,77
XII	Ação Jud + 20%	(8.465.069.146)	0,93
XIII	Ação Jud + 30%	(8.731.722.943)	4,11
XIV	Desp Manun. Imov + 20%	(8.431.804.096)	0,53
XV	Desp Manun. Imov + 40%	(8.476.447.814)	1,06
XVI	Desp Manun. Imov + 60%	(8.521.091.533)	1,60
XVII	DFI + 20%	(8.389.050.915)	0,02
XVIII	DFI + 40%	(8.391.345.808)	0,05
XIX	DFI + 60%	(8.393.992.772)	0,08
XX	Catastrófico I	(9.547.072.908)	13,83
XXI	Catastrófico II	(9.559.864.283)	13,98
XXII	Catastrófico III	(9.740.335.505)	16,13
XXIII	Desemb Obras Exclusão	(2.471.285.450)	-70,53

(1) Tábua GR 95 agravada em 10% segregada por sexo.

Os fluxos de caixa anuais de cada cenário encontram-se no Anexo III.

Através dessa análise de sensibilidade, verificou-se que os resultados dos fluxos de caixa não seriam impactados, isto ocorre, pois, os montantes com desembolso futuro possuem peso significativo na análise, inibindo o efeito das demais alterações.

Nos cenários I e II as tábuas de mortalidade e entrada em invalidez foram alteradas nas projeções. Como mencionado anteriormente, o risco atuarial do Fundo não é elevado, pois no PAR o mesmo é mitigado e, no PMCMV, os montantes em risco não são elevados. Com isso, a alteração nas tábuas biométricas não reflete em impactos relevantes no valor presente do fluxo de caixa.

Para os cenários III, IV, V, VI e VII, a curva de juros utilizada para descontar os fluxos a valor presente foi alterada, sendo esta uma hipótese importante devido ao efeito direto no fluxo desconto financeiro. A sensibilidade foi realizada tanto com o aumento e a redução das taxas de juros como com a utilização da taxa zerada. Analisando a realidade do Fundo, a utilização da taxa zerada seria mais realista para o mesmo, uma vez que não existem ativos investidos para determinação da melhor curva de desconto e as receitas com os aportes do Governo não são periódicos, caracterizando-se em um sistema de repartição simples. Mesmo que os impactos apresentados não se mostraram relevantes para esta hipótese, com exceção do cenário VII, é importante monitorar os impactos da mesma.

Nos cenários VIII, IX e X a hipótese de inadimplência foi alterada. Esta hipótese, com exceção do PAR – Arrendamentos, possui influência direta nos retornos das prestações e importância relevante pois estes fluxos representam boa parte das receitas operacionais do FAR. Analisando o cenário X, com hipótese de inadimplência desagravada para 5,0%, o valor presente do fluxo de caixa apresentou uma melhora de 3% aproximadamente em comparação ao cenário base. Esta hipótese possui pouco poder de previsibilidade, devido à pouca qualidade dos dados disponíveis e pelo perfil dos mutuários do programa. Como o Fundo não possui ativos financeiros investidos e, conseqüentemente, receita financeira, os retornos das prestações são importantes para a saúde financeira no curto e longo prazo do FAR e, portanto, o monitoramento desta hipótese é fortemente recomendado.

Para os cenários XI, XII e XIII, as hipóteses de frequência e severidade das ações judiciais foram agravadas. Assim como no caso da inadimplência, as hipóteses para modelagem das ações judiciais possuem pouca

previsibilidade, devido à baixa qualidade dos dados disponíveis e pelo baixo histórico de perdas concretas do Fundo. Mesmo assim, ressalta-se a importância da modelagem e acompanhamento destas hipóteses, pois seus comportamentos podem se agravar em um período de tempo curto.

As despesas com manutenção do imóvel foram agravadas nos cenários XIV, XV e XVI. Esta hipótese foi revista para esta avaliação e seu comportamento avaliado, a fim de identificar a existência de sazonalidade ou tendência. No caso do PAR – Arrendamentos, esta hipótese apresenta certa estabilidade, com pouca tendência de agravamento, porém, para o PMCMV, esta hipótese apresentou tendência de crescimento relevante, devido ao aumento dos gastos com 'reparos e benfeitorias'. Ao projetar os fluxos de caixa verificou-se que o impacto no valor presente dos mesmos, percentualmente, não foi relevante, mas absolutamente são números relevantes.

Para os cenários XVII, XVIII e XIX, as hipóteses de danos físicos no imóvel foram agravadas. Como o impacto destas variáveis impactam apenas o PMCMV, não apresentaram grandes impactos no valor presente dos fluxos de caixa. Porém, devido à dificuldade na obtenção das informações de eventos ocorridos com danos físicos no imóvel, não é possível mensurar o real efeito desta variável, a qual será monitorada e reavaliada para a próxima data-base.

Nos cenários, XX, XXI e XXII, as hipóteses que foram alteradas separadamente nos cenários anteriores foram alteradas conjuntamente a fim de mensurar o impacto simultâneo das mesmas. Estes cenários podem ser classificados como 'catastróficos', uma vez que, a princípio, possuem baixa probabilidade de ocorrência. Os impactos foram de 13,83%, 13,98% e 16,13%, respectivamente e aproximadamente. Nestes cenários é possível identificar qual seria o impacto em caso de um cenário extremo, porém, o mesmo foi calculado por um método determinista, ou seja, foi calculado o cenário médio de ocorrência. Para determinação de cenários extremos, tanto positivos como negativos, é necessário a utilização de metodologia estocástica, com geração de cenários suficientes para determinação destes fluxos.

No cenário base considerou-se apenas os fluxos com desembolso futuro com obras contratadas, mas não o recebimento por parte do Governo Federal, pois entende-se que não há uma frequência e expectativa definida para o recebimento destes valores e o Fundo opera no regime de repartição simples. No cenário XXIII considerou-se as entradas destes valores iguais aos desembolsos com obras contratadas, simulando um efeito nulo para as obras contratadas. A insuficiência identificada reduz significativamente para R\$ 2.009.528.904, sendo o empréstimo com o FGTS o componente com maior representatividade neste cenário.

## 8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os resultados da avaliação atuarial demonstram que o FAR apresenta déficit na data-base da avaliação atuarial, conforme item 6. Os fluxos calculados consideram os riscos atuariais a que o Fundo está exposto, além do risco de crédito dos participantes que pagam as prestações ao FAR.

Ressaltamos que as hipóteses utilizadas na avaliação atuarial do FAR devem ser monitoradas periodicamente, a fim de verificar possíveis alterações no comportamento da massa de participante, riscos envolvidos nas operações do Fundo e dos eventos ocorridos e esperados.

Além disso, ressaltamos que a veracidade, qualidade e completude das bases de dados utilizadas na Avaliação Atuarial e enviadas pelo Fundo, é de responsabilidade do FAR.

\* \* \* \* \*

## ANEXO I - RESULTADO DOS FLUXOS DE CAIXA PROJETADOS ANUAIS (VALORES EM MILHARES DE REAIS)

Ano	Retorno prestação	Ressarcimento Caixa Seguros - MIP PAR	Atualização monetária	Desembolso obras contratadas	Empréstimo FGTS	Remunerações agente financeiro	Despesa manutenção imóvel	Despesa DFI - Caixa Seguros	Despesa DFI - PMCMV	Despesas adm	Perda com ação judicial	Fluxo de caixa	Valor presente Fluxo de Caixa
2017	715.958	10.664	2.363	(4.954.618)	(453.715)	(534.926)	(61.847)	(7.065)	(838)	(24.128)	(65.637)	(5.373.789)	(5.195.062)
2018	777.766	8.894	2.567	(1.193.072)	(437.908)	(607.648)	(59.929)	(6.683)	(1.088)	(26.211)	(71.919)	(1.615.232)	(1.471.838)
2019	830.397	7.089	2.740	(42.545)	(422.102)	(591.083)	(57.618)	(6.160)	(1.336)	(27.984)	(77.469)	(386.071)	(330.280)
2020	784.397	5.316	2.589	-	(406.296)	(523.161)	(54.666)	(5.436)	(1.329)	(26.434)	(73.321)	(298.341)	(238.889)
2021	715.154	3.675	2.360	-	(390.489)	(486.304)	(49.869)	(4.568)	(1.282)	(24.101)	(67.238)	(302.661)	(225.824)
2022	586.337	2.237	1.935	-	(374.683)	(432.140)	(40.508)	(3.463)	(1.114)	(19.760)	(55.925)	(337.084)	(234.547)
2023	456.040	1.202	1.505	-	(358.876)	(354.636)	(31.743)	(2.009)	(982)	(15.369)	(44.370)	(349.237)	(226.914)
2024	326.844	630	1.079	-	(343.070)	(290.801)	(23.164)	(977)	(782)	(11.015)	(32.327)	(373.583)	(226.986)
2025	234.389	315	773	-	(327.263)	(226.654)	(17.218)	(527)	(585)	(7.899)	(23.085)	(367.754)	(208.488)
2026	188.294	155	621	-	(105.575)	(165.705)	(14.409)	(172)	(507)	(6.346)	(18.717)	(122.360)	(66.318)
2027	176.049	97	581	-	-	(98.884)	(13.774)	(54)	(495)	(5.933)	(17.736)	39.851	19.633
2028	88.248	67	291	-	-	(33.342)	(6.826)	(17)	(247)	(2.974)	(8.893)	36.307	17.231
2029	2.777	43	9	-	-	(2.680)	(15)	(6)	-	(94)	(205)	(171)	(102)
2030	2.239	21	7	-	-	(52)	(3)	(1)	-	(75)	(161)	1.975	804
2031	1.197	4	4	-	-	(25)	(1)	(0)	-	(40)	(86)	1.053	403
2032	54	0	0	-	-	(1)	-	-	-	(2)	(5)	46	17

\* \* \* \* \*



## ANEXO II - ANÁLISE DE SENSIBILIDADE - HIPÓTESES E PREMISSAS ATUARIAIS

Hipótese Utilizada	Cenários					
	Base	I	II	III	IV	V
Tábua de Mortalidade	GR 95 <sup>(1)</sup>	GR 95 <sup>(1)</sup> + 25%	GR 95 <sup>(1)</sup> + 50%	GR 95 <sup>(1)</sup>	GR 95 <sup>(1)</sup>	GR 95 <sup>(1)</sup>
Tábua de Entrada em Invalidez	Álvaro Vindas	Álvaro Vindas + 25%	Álvaro Vindas + 50%	Álvaro Vindas	Álvaro Vindas	Álvaro Vindas
Taxa de Desconto (%)	Curva SELIC	Curva SELIC	Curva SELIC	Curva SELIC + 1pp	Curva SELIC -1pp	Curva SELIC + 2pp
Inadimplência - PAR (%)	4,23	4,23	4,23	4,23	4,23	4,23
Inadimplência - PMCMV (%)	18,16	18,16	18,16	18,16	18,16	18,16
Frequência DFI - PMCMV (% a.m.)	0,0033	0,0033	0,0033	0,0033	0,0033	0,0033
Severidade DFI - PMCMV (% a.a.)	5,47	5,47	5,47	5,47	5,47	5,47
Frequência Ações Judiciais (% a.a.) - PMCMV	0,002249	0,002249	0,002249	0,002249	0,002249	0,002249
Severidade Ações Judiciais (% a.a.) - PMCMV	65,33	65,33	65,33	65,33	65,33	65,33
Frequência Ações Judiciais (% a.a.) - PAR	0,019398	0,019398	0,019398	0,019398	0,019398	0,019398
Severidade Ações Judiciais (% a.a.) - PAR	55,92	55,92	55,92	55,92	55,92	55,92
Despesa Manutenção Imóvel - PAR (R\$ mês)	12,71	12,71	12,71	12,71	12,71	12,71
Despesa Manutenção Imóvel - PMCMV (R\$ mês)	2,45	2,45	2,45	2,45	2,45	2,45
Despesa Administrativa (%)	3,37	3,37	3,37	3,37	3,37	3,37
Atualização Monetária (%)	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33
Inflação (%)	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5

(2) Tábua GR 95 agravada em 10% segregada por sexo.

Hipótese Utilizada	Cenários					
	VI	VII	VIII	IX	X	XI
Tábua de Mortalidade	GR 95 <sup>(1)</sup>	GR 95 <sup>(1)</sup>	GR 95 <sup>(1)</sup>	GR 95 <sup>(1)</sup>	GR 95 <sup>(1)</sup>	GR 95 <sup>(1)</sup>
Tábua de Entrada em Invalidez	Álvaro Vindas	Álvaro Vindas	Álvaro Vindas	Álvaro Vindas	Álvaro Vindas	Álvaro Vindas
Taxa de Desconto (%)	Curva SELIC -2pp	0	Curva SELIC	Curva SELIC	Curva SELIC	Curva SELIC
Inadimplência - PAR (%)	4,23	4,23	15	10	5	4,23
Inadimplência - PMCMV (%)	18,16	18,16	15	10	5	18,16
Frequência DFI - PMCMV (% a.m.)	0,0033	0,0033	0,0033	0,0033	0,0033	0,0033
Severidade DFI - PMCMV (% a.a.)	5,47	5,47	5,47	5,47	5,47	5,47
Frequência Ações Judiciais (% a.a.) - PMCMV	0,002249	0,002249	0,002249	0,002249	0,002249	0,002474
Severidade Ações Judiciais (% a.a.) - PMCMV	65,33	65,33	65,33	65,33	65,33	71,86
Frequência Ações Judiciais (% a.a.) - PAR	0,019398	0,019398	0,019398	0,019398	0,019398	0,021338
Severidade Ações Judiciais (% a.a.) - PAR	55,92	55,92	55,92	55,92	55,92	61,51
Despesa Manutenção Imóvel - PAR (R\$ mês)	12,71	12,71	12,71	12,71	12,71	12,71
Despesa Manutenção Imóvel - PMCMV (R\$ mês)	2,45	2,45	2,45	2,45	2,45	2,45
Despesa Administrativa (%)	3,37	3,37	3,37	3,37	3,37	3,37
Atualização Monetária (%)	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33
Inflação (%)	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5

(1) Tábua GR 95 agravada em 10% segregada por sexo.

Hipótese Utilizada	Cenários					
	XII	XIII	XIV	XV	XVI	XVII
Tábua de Mortalidade	GR 95 <sup>(1)</sup>	GR 95 <sup>(1)</sup>	GR 95 <sup>(1)</sup>	GR 95 <sup>(1)</sup>	GR 95 <sup>(1)</sup>	GR 95 <sup>(1)</sup>
Tábua de Entrada em Invalidez	Álvaro Vindas	Álvaro Vindas	Álvaro Vindas	Álvaro Vindas	Álvaro Vindas	Álvaro Vindas
Taxa de Desconto (%)	Curva SELIC	Curva SELIC	Curva SELIC	Curva SELIC	Curva SELIC	Curva SELIC
Inadimplência - PAR (%)	4,23	4,23	4,23	4,23	4,23	4,23
Inadimplência - PMCMV (%)	18,16	18,16	18,16	18,16	18,16	18,16
Frequência DFI - PMCMV (% a.m.)	0,0033	0,0033	0,0033	0,0033	0,0033	0,00396
Severidade DFI - PMCMV (% a.a.)	5,47	5,47	5,47	5,47	5,47	6,564
Frequência Ações Judiciais (% a.a.) - PMCMV	0,002699	0,002924	0,002249	0,002249	0,002249	0,002249
Severidade Ações Judiciais (% a.a.) - PMCMV	78,40	100	65,33	65,33	65,33	65,33
Frequência Ações Judiciais (% a.a.) - PAR	0,023278	0,025217	0,019398	0,019398	0,019398	0,019398
Severidade Ações Judiciais (% a.a.) - PAR	67,10	100	55,92	55,92	55,92	55,92
Despesa Manutenção Imóvel - PAR (R\$ mês)	12,71	12,71	15,252	17,794	20,336	12,71
Despesa Manutenção Imóvel - PMCMV (R\$ mês)	2,45	2,45	2,94	3,43	3,92	2,45
Despesa Administrativa (%)	3,37	3,37	3,37	3,37	3,37	3,37
Atualização Monetária (%)	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33
Inflação (%)	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5

(1) Tábua GR 95 agravada em 10% segregada por sexo.

Hipótese Utilizada	Cenários					
	XVIII	XIX	XX	XXI	XXII	XXIII
Tábua de Mortalidade	GR 95 <sup>(1)</sup>	GR 95 <sup>(1)</sup>	GR 95 <sup>(1)</sup> + 25%	GR 95 <sup>(1)</sup> + 50%	GR 95 <sup>(1)</sup> + 50%	GR 95 <sup>(1)</sup>
Tábua de Entrada em Invalidez	Álvaro Vindas	Álvaro Vindas	Álvaro Vindas + 25%	Álvaro Vindas + 50%	Álvaro Vindas + 50%	Álvaro Vindas
Taxa de Desconto (%)	Curva SELIC	Curva SELIC	0	0	0	Curva SELIC
Inadimplência - PAR (%)	4,23	4,23	15	10	5	4,23
Inadimplência - PMCMV (%)	18,16	18,16	15	10	5	18,16
Frequência DFI - PMCMV (% a.m.)	0,00462	0,00528	0,00396	0,00462	0,00528	0,0033
Severidade DFI - PMCMV (% a.a.)	7,658	8,752	6,564	7,658	8,752	5,47
Frequência Ações Judiciais (% a.a.) - PMCMV	0,002249	0,002249	0,002474	0,002699	0,002924	0,002249
Severidade Ações Judiciais (% a.a.) - PMCMV	65,33	65,33	71,86	78,40	100	65,33
Frequência Ações Judiciais (% a.a.) - PAR	0,019398	0,019398	0,021338	0,023278	0,025217	0,019398
Severidade Ações Judiciais (% a.a.) - PAR	55,92	55,92	61,51	67,10	100	55,92
Despesa Manutenção Imóvel - PAR (R\$ mês)	12,71	12,71	15,252	17,794	20,336	12,71
Despesa Manutenção Imóvel - PMCMV (R\$ mês)	2,45	2,45	2,94	3,43	3,92	2,45
Despesa Administrativa (%)	3,37	3,37	8,42	8,42	8,42	3,37
Atualização Monetária (%)	0,33	0,33	0,32	0,32	0,32	0,33
Inflação (%)	4,5	4,5	6,59	6,59	6,59	4,5

(1) Tábua GR 95 agravada em 10% segregada por sexo.

\* \* \* \* \*

## ANEXO III - ANÁLISE DE SENSIBILIDADE (VALORES EM MILHARES DE REAIS)

## CENÁRIO BASE

Ano	Retorno prestação	Ressarcimento Caixa Seguros - MIP PAR	Atualização monetária	Desembolso obras contratadas	Empréstimo FGTS	Remunerações agente financeiro	Despesa manutenção imóvel	Despesa DFI - Caixa Seguros	Despesa DFI - PMCMV	Despesas adm	Perda com ação judicial	Fluxo de caixa	Valor presente Fluxo de Caixa
2017	715.958	10.664	2.363	(4.954.618)	(453.715)	(534.926)	(61.847)	(7.065)	(838)	(24.128)	(65.637)	(5.373.789)	(5.195.062)
2018	777.766	8.894	2.567	(1.193.072)	(437.908)	(607.648)	(59.929)	(6.683)	(1.088)	(26.211)	(71.919)	(1.615.232)	(1.471.838)
2019	830.397	7.089	2.740	(42.545)	(422.102)	(591.083)	(57.618)	(6.160)	(1.336)	(27.984)	(77.469)	(386.071)	(330.280)
2020	784.397	5.316	2.589	-	(406.296)	(523.161)	(54.666)	(5.436)	(1.329)	(26.434)	(73.321)	(298.341)	(238.889)
2021	715.154	3.675	2.360	-	(390.489)	(486.304)	(49.869)	(4.568)	(1.282)	(24.101)	(67.238)	(302.661)	(225.824)
2022	586.337	2.237	1.935	-	(374.683)	(432.140)	(40.508)	(3.463)	(1.114)	(19.760)	(55.925)	(337.084)	(234.547)
2023	456.040	1.202	1.505	-	(358.876)	(354.636)	(31.743)	(2.009)	(982)	(15.369)	(44.370)	(349.237)	(226.914)
2024	326.844	630	1.079	-	(343.070)	(290.801)	(23.164)	(977)	(782)	(11.015)	(32.327)	(373.583)	(226.986)
2025	234.389	315	773	-	(327.263)	(226.654)	(17.218)	(527)	(585)	(7.899)	(23.085)	(367.754)	(208.488)
2026	188.294	155	621	-	(105.575)	(165.705)	(14.409)	(172)	(507)	(6.346)	(18.717)	(122.360)	(66.318)
2027	176.049	97	581	-	-	(98.884)	(13.774)	(54)	(495)	(5.933)	(17.736)	39.851	19.633
2028	88.248	67	291	-	-	(33.342)	(6.826)	(17)	(247)	(2.974)	(8.893)	36.307	17.231
2029	2.777	43	9	-	-	(2.680)	(15)	(6)	-	(94)	(205)	(171)	(102)
2030	2.239	21	7	-	-	(52)	(3)	(1)	-	(75)	(161)	1.975	804
2031	1.197	4	4	-	-	(25)	(1)	(0)	-	(40)	(86)	1.053	403
2032	54	0	0	-	-	(1)	-	-	-	(2)	(5)	46	17

## CENÁRIO I

Ano	Retorno prestação	Ressarcimento Caixa Seguros - MIP PAR	Atualização monetária	Desembolso obras contratadas	Empréstimo FGTS	Remunerações agente financeiro	Despesa manutenção imóvel	Despesa DFI - Caixa Seguros	Despesa DFI - PMCMV	Despesas adm	Perda com ação judicial	Fluxo de caixa	Valor presente Fluxo de Caixa
2017	715.218	13.257	2.360	(4.954.618)	(453.715)	(534.758)	(61.797)	(7.059)	(837)	(24.103)	(65.637)	(5.371.689)	(5.193.034)
2018	776.050	10.982	2.561	(1.193.072)	(437.908)	(607.220)	(59.814)	(6.668)	(1.086)	(26.153)	(71.919)	(1.614.247)	(1.470.939)
2019	827.825	8.694	2.732	(42.545)	(422.102)	(590.455)	(57.446)	(6.137)	(1.333)	(27.898)	(77.469)	(386.133)	(330.328)
2020	781.126	6.475	2.578	-	(406.296)	(522.415)	(54.447)	(5.407)	(1.324)	(26.324)	(73.321)	(299.355)	(239.697)
2021	711.480	4.446	2.348	-	(390.489)	(485.527)	(49.624)	(4.538)	(1.276)	(23.977)	(67.238)	(304.396)	(227.118)
2022	582.962	2.689	1.924	-	(374.683)	(431.443)	(40.291)	(3.435)	(1.109)	(19.646)	(55.925)	(338.957)	(235.851)
2023	453.367	1.437	1.496	-	(358.876)	(354.168)	(31.575)	(1.991)	(977)	(15.278)	(44.370)	(350.935)	(228.019)
2024	325.236	748	1.073	-	(343.070)	(290.540)	(23.068)	(967)	(779)	(10.960)	(32.327)	(374.653)	(227.639)
2025	233.703	372	771	-	(327.263)	(226.495)	(17.180)	(521)	(584)	(7.876)	(23.085)	(368.159)	(208.719)
2026	188.095	183	621	-	(105.575)	(165.648)	(14.400)	(170)	(507)	(6.339)	(18.717)	(122.457)	(66.369)
2027	175.974	113	581	-	-	(98.865)	(13.772)	(53)	(495)	(5.930)	(17.736)	39.817	19.616
2028	88.199	78	291	-	-	(33.335)	(6.825)	(17)	(247)	(2.972)	(8.893)	36.278	17.218
2029	2.732	50	9	-	-	(2.676)	(15)	(6)	-	(92)	(205)	(204)	(116)
2030	2.199	25	7	-	-	(51)	(3)	(1)	-	(74)	(161)	1.942	790
2031	1.174	5	4	-	-	(24)	(1)	(0)	-	(40)	(86)	1.033	396
2032	52	0	0	-	-	(1)	-	-	-	(2)	(5)	45	16

## CENÁRIO II

Ano	Retorno prestação	Ressarcimento Caixa Seguros - MIP PAR	Atualização monetária	Desembolso obras contratadas	Empréstimo FGTS	Remunerações agente financeiro	Despesa manutenção imóvel	Despesa DFI - Caixa Seguros	Despesa DFI - PMCMV	Despesas adm	Perda com ação judicial	Fluxo de caixa	Valor presente Fluxo de Caixa
2017	714.668	15.868	2.358	(4.954.618)	(453.715)	(534.601)	(61.760)	(7.053)	(837)	(24.084)	(65.637)	(5.369.410)	(5.190.834)
2018	774.553	13.064	2.556	(1.193.072)	(437.908)	(606.808)	(59.715)	(6.653)	(1.084)	(26.102)	(71.919)	(1.613.088)	(1.469.882)
2019	825.503	10.281	2.724	(42.545)	(422.102)	(589.851)	(57.292)	(6.115)	(1.330)	(27.819)	(77.469)	(386.014)	(330.222)
2020	778.143	7.611	2.568	-	(406.296)	(521.699)	(54.249)	(5.381)	(1.320)	(26.223)	(73.321)	(300.167)	(240.342)
2021	708.123	5.197	2.337	-	(390.489)	(484.787)	(49.402)	(4.509)	(1.272)	(23.864)	(67.238)	(305.905)	(228.243)
2022	579.882	3.127	1.914	-	(374.683)	(430.781)	(40.094)	(3.409)	(1.105)	(19.542)	(55.925)	(340.616)	(237.006)
2023	450.932	1.664	1.488	-	(358.876)	(353.726)	(31.423)	(1.974)	(973)	(15.196)	(44.370)	(352.454)	(229.007)
2024	323.762	863	1.068	-	(343.070)	(290.294)	(22.979)	(958)	(776)	(10.911)	(32.327)	(375.622)	(228.230)
2025	233.068	427	769	-	(327.263)	(226.345)	(17.145)	(516)	(583)	(7.854)	(23.085)	(368.528)	(208.930)
2026	187.912	209	620	-	(105.575)	(165.594)	(14.392)	(168)	(507)	(6.333)	(18.717)	(122.545)	(66.416)
2027	175.905	129	580	-	-	(98.847)	(13.770)	(53)	(495)	(5.928)	(17.736)	39.787	19.601
2028	88.153	89	291	-	-	(33.329)	(6.825)	(17)	(247)	(2.971)	(8.893)	36.252	17.205
2029	2.691	56	9	-	-	(2.673)	(15)	(6)	-	(91)	(205)	(234)	(129)
2030	2.162	28	7	-	-	(49)	(2)	(1)	-	(73)	(161)	1.911	777
2031	1.153	6	4	-	-	(23)	(1)	(0)	-	(39)	(86)	1.014	388
2032	51	0	0	-	-	(1)	-	-	-	(2)	(5)	44	16

## CENÁRIO III

Ano	Retorno prestação	Ressarcimento Caixa Seguros - MIP PAR	Atualização monetária	Desembolso obras contratadas	Empréstimo FGTS	Remunerações agente financeiro	Despesa manutenção imóvel	Despesa DFI - Caixa Seguros	Despesa DFI - PMCMV	Despesas adm	Perda com ação judicial	Fluxo de caixa	Valor presente Fluxo de Caixa
2017	715.958	10.664	2.363	(4.954.618)	(453.715)	(534.926)	(61.847)	(7.065)	(838)	(24.128)	(65.637)	(5.373.789)	(5.172.282)
2018	777.766	8.894	2.567	(1.193.072)	(437.908)	(607.648)	(59.929)	(6.683)	(1.088)	(26.211)	(71.919)	(1.615.232)	(1.451.542)
2019	830.397	7.089	2.740	(42.545)	(422.102)	(591.083)	(57.618)	(6.160)	(1.336)	(27.984)	(77.469)	(386.071)	(322.543)
2020	784.397	5.316	2.589	-	(406.296)	(523.161)	(54.666)	(5.436)	(1.329)	(26.434)	(73.321)	(298.341)	(231.160)
2021	715.154	3.675	2.360	-	(390.489)	(486.304)	(49.869)	(4.568)	(1.282)	(24.101)	(67.238)	(302.661)	(216.442)
2022	586.337	2.237	1.935	-	(374.683)	(432.140)	(40.508)	(3.463)	(1.114)	(19.760)	(55.925)	(337.084)	(222.741)
2023	456.040	1.202	1.505	-	(358.876)	(354.636)	(31.743)	(2.009)	(982)	(15.369)	(44.370)	(349.237)	(213.494)
2024	326.844	630	1.079	-	(343.070)	(290.801)	(23.164)	(977)	(782)	(11.015)	(32.327)	(373.583)	(211.595)
2025	234.389	315	773	-	(327.263)	(226.654)	(17.218)	(527)	(585)	(7.899)	(23.085)	(367.754)	(192.558)
2026	188.294	155	621	-	(105.575)	(165.705)	(14.409)	(172)	(507)	(6.346)	(18.717)	(122.360)	(60.862)
2027	176.049	97	581	-	-	(98.884)	(13.774)	(54)	(495)	(5.933)	(17.736)	39.851	17.779
2028	88.248	67	291	-	-	(33.342)	(6.826)	(17)	(247)	(2.974)	(8.893)	36.307	15.521
2029	2.777	43	9	-	-	(2.680)	(15)	(6)	-	(94)	(205)	(171)	(94)
2030	2.239	21	7	-	-	(52)	(3)	(1)	-	(75)	(161)	1.975	709
2031	1.197	4	4	-	-	(25)	(1)	(0)	-	(40)	(86)	1.053	353
2032	54	0	0	-	-	(1)	-	-	-	(2)	(5)	46	15



## CENÁRIO IV

Ano	Retorno prestação	Ressarcimento Caixa Seguros - MIP PAR	Atualização monetária	Desembolso obras contratadas	Empréstimo FGTS	Remunerações agente financeiro	Despesa manutenção imóvel	Despesa DFI - Caixa Seguros	Despesa DFI - PMCMV	Despesas adm	Perda com ação judicial	Fluxo de caixa	Valor presente Fluxo de Caixa
2017	715.958	10.664	2.363	(4.954.618)	(453.715)	(534.926)	(61.847)	(7.065)	(838)	(24.128)	(65.637)	(5.373.789)	(5.218.193)
2018	777.766	8.894	2.567	(1.193.072)	(437.908)	(607.648)	(59.929)	(6.683)	(1.088)	(26.211)	(71.919)	(1.615.232)	(1.492.627)
2019	830.397	7.089	2.740	(42.545)	(422.102)	(591.083)	(57.618)	(6.160)	(1.336)	(27.984)	(77.469)	(386.071)	(338.281)
2020	784.397	5.316	2.589	-	(406.296)	(523.161)	(54.666)	(5.436)	(1.329)	(26.434)	(73.321)	(298.341)	(246.955)
2021	715.154	3.675	2.360	-	(390.489)	(486.304)	(49.869)	(4.568)	(1.282)	(24.101)	(67.238)	(302.661)	(235.709)
2022	586.337	2.237	1.935	-	(374.683)	(432.140)	(40.508)	(3.463)	(1.114)	(19.760)	(55.925)	(337.084)	(247.100)
2023	456.040	1.202	1.505	-	(358.876)	(354.636)	(31.743)	(2.009)	(982)	(15.369)	(44.370)	(349.237)	(241.318)
2024	326.844	630	1.079	-	(343.070)	(290.801)	(23.164)	(977)	(782)	(11.015)	(32.327)	(373.583)	(243.660)
2025	234.389	315	773	-	(327.263)	(226.654)	(17.218)	(527)	(585)	(7.899)	(23.085)	(367.754)	(225.905)
2026	188.294	155	621	-	(105.575)	(165.705)	(14.409)	(172)	(507)	(6.346)	(18.717)	(122.360)	(72.321)
2027	176.049	97	581	-	-	(98.884)	(13.774)	(54)	(495)	(5.933)	(17.736)	39.851	21.701
2028	88.248	67	291	-	-	(33.342)	(6.826)	(17)	(247)	(2.974)	(8.893)	36.307	19.147
2029	2.777	43	9	-	-	(2.680)	(15)	(6)	-	(94)	(205)	(171)	(110)
2030	2.239	21	7	-	-	(52)	(3)	(1)	-	(75)	(161)	1.975	912
2031	1.197	4	4	-	-	(25)	(1)	(0)	-	(40)	(86)	1.053	462
2032	54	0	0	-	-	(1)	-	-	-	(2)	(5)	46	19

## CENÁRIO V

Ano	Retorno prestação	Ressarcimento Caixa Seguros - MIP PAR	Atualização monetária	Desembolso obras contratadas	Empréstimo FGTS	Remunerações agente financeiro	Despesa manutenção imóvel	Despesa DFI - Caixa Seguros	Despesa DFI - PMCMV	Despesas adm	Perda com ação judicial	Fluxo de caixa	Valor presente Fluxo de Caixa
2017	715.958	10.664	2.363	(4.954.618)	(453.715)	(534.926)	(61.847)	(7.065)	(838)	(24.128)	(65.637)	(5.373.789)	(5.149.846)
2018	777.766	8.894	2.567	(1.193.072)	(437.908)	(607.648)	(59.929)	(6.683)	(1.088)	(26.211)	(71.919)	(1.615.232)	(1.431.720)
2019	830.397	7.089	2.740	(42.545)	(422.102)	(591.083)	(57.618)	(6.160)	(1.336)	(27.984)	(77.469)	(386.071)	(315.059)
2020	784.397	5.316	2.589	-	(406.296)	(523.161)	(54.666)	(5.436)	(1.329)	(26.434)	(73.321)	(298.341)	(223.750)
2021	715.154	3.675	2.360	-	(390.489)	(486.304)	(49.869)	(4.568)	(1.282)	(24.101)	(67.238)	(302.661)	(207.533)
2022	586.337	2.237	1.935	-	(374.683)	(432.140)	(40.508)	(3.463)	(1.114)	(19.760)	(55.925)	(337.084)	(211.632)
2023	456.040	1.202	1.505	-	(358.876)	(354.636)	(31.743)	(2.009)	(982)	(15.369)	(44.370)	(349.237)	(200.982)
2024	326.844	630	1.079	-	(343.070)	(290.801)	(23.164)	(977)	(782)	(11.015)	(32.327)	(373.583)	(197.376)
2025	234.389	315	773	-	(327.263)	(226.654)	(17.218)	(527)	(585)	(7.899)	(23.085)	(367.754)	(177.978)
2026	188.294	155	621	-	(105.575)	(165.705)	(14.409)	(172)	(507)	(6.346)	(18.717)	(122.360)	(55.900)
2027	176.049	97	581	-	-	(98.884)	(13.774)	(54)	(495)	(5.933)	(17.736)	39.851	16.115
2028	88.248	67	291	-	-	(33.342)	(6.826)	(17)	(247)	(2.974)	(8.893)	36.307	13.995
2029	2.777	43	9	-	-	(2.680)	(15)	(6)	-	(94)	(205)	(171)	(87)
2030	2.239	21	7	-	-	(52)	(3)	(1)	-	(75)	(161)	1.975	626
2031	1.197	4	4	-	-	(25)	(1)	(0)	-	(40)	(86)	1.053	309
2032	54	0	0	-	-	(1)	-	-	-	(2)	(5)	46	13

## CENÁRIO VI

Ano	Retorno prestação	Ressarcimento Caixa Seguros - MIP PAR	Atualização monetária	Desembolso obras contratadas	Empréstimo FGTS	Remunerações agente financeiro	Despesa manutenção imóvel	Despesa DFI - Caixa Seguros	Despesa DFI - PMCMV	Despesas adm	Perda com ação judicial	Fluxo de caixa	Valor presente Fluxo de Caixa
2017	715.958	10.664	2.363	(4.954.618)	(453.715)	(534.926)	(61.847)	(7.065)	(838)	(24.128)	(65.637)	(5.373.789)	(5.241.685)
2018	777.766	8.894	2.567	(1.193.072)	(437.908)	(607.648)	(59.929)	(6.683)	(1.088)	(26.211)	(71.919)	(1.615.232)	(1.513.923)
2019	830.397	7.089	2.740	(42.545)	(422.102)	(591.083)	(57.618)	(6.160)	(1.336)	(27.984)	(77.469)	(386.071)	(346.557)
2020	784.397	5.316	2.589	-	(406.296)	(523.161)	(54.666)	(5.436)	(1.329)	(26.434)	(73.321)	(298.341)	(255.377)
2021	715.154	3.675	2.360	-	(390.489)	(486.304)	(49.869)	(4.568)	(1.282)	(24.101)	(67.238)	(302.661)	(246.128)
2022	586.337	2.237	1.935	-	(374.683)	(432.140)	(40.508)	(3.463)	(1.114)	(19.760)	(55.925)	(337.084)	(260.456)
2023	456.040	1.202	1.505	-	(358.876)	(354.636)	(31.743)	(2.009)	(982)	(15.369)	(44.370)	(349.237)	(256.788)
2024	326.844	630	1.079	-	(343.070)	(290.801)	(23.164)	(977)	(782)	(11.015)	(32.327)	(373.583)	(261.737)
2025	234.389	315	773	-	(327.263)	(226.654)	(17.218)	(527)	(585)	(7.899)	(23.085)	(367.754)	(244.966)
2026	188.294	155	621	-	(105.575)	(165.705)	(14.409)	(172)	(507)	(6.346)	(18.717)	(122.360)	(78.932)
2027	176.049	97	581	-	-	(98.884)	(13.774)	(54)	(495)	(5.933)	(17.736)	39.851	24.009
2028	88.248	67	291	-	-	(33.342)	(6.826)	(17)	(247)	(2.974)	(8.893)	36.307	21.298
2029	2.777	43	9	-	-	(2.680)	(15)	(6)	-	(94)	(205)	(171)	(119)
2030	2.239	21	7	-	-	(52)	(3)	(1)	-	(75)	(161)	1.975	1.037
2031	1.197	4	4	-	-	(25)	(1)	(0)	-	(40)	(86)	1.053	529
2032	54	0	0	-	-	(1)	-	-	-	(2)	(5)	46	22

## CENÁRIO VII

Ano	Retorno prestação	Ressarcimento Caixa Seguros - MIP PAR	Atualização monetária	Desembolso obras contratadas	Empréstimo FGTS	Remunerações agente financeiro	Despesa manutenção imóvel	Despesa DFI - Caixa Seguros	Despesa DFI - PMCMV	Despesas adm	Perda com ação judicial	Fluxo de caixa	Valor presente Fluxo de Caixa
2017	715.958	10.664	2.363	(4.954.618)	(453.715)	(534.926)	(61.847)	(7.065)	(838)	(24.128)	(65.637)	(5.373.789)	(5.373.789)
2018	777.766	8.894	2.567	(1.193.072)	(437.908)	(607.648)	(59.929)	(6.683)	(1.088)	(26.211)	(71.919)	(1.615.232)	(1.615.232)
2019	830.397	7.089	2.740	(42.545)	(422.102)	(591.083)	(57.618)	(6.160)	(1.336)	(27.984)	(77.469)	(386.071)	(386.071)
2020	784.397	5.316	2.589	-	(406.296)	(523.161)	(54.666)	(5.436)	(1.329)	(26.434)	(73.321)	(298.341)	(298.341)
2021	715.154	3.675	2.360	-	(390.489)	(486.304)	(49.869)	(4.568)	(1.282)	(24.101)	(67.238)	(302.661)	(302.661)
2022	586.337	2.237	1.935	-	(374.683)	(432.140)	(40.508)	(3.463)	(1.114)	(19.760)	(55.925)	(337.084)	(337.084)
2023	456.040	1.202	1.505	-	(358.876)	(354.636)	(31.743)	(2.009)	(982)	(15.369)	(44.370)	(349.237)	(349.237)
2024	326.844	630	1.079	-	(343.070)	(290.801)	(23.164)	(977)	(782)	(11.015)	(32.327)	(373.583)	(373.583)
2025	234.389	315	773	-	(327.263)	(226.654)	(17.218)	(527)	(585)	(7.899)	(23.085)	(367.754)	(367.754)
2026	188.294	155	621	-	(105.575)	(165.705)	(14.409)	(172)	(507)	(6.346)	(18.717)	(122.360)	(122.360)
2027	176.049	97	581	-	-	(98.884)	(13.774)	(54)	(495)	(5.933)	(17.736)	39.851	39.851
2028	88.248	67	291	-	-	(33.342)	(6.826)	(17)	(247)	(2.974)	(8.893)	36.307	36.307
2029	2.777	43	9	-	-	(2.680)	(15)	(6)	-	(94)	(205)	(171)	(171)
2030	2.239	21	7	-	-	(52)	(3)	(1)	-	(75)	(161)	1.975	1.975
2031	1.197	4	4	-	-	(25)	(1)	(0)	-	(40)	(86)	1.053	1.053
2032	54	0	0	-	-	(1)	-	-	-	(2)	(5)	46	46

## CENÁRIO VIII

Ano	Retorno prestação	Ressarcimento Caixa Seguros - MIP PAR	Atualização monetária	Desembolso obras contratadas	Empréstimo FGTS	Remunerações agente financeiro	Despesa manutenção imóvel	Despesa DFI - Caixa Seguros	Despesa DFI - PMCMV	Despesas adm	Perda com ação judicial	Fluxo de caixa	Valor presente Fluxo de Caixa
2017	721.274	10.664	2.380	(4.954.618)	(453.715)	(534.794)	(61.847)	(7.065)	(838)	(24.307)	(65.637)	(5.368.504)	(5.189.973)
2018	783.436	8.894	2.585	(1.193.072)	(437.908)	(607.526)	(59.929)	(6.683)	(1.088)	(26.402)	(71.919)	(1.609.612)	(1.466.734)
2019	836.604	7.089	2.761	(42.545)	(422.102)	(590.974)	(57.618)	(6.160)	(1.336)	(28.194)	(77.469)	(379.944)	(325.042)
2020	791.225	5.316	2.611	-	(406.296)	(523.066)	(54.666)	(5.436)	(1.329)	(26.664)	(73.321)	(291.625)	(233.520)
2021	722.073	3.675	2.383	-	(390.489)	(486.225)	(49.869)	(4.568)	(1.282)	(24.334)	(67.238)	(295.874)	(220.752)
2022	591.505	2.237	1.952	-	(374.683)	(432.078)	(40.508)	(3.463)	(1.114)	(19.934)	(55.925)	(332.011)	(231.010)
2023	460.172	1.202	1.519	-	(358.876)	(354.594)	(31.743)	(2.009)	(982)	(15.508)	(44.370)	(345.189)	(224.279)
2024	329.154	630	1.086	-	(343.070)	(290.777)	(23.164)	(977)	(782)	(11.092)	(32.327)	(371.320)	(225.604)
2025	234.686	315	774	-	(327.263)	(226.640)	(17.218)	(527)	(585)	(7.909)	(23.085)	(367.452)	(208.311)
2026	187.925	155	620	-	(105.575)	(165.696)	(14.409)	(172)	(507)	(6.333)	(18.717)	(122.708)	(66.502)
2027	175.716	97	580	-	-	(98.878)	(13.774)	(54)	(495)	(5.922)	(17.736)	39.535	19.476
2028	87.957	67	290	-	-	(33.337)	(6.826)	(17)	(247)	(2.964)	(8.893)	36.030	17.102
2029	2.495	43	8	-	-	(2.675)	(15)	(6)	-	(84)	(205)	(439)	(218)
2030	1.992	21	7	-	-	(48)	(3)	(1)	-	(67)	(161)	1.740	708
2031	1.064	4	4	-	-	(22)	(1)	(0)	-	(36)	(86)	926	355
2032	47	0	0	-	-	(1)	-	-	-	(2)	(5)	41	15

## CENÁRIO IX

Ano	Retorno prestação	Ressarcimento Caixa Seguros - MIP PAR	Atualização monetária	Desembolso obras contratadas	Empréstimo FGTS	Remunerações agente financeiro	Despesa manutenção imóvel	Despesa DFI - Caixa Seguros	Despesa DFI - PMCMV	Despesas adm	Perda com ação judicial	Fluxo de caixa	Valor presente Fluxo de Caixa
2017	743.137	10.664	2.452	(4.954.618)	(453.715)	(534.855)	(61.847)	(7.065)	(838)	(25.044)	(65.637)	(5.347.366)	(5.169.618)
2018	804.983	8.894	2.656	(1.193.072)	(437.908)	(607.582)	(59.929)	(6.683)	(1.088)	(27.128)	(71.919)	(1.588.777)	(1.447.802)
2019	857.740	7.089	2.831	(42.545)	(422.102)	(591.025)	(57.618)	(6.160)	(1.336)	(28.906)	(77.469)	(359.501)	(307.555)
2020	811.900	5.316	2.679	-	(406.296)	(523.110)	(54.666)	(5.436)	(1.329)	(27.361)	(73.321)	(271.624)	(217.520)
2021	741.286	3.675	2.446	-	(390.489)	(486.261)	(49.869)	(4.568)	(1.282)	(24.981)	(67.238)	(277.281)	(206.854)
2022	606.194	2.237	2.000	-	(374.683)	(432.107)	(40.508)	(3.463)	(1.114)	(20.429)	(55.925)	(317.797)	(221.099)
2023	471.153	1.202	1.555	-	(358.876)	(354.614)	(31.743)	(2.009)	(982)	(15.878)	(44.370)	(334.561)	(217.358)
2024	335.354	630	1.107	-	(343.070)	(290.788)	(23.164)	(977)	(782)	(11.301)	(32.327)	(365.319)	(221.941)
2025	236.710	315	781	-	(327.263)	(226.646)	(17.218)	(527)	(585)	(7.977)	(23.085)	(365.496)	(207.192)
2026	188.361	155	622	-	(105.575)	(165.700)	(14.409)	(172)	(507)	(6.348)	(18.717)	(122.290)	(66.279)
2027	175.871	97	580	-	-	(98.881)	(13.774)	(54)	(495)	(5.927)	(17.736)	39.682	19.549
2028	88.092	67	291	-	-	(33.340)	(6.826)	(17)	(247)	(2.969)	(8.893)	36.159	17.162
2029	2.626	43	9	-	-	(2.677)	(15)	(6)	-	(88)	(205)	(315)	(164)
2030	2.106	21	7	-	-	(50)	(3)	(1)	-	(71)	(161)	1.849	752
2031	1.126	4	4	-	-	(24)	(1)	(0)	-	(38)	(86)	985	377
2032	50	0	0	-	-	(1)	-	-	-	(2)	(5)	43	16

## CENÁRIO X

Ano	Retorno prestação	Ressarcimento Caixa Seguros - MIP PAR	Atualização monetária	Desembolso obras contratadas	Empréstimo FGTS	Remunerações agente financeiro	Despesa manutenção imóvel	Despesa DFI - Caixa Seguros	Despesa DFI - PMCMV	Despesas adm	Perda com ação judicial	Fluxo de caixa	Valor presente Fluxo de Caixa
2017	765.001	10.664	2.525	(4.954.618)	(453.715)	(534.916)	(61.847)	(7.065)	(838)	(25.781)	(65.637)	(5.326.228)	(5.149.263)
2018	826.529	8.894	2.728	(1.193.072)	(437.908)	(607.639)	(59.929)	(6.683)	(1.088)	(27.854)	(71.919)	(1.567.942)	(1.428.870)
2019	878.877	7.089	2.900	(42.545)	(422.102)	(591.075)	(57.618)	(6.160)	(1.336)	(29.618)	(77.469)	(339.058)	(290.068)
2020	832.574	5.316	2.747	-	(406.296)	(523.154)	(54.666)	(5.436)	(1.329)	(28.058)	(73.321)	(251.622)	(201.519)
2021	760.499	3.675	2.510	-	(390.489)	(486.298)	(49.869)	(4.568)	(1.282)	(25.629)	(67.238)	(258.689)	(192.955)
2022	620.883	2.237	2.049	-	(374.683)	(432.136)	(40.508)	(3.463)	(1.114)	(20.924)	(55.925)	(303.584)	(211.188)
2023	482.134	1.202	1.591	-	(358.876)	(354.633)	(31.743)	(2.009)	(982)	(16.248)	(44.370)	(323.933)	(210.437)
2024	341.554	630	1.127	-	(343.070)	(290.799)	(23.164)	(977)	(782)	(11.510)	(32.327)	(359.318)	(218.279)
2025	238.734	315	788	-	(327.263)	(226.653)	(17.218)	(527)	(585)	(8.045)	(23.085)	(363.540)	(206.072)
2026	188.797	155	623	-	(105.575)	(165.705)	(14.409)	(172)	(507)	(6.362)	(18.717)	(121.872)	(66.055)
2027	176.025	97	581	-	-	(98.883)	(13.774)	(54)	(495)	(5.932)	(17.736)	39.829	19.622
2028	88.227	67	291	-	-	(33.342)	(6.826)	(17)	(247)	(2.973)	(8.893)	36.287	17.222
2029	2.756	43	9	-	-	(2.680)	(15)	(6)	-	(93)	(205)	(190)	(110)
2030	2.221	21	7	-	-	(52)	(3)	(1)	-	(75)	(161)	1.958	797
2031	1.188	4	4	-	-	(25)	(1)	(0)	-	(40)	(86)	1.044	400
2032	53	0	0	-	-	(1)	-	-	-	(2)	(5)	46	17

## CENÁRIO XI

Ano	Retorno prestação	Ressarcimento Caixa Seguros - MIP PAR	Atualização monetária	Desembolso obras contratadas	Empréstimo FGTS	Remunerações agente financeiro	Despesa manutenção imóvel	Despesa DFI - Caixa Seguros	Despesa DFI - PMCMV	Despesas adm	Perda com ação judicial	Fluxo de caixa	Valor presente Fluxo de Caixa
2017	715.958	10.664	2.363	(4.954.618)	(453.715)	(534.926)	(61.847)	(7.065)	(838)	(24.128)	(79.379)	(5.387.530)	(5.208.296)
2018	777.766	8.894	2.567	(1.193.072)	(437.908)	(607.648)	(59.929)	(6.683)	(1.088)	(26.211)	(85.042)	(1.628.355)	(1.483.765)
2019	830.397	7.089	2.740	(42.545)	(422.102)	(591.083)	(57.618)	(6.160)	(1.336)	(27.984)	(89.841)	(398.444)	(340.866)
2020	784.397	5.316	2.589	-	(406.296)	(523.161)	(54.666)	(5.436)	(1.329)	(26.434)	(84.784)	(309.803)	(248.062)
2021	715.154	3.675	2.360	-	(390.489)	(486.304)	(49.869)	(4.568)	(1.282)	(24.101)	(77.411)	(312.833)	(233.429)
2022	586.337	2.237	1.935	-	(374.683)	(432.140)	(40.508)	(3.463)	(1.114)	(19.760)	(63.750)	(344.909)	(240.004)
2023	456.040	1.202	1.505	-	(358.876)	(354.636)	(31.743)	(2.009)	(982)	(15.369)	(49.845)	(354.712)	(230.481)
2024	326.844	630	1.079	-	(343.070)	(290.801)	(23.164)	(977)	(782)	(11.015)	(35.354)	(376.610)	(228.834)
2025	234.389	315	773	-	(327.263)	(226.654)	(17.218)	(527)	(585)	(7.899)	(24.225)	(368.894)	(209.139)
2026	188.294	155	621	-	(105.575)	(165.705)	(14.409)	(172)	(507)	(6.346)	(18.984)	(122.627)	(66.460)
2027	176.049	97	581	-	-	(98.884)	(13.774)	(54)	(495)	(5.933)	(17.817)	39.770	19.592
2028	88.248	67	291	-	-	(33.342)	(6.826)	(17)	(247)	(2.974)	(8.940)	36.259	17.209
2029	2.777	43	9	-	-	(2.680)	(15)	(6)	-	(94)	(242)	(208)	(118)
2030	2.239	21	7	-	-	(52)	(3)	(1)	-	(75)	(190)	1.946	792
2031	1.197	4	4	-	-	(25)	(1)	(0)	-	(40)	(101)	1.038	398
2032	54	0	0	-	-	(1)	-	-	-	(2)	(5)	46	16



## CENÁRIO XII

Ano	Retorno prestação	Ressarcimento Caixa Seguros - MIP PAR	Atualização monetária	Desembolso obras contratadas	Empréstimo FGTS	Remunerações agente financeiro	Despesa manutenção imóvel	Despesa DFI - Caixa Seguros	Despesa DFI - PMCMV	Despesas adm	Perda com ação judicial	Fluxo de caixa	Valor presente Fluxo de Caixa
2017	715.958	10.664	2.363	(4.954.618)	(453.715)	(534.926)	(61.847)	(7.065)	(838)	(24.128)	(80.624)	(5.388.776)	(5.209.493)
2018	777.766	8.894	2.567	(1.193.072)	(437.908)	(607.648)	(59.929)	(6.683)	(1.088)	(26.211)	(86.666)	(1.629.979)	(1.485.238)
2019	830.397	7.089	2.740	(42.545)	(422.102)	(591.083)	(57.618)	(6.160)	(1.336)	(27.984)	(91.922)	(400.525)	(342.644)
2020	784.397	5.316	2.589	-	(406.296)	(523.161)	(54.666)	(5.436)	(1.329)	(26.434)	(87.453)	(312.473)	(250.194)
2021	715.154	3.675	2.360	-	(390.489)	(486.304)	(49.869)	(4.568)	(1.282)	(24.101)	(80.438)	(315.860)	(235.691)
2022	586.337	2.237	1.935	-	(374.683)	(432.140)	(40.508)	(3.463)	(1.114)	(19.760)	(66.307)	(347.466)	(241.784)
2023	456.040	1.202	1.505	-	(358.876)	(354.636)	(31.743)	(2.009)	(982)	(15.369)	(52.430)	(357.297)	(232.162)
2024	326.844	630	1.079	-	(343.070)	(290.801)	(23.164)	(977)	(782)	(11.015)	(37.051)	(378.307)	(229.869)
2025	234.389	315	773	-	(327.263)	(226.654)	(17.218)	(527)	(585)	(7.899)	(24.621)	(369.290)	(209.367)
2026	188.294	155	621	-	(105.575)	(165.705)	(14.409)	(172)	(507)	(6.346)	(19.003)	(122.646)	(66.471)
2027	176.049	97	581	-	-	(98.884)	(13.774)	(54)	(495)	(5.933)	(17.821)	39.765	19.590
2028	88.248	67	291	-	-	(33.342)	(6.826)	(17)	(247)	(2.974)	(8.965)	36.234	17.197
2029	2.777	43	9	-	-	(2.680)	(15)	(6)	-	(94)	(273)	(239)	(131)
2030	2.239	21	7	-	-	(52)	(3)	(1)	-	(75)	(219)	1.917	780
2031	1.197	4	4	-	-	(25)	(1)	(0)	-	(40)	(117)	1.022	392
2032	54	0	0	-	-	(1)	-	-	-	(2)	(6)	45	16

## CENÁRIO XIII

Ano	Retorno prestação	Ressarcimento Caixa Seguros - MIP PAR	Atualização monetária	Desembolso obras contratadas	Empréstimo FGTS	Remunerações agente financeiro	Despesa manutenção imóvel	Despesa DFI - Caixa Seguros	Despesa DFI - PMCMV	Despesas adm	Perda com ação judicial	Fluxo de caixa	Valor presente Fluxo de Caixa
2017	715.958	10.664	2.363	(4.954.618)	(453.715)	(534.926)	(61.847)	(7.065)	(838)	(24.128)	(140.908)	(5.449.059)	(5.267.558)
2018	777.766	8.894	2.567	(1.193.072)	(437.908)	(607.648)	(59.929)	(6.683)	(1.088)	(26.211)	(143.369)	(1.686.682)	(1.536.777)
2019	830.397	7.089	2.740	(42.545)	(422.102)	(591.083)	(57.618)	(6.160)	(1.336)	(27.984)	(144.263)	(452.866)	(387.433)
2020	784.397	5.316	2.589	-	(406.296)	(523.161)	(54.666)	(5.436)	(1.329)	(26.434)	(134.444)	(359.463)	(287.807)
2021	715.154	3.675	2.360	-	(390.489)	(486.304)	(49.869)	(4.568)	(1.282)	(24.101)	(120.816)	(356.239)	(265.877)
2022	586.337	2.237	1.935	-	(374.683)	(432.140)	(40.508)	(3.463)	(1.114)	(19.760)	(96.947)	(378.106)	(263.156)
2023	456.040	1.202	1.505	-	(358.876)	(354.636)	(31.743)	(2.009)	(982)	(15.369)	(72.323)	(377.190)	(245.129)
2024	326.844	630	1.079	-	(343.070)	(290.801)	(23.164)	(977)	(782)	(11.015)	(47.546)	(388.802)	(236.273)
2025	234.389	315	773	-	(327.263)	(226.654)	(17.218)	(527)	(585)	(7.899)	(29.116)	(373.785)	(211.931)
2026	188.294	155	621	-	(105.575)	(165.705)	(14.409)	(172)	(507)	(6.346)	(20.275)	(123.918)	(67.150)
2027	176.049	97	581	-	-	(98.884)	(13.774)	(54)	(495)	(5.933)	(18.254)	39.333	19.374
2028	88.248	67	291	-	-	(33.342)	(6.826)	(17)	(247)	(2.974)	(9.196)	36.004	17.090
2029	2.777	43	9	-	-	(2.680)	(15)	(6)	-	(94)	(444)	(410)	(205)
2030	2.239	21	7	-	-	(52)	(3)	(1)	-	(75)	(346)	1.790	728
2031	1.197	4	4	-	-	(25)	(1)	(0)	-	(40)	(184)	955	366
2032	54	0	0	-	-	(1)	-	-	-	(2)	(10)	41	15

## CENÁRIO XIV

Ano	Retorno prestação	Ressarcimento Caixa Seguros - MIP PAR	Atualização monetária	Desembolso obras contratadas	Empréstimo FGTS	Remunerações agente financeiro	Despesa manutenção imóvel	Despesa DFI - Caixa Seguros	Despesa DFI - PMCMV	Despesas adm	Perda com ação judicial	Fluxo de caixa	Valor presente Fluxo de Caixa
2017	715.958	10.664	2.363	(4.954.618)	(453.715)	(534.926)	(71.412)	(7.065)	(838)	(24.128)	(65.637)	(5.383.354)	(5.204.274)
2018	777.766	8.894	2.567	(1.193.072)	(437.908)	(607.648)	(69.117)	(6.683)	(1.088)	(26.211)	(71.919)	(1.624.420)	(1.480.188)
2019	830.397	7.089	2.740	(42.545)	(422.102)	(591.083)	(66.350)	(6.160)	(1.336)	(27.984)	(77.469)	(394.803)	(337.751)
2020	784.397	5.316	2.589	-	(406.296)	(523.161)	(62.815)	(5.436)	(1.329)	(26.434)	(73.321)	(306.490)	(245.410)
2021	715.154	3.675	2.360	-	(390.489)	(486.304)	(57.065)	(4.568)	(1.282)	(24.101)	(67.238)	(309.857)	(231.205)
2022	586.337	2.237	1.935	-	(374.683)	(432.140)	(45.840)	(3.463)	(1.114)	(19.760)	(55.925)	(342.416)	(238.266)
2023	456.040	1.202	1.505	-	(358.876)	(354.636)	(35.331)	(2.009)	(982)	(15.369)	(44.370)	(352.825)	(229.252)
2024	326.844	630	1.079	-	(343.070)	(290.801)	(25.045)	(977)	(782)	(11.015)	(32.327)	(375.464)	(228.134)
2025	234.389	315	773	-	(327.263)	(226.654)	(17.919)	(527)	(585)	(7.899)	(23.085)	(368.455)	(208.888)
2026	188.294	155	621	-	(105.575)	(165.705)	(14.559)	(172)	(507)	(6.346)	(18.717)	(122.510)	(66.398)
2027	176.049	97	581	-	-	(98.884)	(13.808)	(54)	(495)	(5.933)	(17.736)	39.818	19.616
2028	88.248	67	291	-	-	(33.342)	(6.835)	(17)	(247)	(2.974)	(8.893)	36.298	17.227
2029	2.777	43	9	-	-	(2.680)	(18)	(6)	-	(94)	(205)	(174)	(103)
2030	2.239	21	7	-	-	(52)	(3)	(1)	-	(75)	(161)	1.974	803
2031	1.197	4	4	-	-	(25)	(1)	(0)	-	(40)	(86)	1.053	403
2032	54	0	0	-	-	(1)	-	-	-	(2)	(5)	46	17

## CENÁRIO XV

Ano	Retorno prestação	Ressarcimento Caixa Seguros - MIP PAR	Atualização monetária	Desembolso obras contratadas	Empréstimo FGTS	Remunerações agente financeiro	Despesa manutenção imóvel	Despesa DFI - Caixa Seguros	Despesa DFI - PMCMV	Despesas adm	Perda com ação judicial	Fluxo de caixa	Valor presente Fluxo de Caixa
2017	715.958	10.664	2.363	(4.954.618)	(453.715)	(534.926)	(80.977)	(7.065)	(838)	(24.128)	(65.637)	(5.392.919)	(5.213.486)
2018	777.766	8.894	2.567	(1.193.072)	(437.908)	(607.648)	(78.305)	(6.683)	(1.088)	(26.211)	(71.919)	(1.633.608)	(1.488.538)
2019	830.397	7.089	2.740	(42.545)	(422.102)	(591.083)	(75.082)	(6.160)	(1.336)	(27.984)	(77.469)	(403.536)	(345.222)
2020	784.397	5.316	2.589	-	(406.296)	(523.161)	(70.964)	(5.436)	(1.329)	(26.434)	(73.321)	(314.638)	(251.931)
2021	715.154	3.675	2.360	-	(390.489)	(486.304)	(64.262)	(4.568)	(1.282)	(24.101)	(67.238)	(317.054)	(236.586)
2022	586.337	2.237	1.935	-	(374.683)	(432.140)	(51.173)	(3.463)	(1.114)	(19.760)	(55.925)	(347.749)	(241.986)
2023	456.040	1.202	1.505	-	(358.876)	(354.636)	(38.919)	(2.009)	(982)	(15.369)	(44.370)	(356.413)	(231.590)
2024	326.844	630	1.079	-	(343.070)	(290.801)	(26.926)	(977)	(782)	(11.015)	(32.327)	(377.345)	(229.283)
2025	234.389	315	773	-	(327.263)	(226.654)	(18.621)	(527)	(585)	(7.899)	(23.085)	(369.157)	(209.289)
2026	188.294	155	621	-	(105.575)	(165.705)	(14.708)	(172)	(507)	(6.346)	(18.717)	(122.660)	(66.478)
2027	176.049	97	581	-	-	(98.884)	(13.841)	(54)	(495)	(5.933)	(17.736)	39.784	19.599
2028	88.248	67	291	-	-	(33.342)	(6.844)	(17)	(247)	(2.974)	(8.893)	36.289	17.222
2029	2.777	43	9	-	-	(2.680)	(21)	(6)	-	(94)	(205)	(177)	(104)
2030	2.239	21	7	-	-	(52)	(4)	(1)	-	(75)	(161)	1.974	803
2031	1.197	4	4	-	-	(25)	(1)	(0)	-	(40)	(86)	1.053	403
2032	54	0	0	-	-	(1)	-	-	-	(2)	(5)	46	17

## CENÁRIO XVI

Ano	Retorno prestação	Ressarcimento Caixa Seguros - MIP PAR	Atualização monetária	Desembolso obras contratadas	Empréstimo FGTS	Remunerações agente financeiro	Despesa manutenção imóvel	Despesa DFI - Caixa Seguros	Despesa DFI - PMCMV	Despesas adm	Perda com ação judicial	Fluxo de caixa	Valor presente Fluxo de Caixa
2017	715.958	10.664	2.363	(4.954.618)	(453.715)	(534.926)	(90.542)	(7.065)	(838)	(24.128)	(65.637)	(5.402.484)	(5.222.699)
2018	777.766	8.894	2.567	(1.193.072)	(437.908)	(607.648)	(87.493)	(6.683)	(1.088)	(26.211)	(71.919)	(1.642.796)	(1.496.888)
2019	830.397	7.089	2.740	(42.545)	(422.102)	(591.083)	(83.814)	(6.160)	(1.336)	(27.984)	(77.469)	(412.268)	(352.693)
2020	784.397	5.316	2.589	-	(406.296)	(523.161)	(79.112)	(5.436)	(1.329)	(26.434)	(73.321)	(322.787)	(258.452)
2021	715.154	3.675	2.360	-	(390.489)	(486.304)	(71.459)	(4.568)	(1.282)	(24.101)	(67.238)	(324.251)	(241.966)
2022	586.337	2.237	1.935	-	(374.683)	(432.140)	(56.505)	(3.463)	(1.114)	(19.760)	(55.925)	(353.081)	(245.705)
2023	456.040	1.202	1.505	-	(358.876)	(354.636)	(42.506)	(2.009)	(982)	(15.369)	(44.370)	(360.000)	(233.928)
2024	326.844	630	1.079	-	(343.070)	(290.801)	(28.807)	(977)	(782)	(11.015)	(32.327)	(379.226)	(230.431)
2025	234.389	315	773	-	(327.263)	(226.654)	(19.322)	(527)	(585)	(7.899)	(23.085)	(369.858)	(209.689)
2026	188.294	155	621	-	(105.575)	(165.705)	(14.858)	(172)	(507)	(6.346)	(18.717)	(122.809)	(66.558)
2027	176.049	97	581	-	-	(98.884)	(13.875)	(54)	(495)	(5.933)	(17.736)	39.750	19.582
2028	88.248	67	291	-	-	(33.342)	(6.853)	(17)	(247)	(2.974)	(8.893)	36.280	17.218
2029	2.777	43	9	-	-	(2.680)	(24)	(6)	-	(94)	(205)	(180)	(106)
2030	2.239	21	7	-	-	(52)	(4)	(1)	-	(75)	(161)	1.973	803
2031	1.197	4	4	-	-	(25)	(1)	(0)	-	(40)	(86)	1.053	403
2032	54	0	0	-	-	(1)	-	-	-	(2)	(5)	46	17

## CENÁRIO XVII

Ano	Retorno prestação	Ressarcimento Caixa Seguros - MIP PAR	Atualização monetária	Desembolso obras contratadas	Empréstimo FGTS	Remunerações agente financeiro	Despesa manutenção imóvel	Despesa DFI - Caixa Seguros	Despesa DFI - PMCMV	Despesas adm	Perda com ação judicial	Fluxo de caixa	Valor presente Fluxo de Caixa
2017	715.958	10.664	2.363	(4.954.618)	(453.715)	(534.926)	(61.847)	(7.065)	(1.193)	(24.128)	(65.637)	(5.374.144)	(5.195.403)
2018	777.766	8.894	2.567	(1.193.072)	(437.908)	(607.648)	(59.929)	(6.683)	(1.440)	(26.211)	(71.919)	(1.615.584)	(1.472.158)
2019	830.397	7.089	2.740	(42.545)	(422.102)	(591.083)	(57.618)	(6.160)	(1.686)	(27.984)	(77.469)	(386.421)	(330.579)
2020	784.397	5.316	2.589	-	(406.296)	(523.161)	(54.666)	(5.436)	(1.676)	(26.434)	(73.321)	(298.688)	(239.167)
2021	715.154	3.675	2.360	-	(390.489)	(486.304)	(49.869)	(4.568)	(1.610)	(24.101)	(67.238)	(302.988)	(226.069)
2022	586.337	2.237	1.935	-	(374.683)	(432.140)	(40.508)	(3.463)	(1.372)	(19.760)	(55.925)	(337.341)	(234.727)
2023	456.040	1.202	1.505	-	(358.876)	(354.636)	(31.743)	(2.009)	(1.184)	(15.369)	(44.370)	(349.439)	(227.046)
2024	326.844	630	1.079	-	(343.070)	(290.801)	(23.164)	(977)	(901)	(11.015)	(32.327)	(373.702)	(227.059)
2025	234.389	315	773	-	(327.263)	(226.654)	(17.218)	(527)	(621)	(7.899)	(23.085)	(367.790)	(208.508)
2026	188.294	155	621	-	(105.575)	(165.705)	(14.409)	(172)	(511)	(6.346)	(18.717)	(122.365)	(66.320)
2027	176.049	97	581	-	-	(98.884)	(13.774)	(54)	(495)	(5.933)	(17.736)	39.851	19.633
2028	88.248	67	291	-	-	(33.342)	(6.826)	(17)	(247)	(2.974)	(8.893)	36.307	17.231
2029	2.777	43	9	-	-	(2.680)	(15)	(6)	-	(94)	(205)	(171)	(102)
2030	2.239	21	7	-	-	(52)	(3)	(1)	-	(75)	(161)	1.975	804
2031	1.197	4	4	-	-	(25)	(1)	(0)	-	(40)	(86)	1.053	403
2032	54	0	0	-	-	(1)	-	-	-	(2)	(5)	46	17

## CENÁRIO XVIII

Ano	Retorno prestação	Ressarcimento Caixa Seguros - MIP PAR	Atualização monetária	Desembolso obras contratadas	Empréstimo FGTS	Remunerações agente financeiro	Despesa manutenção imóvel	Despesa DFI - Caixa Seguros	Despesa DFI - PMCMV	Despesas adm	Perda com ação judicial	Fluxo de caixa	Valor presente Fluxo de Caixa
2017	715.958	10.664	2.363	(4.954.618)	(453.715)	(534.926)	(61.847)	(7.065)	(1.624)	(24.128)	(65.637)	(5.374.575)	(5.195.818)
2018	777.766	8.894	2.567	(1.193.072)	(437.908)	(607.648)	(59.929)	(6.683)	(1.868)	(26.211)	(71.919)	(1.616.012)	(1.472.547)
2019	830.397	7.089	2.740	(42.545)	(422.102)	(591.083)	(57.618)	(6.160)	(2.111)	(27.984)	(77.469)	(386.846)	(330.942)
2020	784.397	5.316	2.589	-	(406.296)	(523.161)	(54.666)	(5.436)	(2.097)	(26.434)	(73.321)	(299.109)	(239.504)
2021	715.154	3.675	2.360	-	(390.489)	(486.304)	(49.869)	(4.568)	(2.008)	(24.101)	(67.238)	(303.386)	(226.367)
2022	586.337	2.237	1.935	-	(374.683)	(432.140)	(40.508)	(3.463)	(1.685)	(19.760)	(55.925)	(337.654)	(234.945)
2023	456.040	1.202	1.505	-	(358.876)	(354.636)	(31.743)	(2.009)	(1.429)	(15.369)	(44.370)	(349.685)	(227.205)
2024	326.844	630	1.079	-	(343.070)	(290.801)	(23.164)	(977)	(1.045)	(11.015)	(32.327)	(373.846)	(227.147)
2025	234.389	315	773	-	(327.263)	(226.654)	(17.218)	(527)	(664)	(7.899)	(23.085)	(367.834)	(208.533)
2026	188.294	155	621	-	(105.575)	(165.705)	(14.409)	(172)	(516)	(6.346)	(18.717)	(122.370)	(66.323)
2027	176.049	97	581	-	-	(98.884)	(13.774)	(54)	(495)	(5.933)	(17.736)	39.851	19.633
2028	88.248	67	291	-	-	(33.342)	(6.826)	(17)	(247)	(2.974)	(8.893)	36.307	17.231
2029	2.777	43	9	-	-	(2.680)	(15)	(6)	-	(94)	(205)	(171)	(102)
2030	2.239	21	7	-	-	(52)	(3)	(1)	-	(75)	(161)	1.975	804
2031	1.197	4	4	-	-	(25)	(1)	(0)	-	(40)	(86)	1.053	403
2032	54	0	0	-	-	(1)	-	-	-	(2)	(5)	46	17

## CENÁRIO XIX

Ano	Retorno prestação	Ressarcimento Caixa Seguros - MIP PAR	Atualização monetária	Desembolso obras contratadas	Empréstimo FGTS	Remunerações agente financeiro	Despesa manutenção imóvel	Despesa DFI - Caixa Seguros	Despesa DFI - PMCMV	Despesas adm	Perda com ação judicial	Fluxo de caixa	Valor presente Fluxo de Caixa
2017	715.958	10.664	2.363	(4.954.618)	(453.715)	(534.926)	(61.847)	(7.065)	(2.121)	(24.128)	(65.637)	(5.375.072)	(5.196.297)
2018	777.766	8.894	2.567	(1.193.072)	(437.908)	(607.648)	(59.929)	(6.683)	(2.362)	(26.211)	(71.919)	(1.616.506)	(1.472.996)
2019	830.397	7.089	2.740	(42.545)	(422.102)	(591.083)	(57.618)	(6.160)	(2.601)	(27.984)	(77.469)	(387.336)	(331.362)
2020	784.397	5.316	2.589	-	(406.296)	(523.161)	(54.666)	(5.436)	(2.583)	(26.434)	(73.321)	(299.595)	(239.893)
2021	715.154	3.675	2.360	-	(390.489)	(486.304)	(49.869)	(4.568)	(2.467)	(24.101)	(67.238)	(303.845)	(226.710)
2022	586.337	2.237	1.935	-	(374.683)	(432.140)	(40.508)	(3.463)	(2.045)	(19.760)	(55.925)	(338.015)	(235.196)
2023	456.040	1.202	1.505	-	(358.876)	(354.636)	(31.743)	(2.009)	(1.712)	(15.369)	(44.370)	(349.968)	(227.390)
2024	326.844	630	1.079	-	(343.070)	(290.801)	(23.164)	(977)	(1.211)	(11.015)	(32.327)	(374.012)	(227.248)
2025	234.389	315	773	-	(327.263)	(226.654)	(17.218)	(527)	(715)	(7.899)	(23.085)	(367.885)	(208.562)
2026	188.294	155	621	-	(105.575)	(165.705)	(14.409)	(172)	(522)	(6.346)	(18.717)	(122.375)	(66.326)
2027	176.049	97	581	-	-	(98.884)	(13.774)	(54)	(495)	(5.933)	(17.736)	39.851	19.633
2028	88.248	67	291	-	-	(33.342)	(6.826)	(17)	(247)	(2.974)	(8.893)	36.307	17.231
2029	2.777	43	9	-	-	(2.680)	(15)	(6)	-	(94)	(205)	(171)	(102)
2030	2.239	21	7	-	-	(52)	(3)	(1)	-	(75)	(161)	1.975	804
2031	1.197	4	4	-	-	(25)	(1)	(0)	-	(40)	(86)	1.053	403
2032	54	0	0	-	-	(1)	-	-	-	(2)	(5)	46	17



## CENÁRIO XX

Ano	Retorno prestação	Ressarcimento Caixa Seguros - MIP PAR	Atualização monetária	Desembolso obras contratadas	Empréstimo FGTS	Remunerações agente financeiro	Despesa manutenção imóvel	Despesa DFI - Caixa Seguros	Despesa DFI - PMCMV	Despesas adm	Perda com ação judicial	Fluxo de caixa	Valor presente Fluxo de Caixa
2017	720.522	13.257	2.378	(4.954.618)	(453.715)	(534.627)	(71.348)	(7.059)	(1.192)	(24.282)	(79.379)	(5.390.061)	(5.390.061)
2018	781.701	10.982	2.580	(1.193.072)	(437.908)	(607.098)	(68.975)	(6.668)	(1.437)	(26.343)	(85.042)	(1.631.282)	(1.631.282)
2019	834.001	8.694	2.752	(42.545)	(422.102)	(590.347)	(66.140)	(6.137)	(1.681)	(28.106)	(89.841)	(401.453)	(401.453)
2020	787.911	6.475	2.600	-	(406.296)	(522.321)	(62.549)	(5.407)	(1.669)	(26.553)	(84.784)	(312.593)	(312.593)
2021	718.345	4.446	2.371	-	(390.489)	(485.449)	(56.770)	(4.538)	(1.602)	(24.208)	(77.411)	(315.305)	(315.305)
2022	588.083	2.689	1.941	-	(374.683)	(431.382)	(45.578)	(3.435)	(1.365)	(19.818)	(63.750)	(347.298)	(347.298)
2023	457.456	1.437	1.510	-	(358.876)	(354.126)	(35.128)	(1.991)	(1.177)	(15.416)	(49.845)	(356.158)	(356.158)
2024	327.520	748	1.081	-	(343.070)	(290.516)	(24.929)	(967)	(897)	(11.037)	(35.354)	(377.421)	(377.421)
2025	233.996	372	772	-	(327.263)	(226.480)	(17.874)	(521)	(619)	(7.886)	(24.225)	(369.729)	(369.729)
2026	187.731	183	620	-	(105.575)	(165.638)	(14.548)	(170)	(511)	(6.327)	(18.984)	(123.219)	(123.219)
2027	175.645	113	580	-	-	(98.859)	(13.805)	(53)	(495)	(5.919)	(17.817)	39.391	39.391
2028	87.912	78	290	-	-	(33.330)	(6.834)	(17)	(247)	(2.963)	(8.940)	35.950	35.950
2029	2.454	50	8	-	-	(2.671)	(18)	(6)	-	(83)	(242)	(508)	(508)
2030	1.956	25	6	-	-	(46)	(3)	(1)	-	(66)	(190)	1.682	1.682
2031	1.043	5	3	-	-	(22)	(1)	(0)	-	(35)	(101)	893	893
2032	46	0	0	-	-	(1)	-	-	-	(2)	(5)	39	39

## CENÁRIO XXI

Ano	Retorno prestação	Ressarcimento Caixa Seguros - MIP PAR	Atualização monetária	Desembolso obras contratadas	Empréstimo FGTS	Remunerações agente financeiro	Despesa manutenção imóvel	Despesa DFI - Caixa Seguros	Despesa DFI - PMCMV	Despesas adm	Perda com ação judicial	Fluxo de caixa	Valor presente Fluxo de Caixa
2017	741.788	15.868	2.448	(4.954.618)	(453.715)	(534.531)	(80.856)	(7.053)	(1.621)	(24.998)	(94.417)	(5.391.703)	(5.391.703)
2018	801.632	13.064	2.645	(1.193.072)	(437.908)	(606.743)	(78.005)	(6.653)	(1.860)	(27.015)	(99.378)	(1.633.293)	(1.633.293)
2019	852.630	10.281	2.814	(42.545)	(422.102)	(589.793)	(74.626)	(6.115)	(2.099)	(28.734)	(103.337)	(403.625)	(403.625)
2020	805.351	7.611	2.658	-	(406.296)	(521.649)	(70.379)	(5.381)	(2.081)	(27.140)	(97.270)	(314.576)	(314.576)
2021	733.903	5.197	2.422	-	(390.489)	(484.745)	(63.609)	(4.509)	(1.988)	(24.733)	(88.479)	(317.031)	(317.031)
2022	599.420	3.127	1.978	-	(374.683)	(430.749)	(50.593)	(3.409)	(1.666)	(20.200)	(72.253)	(349.029)	(349.029)
2023	465.764	1.664	1.537	-	(358.876)	(353.704)	(38.471)	(1.974)	(1.413)	(15.696)	(55.793)	(356.961)	(356.961)
2024	332.096	863	1.096	-	(343.070)	(290.281)	(26.667)	(958)	(1.034)	(11.192)	(38.641)	(377.788)	(377.788)
2025	235.341	427	777	-	(327.263)	(226.337)	(18.519)	(516)	(661)	(7.931)	(25.458)	(370.141)	(370.141)
2026	187.978	209	620	-	(105.575)	(165.589)	(14.685)	(168)	(516)	(6.335)	(19.269)	(123.329)	(123.329)
2027	175.731	129	580	-	-	(98.844)	(13.835)	(53)	(495)	(5.922)	(17.903)	39.389	39.389
2028	88.001	89	290	-	-	(33.326)	(6.842)	(17)	(247)	(2.966)	(8.991)	35.993	35.993
2029	2.544	56	8	-	-	(2.670)	(21)	(6)	-	(86)	(282)	(455)	(455)
2030	2.034	28	7	-	-	(47)	(3)	(1)	-	(69)	(220)	1.729	1.729
2031	1.084	6	4	-	-	(22)	(1)	(0)	-	(37)	(117)	917	917
2032	48	0	0	-	-	(1)	-	-	-	(2)	(6)	40	40

## CENÁRIO XXII

Ano	Retorno prestação	Ressarcimento Caixa Seguros - MIP PAR	Atualização monetária	Desembolso obras contratadas	Empréstimo FGTS	Remunerações agente financeiro	Despesa manutenção imóvel	Despesa DFI - Caixa Seguros	Despesa DFI - PMCMV	Despesas adm	Perda com ação judicial	Fluxo de caixa	Valor presente Fluxo de Caixa
2017	763.608	15.868	2.520	(4.954.618)	(453.715)	(534.592)	(90.403)	(7.053)	(2.117)	(25.734)	(140.908)	(5.427.142)	(5.427.142)
2018	823.074	13.064	2.716	(1.193.072)	(437.908)	(606.799)	(87.150)	(6.653)	(2.352)	(27.738)	(143.369)	(1.666.187)	(1.666.187)
2019	873.605	10.281	2.883	(42.545)	(422.102)	(589.843)	(83.293)	(6.115)	(2.585)	(29.440)	(144.263)	(433.417)	(433.417)
2020	825.810	7.611	2.725	-	(406.296)	(521.693)	(78.445)	(5.381)	(2.562)	(27.830)	(134.444)	(340.502)	(340.502)
2021	752.864	5.197	2.484	-	(390.489)	(484.781)	(70.712)	(4.509)	(2.441)	(25.372)	(120.816)	(338.576)	(338.576)
2022	613.877	3.127	2.026	-	(374.683)	(430.777)	(55.843)	(3.409)	(2.022)	(20.688)	(96.947)	(365.338)	(365.338)
2023	476.544	1.664	1.573	-	(358.876)	(353.723)	(41.994)	(1.974)	(1.691)	(16.060)	(72.323)	(366.859)	(366.859)
2024	338.171	863	1.116	-	(343.070)	(290.292)	(28.511)	(958)	(1.197)	(11.396)	(47.546)	(382.820)	(382.820)
2025	237.323	427	783	-	(327.263)	(226.344)	(19.205)	(516)	(711)	(7.998)	(29.116)	(372.620)	(372.620)
2026	188.405	209	622	-	(105.575)	(165.593)	(14.831)	(168)	(521)	(6.349)	(20.275)	(124.077)	(124.077)
2027	175.882	129	580	-	-	(98.846)	(13.868)	(53)	(495)	(5.927)	(18.254)	39.148	39.148
2028	88.133	89	291	-	-	(33.328)	(6.851)	(17)	(247)	(2.970)	(9.196)	35.903	35.903
2029	2.671	56	9	-	-	(2.673)	(23)	(6)	-	(90)	(444)	(499)	(499)
2030	2.145	28	7	-	-	(49)	(4)	(1)	-	(72)	(346)	1.708	1.708
2031	1.144	6	4	-	-	(23)	(1)	(0)	-	(39)	(184)	906	906
2032	51	0	0	-	-	(1)	-	-	-	(2)	(10)	39	39

## CENÁRIO XXIII

Ano	Retorno prestação	Ressarcimento Caixa Seguros - MIP PAR	Atualização monetária	Desembolso obras contratadas	Empréstimo FGTS	Remunerações agente financeiro	Despesa manutenção imóvel	Despesa DFI - Caixa Seguros	Despesa DFI - PMCMV	Despesas adm	Perda com ação judicial	Fluxo de caixa	Valor presente Fluxo de Caixa
2017	715.958	10.664	2.363	-	(453.715)	(534.926)	(61.847)	(7.065)	(838)	(24.128)	(65.637)	(419.171)	(402.918)
2018	777.766	8.894	2.567	-	(437.908)	(607.648)	(59.929)	(6.683)	(1.088)	(26.211)	(71.919)	(422.160)	(384.496)
2019	830.397	7.089	2.740	-	(422.102)	(591.083)	(57.618)	(6.160)	(1.336)	(27.984)	(77.469)	(343.526)	(293.891)
2020	784.397	5.316	2.589	-	(406.296)	(523.161)	(54.666)	(5.436)	(1.329)	(26.434)	(73.321)	(298.341)	(238.889)
2021	715.154	3.675	2.360	-	(390.489)	(486.304)	(49.869)	(4.568)	(1.282)	(24.101)	(67.238)	(302.661)	(225.824)
2022	586.337	2.237	1.935	-	(374.683)	(432.140)	(40.508)	(3.463)	(1.114)	(19.760)	(55.925)	(337.084)	(234.547)
2023	456.040	1.202	1.505	-	(358.876)	(354.636)	(31.743)	(2.009)	(982)	(15.369)	(44.370)	(349.237)	(226.914)
2024	326.844	630	1.079	-	(343.070)	(290.801)	(23.164)	(977)	(782)	(11.015)	(32.327)	(373.583)	(226.986)
2025	234.389	315	773	-	(327.263)	(226.654)	(17.218)	(527)	(585)	(7.899)	(23.085)	(367.754)	(208.488)
2026	188.294	155	621	-	(105.575)	(165.705)	(14.409)	(172)	(507)	(6.346)	(18.717)	(122.360)	(66.318)
2027	176.049	97	581	-	-	(98.884)	(13.774)	(54)	(495)	(5.933)	(17.736)	39.851	19.633
2028	88.248	67	291	-	-	(33.342)	(6.826)	(17)	(247)	(2.974)	(8.893)	36.307	17.231
2029	2.777	43	9	-	-	(2.680)	(15)	(6)	-	(94)	(205)	(171)	(102)
2030	2.239	21	7	-	-	(52)	(3)	(1)	-	(75)	(161)	1.975	804
2031	1.197	4	4	-	-	(25)	(1)	(0)	-	(40)	(86)	1.053	403
2032	54	0	0	-	-	(1)	-	-	-	(2)	(5)	46	17

\* \* \* \* \*

# **FAR – Fundo de Arrendamento Residencial**

*Relatório Metodológico da Avaliação  
Atuarial do FAR para a Data-base 31 de  
dezembro de 2016*

Deloitte Touche Tohmatsu Consultores Ltda.

MINUTA PARA DISCUSSÃO

---



Sr. Jucemar José Imperatori  
Superintendência Nacional de Fundos de Governo  
Setor Bancário Sul - Quadra 04 - Lote 03/04 - Edifício Matriz - 13º andar - SUFUS  
Brasília - DF

24 de janeiro de 2017

Prezados Senhores:

Apresentamos a seguir o relatório metodológico contendo as hipóteses e premissas atuariais adotadas, bem como suas justificativas, e o método da avaliação atuarial do FAR - Fundo de Arrendamento Residencial.

Atenciosamente,

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU  
Consultores Ltda.

---

João Batista da Costa Pinto

Sócio  
Atuário - MIBA 944

---

Assinatura do Representante do Fundo de  
Arrendamento Residencial

Nome: \_\_\_\_\_

Cargo: \_\_\_\_\_

---

Assinatura do Representante do Fundo de  
Arrendamento Residencial

Nome: \_\_\_\_\_

Cargo: \_\_\_\_\_





FAR - FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL

RELATÓRIO METODOLÓGICO DA AVALIAÇÃO ATUARIAL DO FAR

PARA A DATA-BASE 31 DE DEZEMBRO DE 2016

ÍNDICE

<b>1. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>1</b>
<b>2. OBJETIVO.....</b>	<b>1</b>
<b>3. PROGRAMAS INSERIDOS NO FAR .....</b>	<b>1</b>
3.1. PAR - Programa de Arrendamento Residencial .....	1
3.2. PMCMV - Programa Minha Casa Minha Vida .....	1
<b>4. PREMISSAS E HIPÓTESES ATUARIAIS ADOTADAS.....</b>	<b>2</b>
4.1. Morte e invalidez permanente .....	2
4.2. Inadimplência .....	4
4.3. Danos físicos no imóvel.....	5
4.4. Perdas com ações judiciais .....	7
4.5. Despesas administrativas .....	7
4.6. Atualização monetária.....	7
4.7. Taxa de desconto .....	7
4.8. Taxa de inflação.....	8
4.9. Despesas de manutenção dos imóveis.....	8
4.10. Método atuarial adotado.....	8
<b>5. PROJEÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA.....</b>	<b>8</b>
5.1 Retorno das prestações ao Fundo .....	9
5.2 Atualização monetária.....	10
5.3 Desembolsos futuros das obras contratadas .....	10
5.4 Empréstimo junto ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço .....	11
5.5 Remuneração do Agente Financeiro .....	11
5.6 Despesas de manutenção do imóvel.....	12
5.7 Despesas com danos físicos no imóvel.....	12
5.8 Despesas administrativas .....	13
5.9 Perda por ação judicial.....	13
5.10 Fluxo de caixa .....	13
<b>6. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>13</b>

<b>ANEXO I - TÁBUAS BIOMÉTRICAS UTILIZADAS .....</b>	<b>1</b>
<b>ANEXO II - SIMBOLOGIA UTILIZADA .....</b>	<b>1</b>
<b>ANEXO III - CURVA DE JUROS UTILIZADA – SELIC X PRÉ EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016.....</b>	<b>1</b>
<b>ANEXO IV – CURVA DE JUROS.....</b>	<b>1</b>
<b>CURVA DE JUROS UTILIZADA – TR X PRÉ EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 .....</b>	<b>1</b>

MINUTA PARA DISCUSSÃO

## 1. INTRODUÇÃO

O FAR – Fundo de Arrendamento Residencial (“FAR” ou “Fundo”) tem por objetivo prover recursos ao PAR – Programa de Arrendamento Residencial e ao PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida, para a realização de investimentos no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários (unidades habitacionais).

O Fundo é regido por Regulamento próprio dividido em cotas, separado do patrimônio dos cotistas e do gestor do Fundo. O Fundo tem direitos e obrigações próprias, pelas quais responde com seu patrimônio, não respondendo o gestor ou os cotistas por qualquer obrigação do Fundo, salvo pela integralização das cotas que subscreverem.

O FAR é administrado, gerido e representado judicial e extrajudicial pela Caixa Econômica Federal (“CAIXA”), instituição financeira federal, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília, Distrito Federal.

A gestão do PAR e do PMCMV – Recursos FAR competem ao Ministério das Cidades, enquanto a operacionalização do PAR fica sob responsabilidade da CAIXA e a operacionalização do PMCMV fica sob a responsabilidade das instituições financeiras oficiais federais, atualmente o Banco do Brasil (“BB”) e CAIXA.

## 2. OBJETIVO

O objetivo do presente relatório é apresentar as premissas e hipóteses atuariais, bem como os métodos de cálculo utilizados na Avaliação Atuarial do FAR na data-base 31 de dezembro de 2016. Para isso, projetamos a carteira de seus participantes ativos ao longo do tempo, fluxos de desembolso e receitas, avaliando seus riscos e analisando a capacidade de o Fundo honrar seus compromissos e minimizar o risco de insolvência e liquidez.

## 3. PROGRAMAS INSERIDOS NO FAR

### 3.1. PAR - Programa de Arrendamento Residencial

O PAR tem por objetivo proporcionar moradia à população de baixa renda, sob forma de arrendamento residencial com opção de compra. O PAR é uma operação de aquisição de empreendimentos, a serem construídos, em construção ou a recuperar/reformar. O programa atua nas capitais estaduais, regiões metropolitanas, regiões integradas de desenvolvimento econômico e municípios com população superior a cem mil habitantes. O PAR opera com recursos próprios do FAR.

O prazo de arrendamento dos imóveis do programa é de 180 meses a partir da assinatura do contrato. Após o término do prazo de arrendamento de 15 anos, com o integral cumprimento das obrigações assumidas, o arrendatário poderá exercer a opção de compra. A partir do 60º mês, porém, o arrendatário poderá efetuar a aquisição antecipada do imóvel objeto de contrato, de forma a vista ou parcelada. Os juros cobrados nos arrendamentos, bem como nos casos em que a aquisição ocorre de forma antecipada, são nulos, sendo a prestação paga pelos participantes iguais ao valor da amortização do saldo devedor.

Em caso de morte ou invalidez permanente do arrendatário, existe um seguro contratado junto à Caixa Seguradora S.A. (“Caixa Seguros”), o qual é pago pelo arrendatário, que garante a quitação das prestações remanescentes da amortização do saldo devedor. No caso de danos físicos no imóvel (DFI), o FAR possui um seguro com a Caixa Seguros, o qual é custeado pelo Fundo, nos casos de imóveis arrendados. Para os imóveis que foram adquiridos de forma antecipada, o seguro de DFI é custeado pelo participante.

Atualmente, o PAR não está mais disponível para novas contratações.

### 3.2. PMCMV - Programa Minha Casa Minha Vida

O PMCMV – Construção de empreendimentos – Recursos FAR consiste na aquisição de terreno e construção ou requalificação de imóveis contratados como empreendimentos habitacionais em regime de condomínio ou loteamento que, depois de concluídos, são alienados às famílias que possuem renda familiar mensal de até R\$ 1.600,00 (hum mil e seiscentos reais).

Os imóveis contratados são de propriedade exclusiva do FAR e integram seu patrimônio até que sejam alienados.

Os valores máximos de aquisição das unidades variam de acordo com a localidade e a quantidade de habitantes, conforme informado na Portaria do Ministério das Cidades nº 168, de 12 de abril de 2013.

No PMCMV – Recursos FAR, o participante obtém subsídio do Governo na aquisição do imóvel. O valor de prestação é equivalente a 5,0% da renda familiar, com prestação mínima de R\$ 25,00. O restante do valor do imóvel é subsidiado pelo Governo Federal, de acordo com as diretrizes do PMCMV. Os imóveis devem ser amortizados no prazo máximo de 120 meses.

Em caso de morte ou invalidez permanente do participante, o Fundo deixa de receber as prestações remanescentes da amortização do saldo devedor. No caso de danos físicos no imóvel, o FAR assume as despesas relativas a tais danos no imóvel, limitados ao valor de avaliação do imóvel.

#### 4. PREMISSAS E HIPÓTESES ATUARIAIS ADOTADAS

O conjunto de premissas, hipóteses e métodos atuariais adotados nos cálculos baseou-se em experiência de mercado e informações fornecidas pelo Fundo. Quando as informações do FAR se apresentaram suficientes, a hipótese calculada baseou-se nesses dados. Para os demais casos, buscou-se verificar as hipóteses praticadas pelo mercado. A seguir, foram listadas as premissas, as hipóteses e os métodos atuariais utilizados nos cálculos.

##### 4.1. Morte e invalidez permanente

Para determinação das hipóteses de mortalidade geral e entrada em invalidez, foram realizados estudos de aderência para as tábuas a fim de identificar qual tábua melhor se adequaria à realidade do Fundo.

Para a realização dos testes de aderência, foram utilizadas informações das bases de eventos de morte e invalidez permanente fornecidas pelo Fundo, referente ao período de 2010 até 2016.

Dentre as metodologias de estudo de aderência disponíveis no mercado, optamos pela utilização do teste Qui-Quadrado, comumente utilizado pelo mercado atuarial quando da elaboração de estudo de aderência de hipóteses biométricas. A referida metodologia consiste em um teste não paramétrico, isto é, não especifica condições sobre os parâmetros populacionais, sendo que seu princípio básico é verificar as possíveis divergências entre as frequências observadas e esperadas para certo evento, neste caso, o número de óbitos ocorridos e o número de óbitos esperado ao longo dos anos considerados, sendo a mesma analogia aplicável para as tábuas de entrada em invalidez permanente.

O teste é realizado sob duas hipóteses, sendo que a hipótese nula é que não existe diferença entre as frequências dos grupos comparados, e a hipótese alternativa é que as frequências observadas são diferentes das frequências esperadas. Foi escolhido um nível de significância de 5%, o que é considerado um limite satisfatório para probabilidade de erro, assim, o teste usando este valor apresenta 95% de confiança. A rejeição ou não da hipótese nula baseia-se no cálculo de uma estatística de teste que é comparada a um valor crítico retirado da tabela Qui-Quadrado com base nos graus de liberdade da distribuição. A estatística de teste é dada por:

$$\chi^2 = \sum \frac{(\text{Observado} - \text{Esperado})^2}{\text{Esperado}}$$

Agrupam-se os indivíduos em faixas etárias e a estatística de teste Qui-Quadrado ( $\chi^2$ ) calculada para as seguintes tábuas: AT 2000, AT 83 IAM, BR-EMS 2010, GR 95 e GR 95 agravada em 10% (todas as tábuas consideradas estão segregadas por sexo).

A tabela a seguir apresenta a aplicação do teste Qui-Quadrado para a base de mortalidade geral, considerando a comparação dos eventos observados e dos eventos esperados:

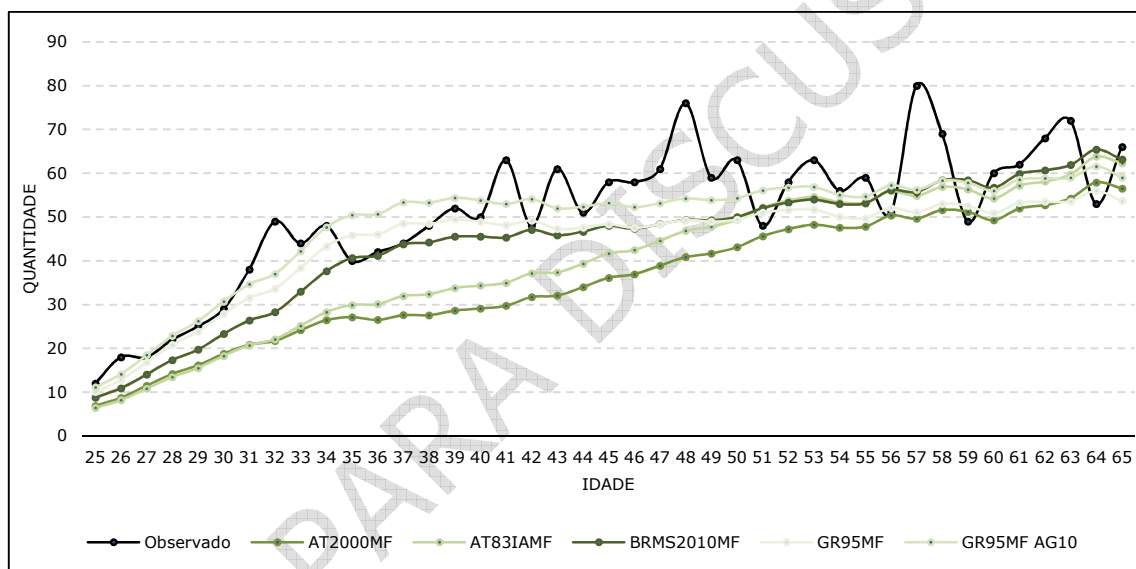
FAR - Fundo de Arrendamento Residencial  
Relatório Metodológico da Avaliação Atuarial do FAR para a Data-base 31 de dezembro de 2016

Idade	Bases de Dados		AT2000M&F		AT83IAM&F		BRMS2010M&F		GR95M&F		GR95M&F AG10	
	Expostos	Observado	Esperado	$(O_i - e_i)^2 / e_i$	Esperado	$(O_i - e_i)^2 / e_i$	Esperado	$(O_i - e_i)^2 / e_i$	Esperado	$(O_i - e_i)^2 / e_i$	Esperado	$(O_i - e_i)^2 / e_i$
25	15.494	12	7	2,22	6	2,62	9	0,88	10	0,31	11	0,07
26	18.692	18	9	4,79	8	5,36	11	2,79	13	1,50	14	0,85
27	23.468	18	11	2,37	11	2,87	14	0,88	17	0,08	18	0,01
28	27.694	22	14	2,80	13	3,32	17	0,99	21	0,07	23	0,03
29	30.426	25	16	3,13	16	3,59	20	1,12	24	0,05	26	0,06
30	34.212	29	19	3,62	18	3,96	23	1,12	28	0,04	31	0,10
31	37.087	38	21	7,76	21	7,87	26	3,55	32	1,11	35	0,29
32	37.887	49	22	15,18	22	14,76	28	8,77	34	4,81	37	2,93
33	41.429	44	24	8,95	25	8,07	33	2,79	38	0,72	42	0,07
34	44.436	48	26	9,70	28	8,10	38	2,24	43	0,46	48	0,00
35	44.739	40	27	4,13	30	2,55	41	0,01	46	0,85	50	2,72
36	42.661	42	26	5,72	30	3,36	41	0,02	46	0,39	51	1,78
37	42.728	44	28	6,12	32	3,30	44	0,00	49	0,46	53	1,99
38	40.262	48	28	8,68	32	5,09	44	0,30	48	0,00	53	0,58
39	38.891	52	29	10,50	34	6,40	46	0,80	49	0,12	54	0,11
40	36.298	50	29	8,74	34	4,91	46	0,40	49	0,02	54	0,29
41	33.816	63	30	17,58	35	12,48	45	4,95	48	3,50	53	1,60
42	32.474	48	32	5,52	37	2,45	47	0,02	49	0,03	54	0,77
43	29.474	61	32	13,73	37	9,16	46	3,78	47	3,09	52	1,33
44	28.029	51	34	5,69	39	2,67	47	0,37	48	0,22	52	0,04
45	26.675	58	36	8,25	42	4,61	48	1,73	48	1,60	53	0,40
46	24.401	58	37	7,65	42	4,16	47	1,96	48	1,90	52	0,57
47	23.206	61	39	8,01	45	4,41	48	2,61	48	2,63	53	1,01
48	21.892	76	41	16,27	47	11,19	49	9,34	49	9,38	54	6,24
49	20.232	59	42	5,09	48	2,13	49	1,61	49	1,71	54	0,45
50	18.927	63	43	6,28	49	2,94	50	2,69	49	2,94	54	1,20
51	18.252	48	46	0,12	52	0,36	52	0,34	51	0,19	56	1,36
52	17.230	58	47	2,00	54	0,31	53	0,38	52	0,71	57	0,03
53	16.096	63	48	3,45	55	1,12	54	1,29	52	2,02	57	0,60
54	14.602	56	48	1,27	53	0,12	53	0,16	50	0,63	55	0,02
55	13.489	59	48	2,12	53	0,54	53	0,58	50	1,46	55	0,31
56	13.058	51	50	0,01	56	0,47	56	0,52	52	0,02	57	0,77
57	11.899	80	50	11,51	55	7,90	56	7,37	51	10,44	56	7,07
58	11.480	69	52	4,38	57	2,14	58	1,63	53	3,71	58	1,66
59	10.538	49	51	0,10	56	1,09	58	1,81	53	0,26	58	1,59
60	9.301	60	49	1,92	54	0,55	57	0,18	51	1,38	56	0,27
61	9.030	62	52	1,63	57	0,37	60	0,07	53	1,24	59	0,19
62	8.377	68	53	3,43	58	1,44	61	0,79	53	3,10	59	1,24
63	7.890	72	54	4,37	60	2,09	62	1,42	54	4,70	59	2,36
64	7.634	53	58	0,46	64	2,20	65	2,90	56	0,17	62	1,38
65	6.727	66	57	1,36	62	0,21	63	0,12	54	2,31	59	0,74
<b>Total</b>	<b>991.133</b>	<b>2.091</b>	<b>1.463</b>	<b>236,60</b>	<b>1.629</b>	<b>163,24</b>	<b>1.819</b>	<b>75,28</b>	<b>1.814</b>	<b>70,34</b>	<b>1.995</b>	<b>45,07</b>

A seguir, resumimos as estatísticas do teste para cada tábua e realizamos a comparação com a região crítica do teste Qui-Quadrado:

Tábua de mortalidade	Estaística calculada	Estaística Qui-Quadrado	Resultado do teste
AT2000M&F	236,60	55,76	Não Aderente
AT83IAMM&F	163,24	55,76	Não Aderente
BRMS2010M&F	75,28	55,76	Não Aderente
GR95M&F	70,34	55,76	Não Aderente
GR95M&F AG10%	45,07	55,76	Aderente

Pela análise dos resultados do teste Qui-Quadrado, concluímos que a tábua mais aderente à realidade atual do FAR é a tábua GR 95 agravada em 10% e segregada por sexo. Além disso, apresentamos a seguir, graficamente, as quantidades observadas, pelas bases de dados, e esperadas, geradas a partir de cada tábua de mortalidade, do evento morte:



Em relação ao teste de aderência para a hipótese de entrada em invalidez, não foi possível realizar este teste uma vez que a frequência de eventos observados foi de apenas 28 (vinte oito), inviabilizando, do ponto de vista estatístico, a elaboração do referido teste. Com isso, recomendamos a manutenção da hipótese que vinha sendo utilizada, sendo esta a tábua de entrada em invalidez Álvaro Vindas, porém recomendamos que o teste de aderência seja elaborado periodicamente a fim de identificar a hipótese aderente à massa de mutuários do FAR.

As probabilidades de morte e entrada em invalidez permanente, utilizadas por essas tábuas, encontram-se no anexo I deste relatório.

#### 4.2. Inadimplência

A inadimplência das operações de arrendamento não impacta o Fundo, uma vez que esta operação é suportada pela CAIXA, a qual é a responsável pelo risco de crédito das operações de arrendamento, conforme descrito no item 5.5 deste relatório. Para os casos como de arrendamento com aquisição antecipada, a operação não é mais suportada pela CAIXA, assim como no PMCMV.

Para determinação desta hipótese utilizou-se o histórico de inadimplência do PMCMV e do PAR, fornecido pelo Fundo. A análise consistiu no comportamento da carteira quanto ao risco de inadimplência, sobre os contratos a partir de 90 dias de inadimplência, considerando intervalo de confiança de 95% para definir a hipótese final.

A hipótese obtida através da análise do histórico de inadimplência foi de 4,23% para o PAR e 18,16% para o PMCMV, sendo estas utilizadas nas projeções dos fluxos de pagamentos das prestações.

É importante ressaltar que a determinação desta hipótese não leva em consideração nenhuma projeção macroeconômica, portanto não há quaisquer projeções de aumento ou decréscimo desta hipótese ao longo do tempo.

#### 4.3. Danos físicos no imóvel

Conforme descrito no item 3.1, o FAR contratou um seguro com a Caixa Seguros para a cobertura de danos físicos no imóvel no PAR – Arrendamentos, porém assume o valor do dano para os imóveis vinculados ao PMCMV.

No caso do PAR – Arrendamentos, a Caixa Seguros informou que, para a precificação do prêmio a ser cobrado para tal cobertura, utiliza 0,01% sobre o valor de avaliação do imóvel. Este percentual foi utilizado para a projeção do fluxo de despesa com o pagamento de prêmio à Caixa Seguros.

Para os imóveis vinculados ao PMCMV, como alternativa à falta de dados, utilizou-se a hipótese do FGHab - Fundo Garantidor da Habitação Popular, pois entendeu-se que o FAR possui semelhança na atividade relacionada a imóveis. A modelagem desta hipótese foi dividida em duas partes: frequência de ocorrência e severidade do evento.

A frequência de danos físicos foi obtida a partir das bases de dados dos imóveis do PMCMV e dos eventos ocorridos em tais imóveis. A partir dessa base, foi calculada a taxa de exposição anual ao risco, considerando apenas um imóvel por grupo familiar, dos quatro últimos anos a partir da data-base de cálculo. Para mensurar a quantidade de exposição ao risco, utilizou-se o conceito de exposição definido a seguir:

$$exp o_t = \frac{\min(dt_{pa}, dt_{ter}) - \max(dipa, dt_{ini}) + 1}{qda}$$

Em que:

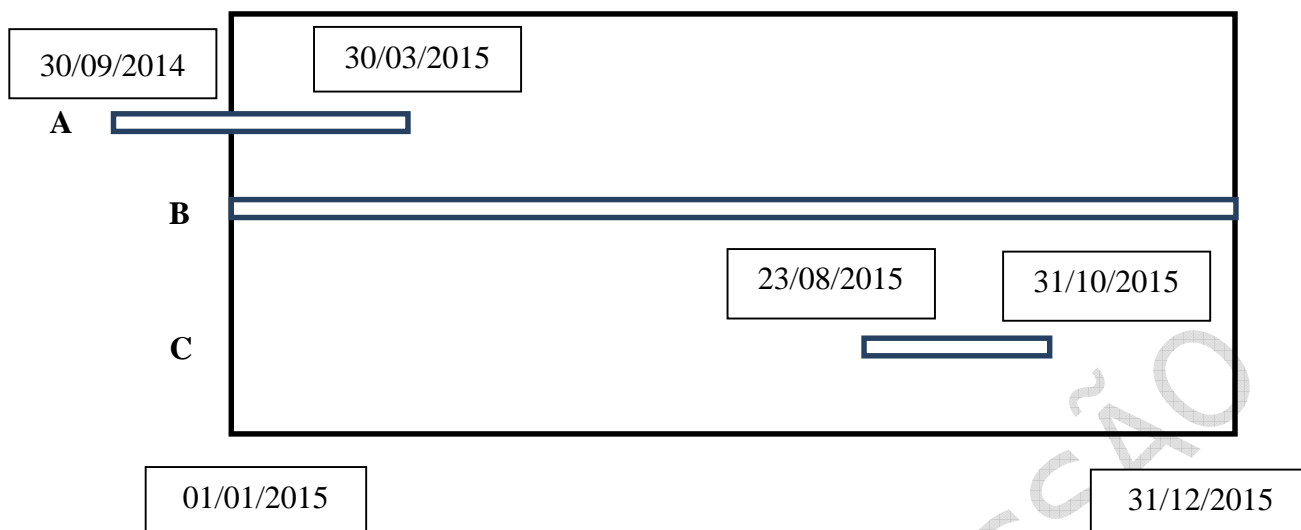
- $exp o_t$ : exposição associada ao  $t^o$  registro de risco.
- $dt_{pa}$ : data de término do período de análise.
- $dt_{ter}$ : data de término do registro.
- $dipa$ : data de início do período de análise.
- $dt_{ini}$ : data de início do registro.
- $qda$ : quantidade de dias no ano de análise.

Para cada ano de análise de exposição, os casos em que a data de término do registro é menor do que a data de início do período de análise ou a data de início do registro é maior do que a data de análise do registro são eliminados do cálculo de exposição e considerados apenas quando essas condições não existem.

A exposição de um registro pode ser exemplificada conforme a seguir, considerando 1º de janeiro de 2015 como  $dipa$  e 1º de janeiro de 2016 como  $dt_{pa}$  e os seguintes registros:

<u>Registro</u>	<u>Data de início (dt ini)</u>	<u>Data de término (dt ter)</u>
A	30/09/2014	30/03/2015
B	01/01/2015	01/01/2016
C	23/08/2015	31/10/2015

A demonstração a seguir ilustra como são consideradas as exposições de cada registro:



A taxa de exposição para cada registro é calculada conforme as seguintes expressões:

$$exp o_A = \frac{88}{365} = 0,241096$$

$$exp o_B = \frac{365}{365} = 1,000000$$

$$exp o_C = \frac{69}{365} = 0,189041$$

Em cada período de análise foi considerada a exposição de cada imóvel ao risco de danos físicos. Em seguida, foi considerada a quantidade de sinistros, por período de análise. Como alternativa à falta de dados, utilizou-se a hipótese de frequência de ocorrência e severidade de evento acerca das informações dos danos físicos ao imóvel do FGHab - Fundo Garantidor da Habitação Popular. Para obtenção da frequência de danos físicos no imóvel, considerou-se a média de frequências dos anos de 2009 a 2016 a fim de utilizar uma hipótese mais consistente nos fluxos de caixa. Conforme tabela a seguir:

Períodos de exposição	Quantidade de contratos expostos	Quantidade de ocorrências	Taxa de frequência
2.009	15.219	13	0,00007118
2.010	163.583	92	0,00004687
2.011	419.315	381	0,00007572
2.012	714.277	484	0,00005647
2.013	1.041.050	457	0,00003658
2.014	1.376.243	513	0,00003106
2.015	1.893.843	656	0,00002887
2.016	946.921	36	0,00000634
<b>Total</b>	<b>6.570.452</b>	<b>2.632</b>	<b>0,003338%</b>

Desse modo, foi utilizado o percentual de 0,003338% ao ano como frequência de ocorrência de danos físicos no imóvel.

A severidade dos danos físicos nos imóveis expostos foi calculada utilizando as informações de sinistros do Fundo. A proporção da severidade de cada evento em relação ao valor de avaliação do imóvel (A) foi analisada, uma vez que a severidade do evento está limitada ao valor de avaliação do imóvel. Retiramos do cálculo os valores considerados "outliers". Em seguida, foram calculados o percentual do valor de avaliação do imóvel em relação ao total (B) e o valor do dano físico no imóvel em relação ao dano físico total recebido pelo FAR (C). Esses cálculos foram realizados para todos os eventos ocorridos. O percentual da severidade foi determinado por meio da média dos índices B e C, ponderados pelo índice A.

$$q_{Svr\_DFI\_Ind} = \frac{(B + C)}{2} * A$$



Sendo que o percentual de severidade utilizado nas projeções é obtido pela soma de cada percentual individual de contrato, ou seja:

$$q_{Svr\_DFI} = \sum_{i=1}^t q_{Svr\_DFI\_Ind_i}$$

O percentual médio calculado foi de 5,47% ao ano.

Ressalta-se que para os imóveis que foram adquiridos de forma antecipada (PAR – Aquisição Antecipada), não foi projetado o fluxo de despesa com danos físicos no imóvel, uma vez que o seguro contratado junto à Caixa Seguros é pago diretamente pelo participante e, em caso de dano físico no imóvel, a Caixa Seguros assume o pagamento do bem.

Os percentuais definidos para a hipótese de danos físicos no imóvel foram obtidos com a base de eventos ocorridos até a data de 30 de junho de 2016. Recomendamos que o Fundo mantenha este histórico atualizado a fim de utilizarmos a hipótese mais aderente à realidade do Fundo.

#### 4.4. Perdas com ações judiciais

Além dos riscos atuariais a que o Fundo está exposto, esta avaliação atuarial contemplou possíveis despesas futuras devido a perdas com ações judiciais. O método para modelagem deste decremento é igual ao utilizado para os danos físicos no imóvel, porém com extração das ações cujo motivo seja “ação trabalhista”. Esta hipótese foi determinada em separado por programa do FAR.

A frequência de abertura de ação judicial contra o Fundo foi obtida pela fração entre o total de aberturas desde a criação do Fundo e o total de contratos expostos até a data-base de cálculo. A hipótese de frequência anual de abertura de ações judiciais contra o PAR é de 1,94 e de 0,22% para o PMCMV – Recursos FAR.

Para estimar a severidade de perda, foi considerado o percentual médio dos valores de abertura de ação judicial sobre o valor médio de avaliação dos imóveis para cada ação. A hipótese de severidade das ações judiciais utilizada é de 55,92%, para o PAR, e de 67,33% para o PMCMV – Recursos FAR. Estes percentuais são elevados pois as ações possuem não apenas o valor da ação principal, mas sim danos morais e como não foi possível segregar tais valores, utilizamos o valor total da ação.

Além disso, o Fundo considera, por política interna, o percentual de 50% de perda para provisionamento das ações. Este percentual foi considerado na projeção dos fluxos desse decremento.

#### 4.5. Despesas administrativas

O percentual de despesa administrativa utilizado nos fluxos de caixa foi obtido a partir da relação entre os valores contabilizados de despesa administrativa e os valores de retorno das prestações, considerando os valores dos dois programas juntos. Entende-se que a despesa administrativa é diretamente relacionada ao aumento da receita do Fundo; por isso, essa relação foi utilizada. A partir dos percentuais identificados dessa relação, foi utilizada a média simples destes para determinar o percentual de despesa administrativa do FAR, no valor de 3,37% ao mês.

#### 4.6. Atualização monetária

Além das despesas administrativas, foi calculado o percentual de atualização monetária das parcelas em atraso das prestações devidas pelos participantes dos dois programas ao FAR. Esse percentual foi apurado com a relação entre o valor da atualização monetária e as prestações contabilizadas. A partir dos percentuais identificados dessa relação, foi utilizada a média simples destes para determinar o percentual de atualização monetária a ser considerada nos fluxos de caixa do FAR, no valor de 0,33% ao mês.

#### 4.7. Taxa de desconto

A taxa de desconto é utilizada para a determinação, na data-base da avaliação atuarial, do valor presente resultante do fluxo de caixa projetado.

Na data-base de 31 de dezembro de 2016 verificou-se que o Fundo não possuía uma carteira de investimento que lhe rendesse uma receita financeira mensal. Os recursos do FAR, atualmente, são providos diretamente do Governo Federal, sem datas pré-acordadas, ou seja, o valor é repassado

ao FAR quando o mesmo solicita para cobrir as despesas do período. Entende-se que, através deste cenário, o método de financiamento do Fundo pode ser interpretado como o de repartição simples. Com isso, a taxa de desconto praticada seria igual a 0,0%. Porém, optou-se pela utilização da curva da taxa SELIC, pois entende-se que mesmo que os aportes no Fundo não sejam feitos periodicamente, existe ao menos uma rentabilidade mínima a ser considerada no cálculo. A curva de juros utilizada foi obtida com base nas estimativas de taxas da BMF&BOVESPA. A curva de juros utilizada encontra-se no anexo III deste relatório.

#### 4.8. Taxa de inflação

Os fluxos de caixa foram projetados considerando seus valores reais, porém, a Deloitte Touche Tohmatsu Consultores Ltda. utiliza como índice de inflação de longo prazo o valor de 4,50% ao ano.

#### 4.9. Despesas de manutenção dos imóveis

Dentre as despesas projetadas no fluxo de caixa do FAR, foi realizada uma análise a parte referente às despesas com itens não comuns às operações do Fundo. No PAR, os imóveis são de propriedade do FAR até a aquisição do imóvel por parte do arrendatário, tanto no final do arrendamento ou no caso de aquisição antecipada. No PMCMV estas despesas também ocorrem, mas em frequência e montantes menores do que em relação ao PAR. Com isso, a análise desta hipótese foi realizada em separado por programa.

As despesas analisadas nesta hipótese são as relacionadas com taxas condominiais, água, energia, gás, desocupação de empreendimentos invadidos, vigilância, reparos e benfeitorias. Estas despesas são nomeadas como despesas de manutenção dos imóveis.

A definição desta hipótese utilizou o conceito de imóveis expostos ao risco de ocorrência destas despesas. A análise consistiu na utilização de dados referentes dos últimos quarenta e oito meses, a fim de identificar sazonalidades ou tendências na série. Na analisarmos a evolução de tais despesas, correlacionando-as com o total de imóveis expostos, determinamos que o período referente aos últimos trinta e seis meses refletia de maneira razoável a tendência da série a fim de identificarmos uma hipótese a ser inserida no fluxo de caixa.

O valor, por unidade habitacional, obtido na análise do PAR foi de R\$ 12,71 por mês, e o obtido no PMCMV, de R\$ 2,45, por mês. Ambos os valores se encontram em bases mensais para cada imóvel.

#### 4.10. Método atuarial adotado

A avaliação atuarial do FAR tem por objetivo mensurar a melhor estimativa do passivo atuarial na data-base de cálculo, bem como a situação econômico-financeira do Fundo. O método adotado para estimação foi o de projeção dos contratos ativos na data-base até o fim do prazo de arrendamento e amortização, considerando os riscos a que os participantes (morte e invalidez permanente), o imóvel (danos físicos) e o Fundo (inadimplência) estavam expostos. Foi construído um modelo de projeção de fluxo de caixa determinista utilizando as probabilidades de morte e entrada em invalidez permanente, adotadas por meio de tábuas biométricas, e as taxas fixas de ocorrência dos eventos possíveis que influenciam os decrementos dos fluxos de caixa, conforme justificativa exposta anteriormente.

Os fluxos de caixa foram projetados com periodicidade mensal e, após a sua apuração, foram calculados a valor presente na data-base de cálculo, considerando a taxa de desconto informada no item 4.7. O valor presente das obrigações atuariais do FAR foi confrontado com o valor do seu patrimônio, para verificar a necessidade de constituição de reserva ou não.

## 5. PROJEÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

Os fluxos de caixa foram calculados a partir da evolução de cada contrato ativo, individualmente, até o encerramento do período do arrendamento ou financiamento da dívida vinculada ao contrato de cada participante.

Nessa etapa, foram projetados os fluxos de entrada e saída de valores, os quais estão expostos a seguir, aplicando as condições de sobrevivência e atividade (não se invalidar) dos participantes nos fluxos pertinentes.

O método de projeção dos itens citados anteriormente encontra-se a seguir.

## 5.1 Retorno das prestações ao Fundo

As prestações são pagas ao Fundo, seguindo as características de cada programa. O valor de prestação paga no PAR, tanto para os imóveis arrendados como para os adquiridos antecipadamente, é equivalente ao valor de amortização do saldo devedor. O valor de amortização do contrato é dado pela seguinte relação:

$$AMT_t = \frac{SDR_t}{PRZ\_REM_t}$$

A amortização, constante, é equivalente a divisão do saldo devedor remanescente pelo prazo remanescente de amortização do contrato. Além dos imóveis arrendados, o Fundo possui alguns imóveis ociosos, isto é, estão prontos, mas não arrendatário no mesmo. Conforme item 5.5, o qual explica sobre a remuneração do Agente Financeiro CAIXA, o Fundo recebe a taxa de ociosidade por parte da CAIXA. Com isso, considerou-se o fluxo de entrada da taxa de ociosidade no mesmo valor que o valor de amortização do imóvel, dadas as condições do imóvel, além das taxas de remuneração do Agente Financeiro.

Além das taxas de juros que cada financiamento possui, o saldo devedor remanescente é corrigido pela Taxa Referencial - TR. Os saldos devedores foram ajustados, mensalmente, pela TR futura obtida junto a BMF&BOVESPA. A curva de juros TR para ajuste dos saldos remanescentes está disponível no anexo IV deste relatório.

Para o PMCMV, como exposto no item 3.2, o participante conta com o subsídio do Governo Federal para a obtenção do imóvel. Com isso, o valor de prestação paga corresponde apenas a responsabilidade do participante no contrato. O exemplo a seguir ilustra como é calculada a prestação de um contrato no PMCMV:

- Data de contratação: 25/02/2013;
- Valor do imóvel: R\$ 65.000,00;
- Prazo de amortização do contrato: 120 meses;
- Valor da renda familiar: R\$ 1.300,00.

A prestação a ser paga pelo participante será equivalente a 5,0% da renda familiar, com prestação mínima de R\$ 25,00. Sendo a renda familiar igual a R\$ 1.300,00, o valor de 5,0% representa R\$ 65,00, o qual é superior a R\$ 25,00. O subsídio do Governo Federal será a diferença entre o valor do imóvel e o total pago pelo participante no período de contratação. Como o prazo de amortização do contrato é de 120 meses, a responsabilidade do participante na operação é de R\$ 7.800,00 e, portanto, o subsídio será de R\$ 57.200,00. A expressão da prestação do participante do PMCMV é equivalente a exposta a seguir:

$$PT_t = \text{MAX} ( 25 ; RND\_FAM \cdot 5\% )$$

A consideração dos retornos das prestações ao Fundo está condicionada a sobrevivência e atividade do participante. No PAR, em caso de morte ou invalidez permanente, o fluxo de retorno das prestações cessa, mas o fundo recebe o ressarcimento do saldo devedor do participante através da Caixa Seguros. Portanto, foram projetados dois fluxos, um de retorno das prestações e outro de ressarcimento por morte ou invalidez permanente. A expressão a seguir representa o fluxo de retorno das prestações para o Fundo, tanto no PAR como no PMCMV:

$$PREST_t = PT_t \cdot \prod_{a=0}^t p_{x+a} \cdot \prod_{a=0}^t p'_{i_{x+a}} \cdot (1 - INAD) \cdot Resp$$

$t$  varia no intervalo compreendido entre a data-base e a data de término do contrato.

Na expressão acima foi inserido o fator de risco de crédito (INAD), porém ressalta-se que o risco de crédito, nos imóveis arrendados, é suportado pela CAIXA, através do pagamento de uma taxa, descrito no item 5.5. Para os imóveis com aquisição antecipada e os referentes ao PMCMV, o risco de crédito não é suportado pela CAIXA e utilizaram-se como hipóteses os percentuais descritos no item 4.2.

As expressões dos fluxos referentes aos ressarcimentos da Caixa Seguro são apresentadas a seguir:

Morte:

$$MORTE_t = SDR_t \cdot q_{x+t} \cdot \prod_{a=0}^{t-1} p_{x+a} \cdot \prod_{a=0}^t p i_{x+a} \cdot Resp$$

Invalidez Permanente:

$$INV\_PERM_t = SDR_t \cdot i_{x+t} \cdot \prod_{a=0}^{t-1} p_{x+a} \cdot \prod_{a=0}^t p i_{x+a} \cdot Resp$$

$t$  varia no intervalo compreendido entre a data-base e a data de término do contrato.

Conforme ilustrado no item 4.1, optou-se pela adoção da tábua biométrica GR 95 agravada em 10%, segregada por sexo, para a mensuração das probabilidades de sobrevivência e a Álvaro Vindas, para as probabilidades de entrada em invalidez. Na projeção dos fluxos de caixa, quando um item foi considerado como exposto ao risco atuarial, entende-se que para a ocorrência de tal fluxo os eventos de morte e invalidez foram ponderados no cálculo, como no caso das prestações do PMCMV apresentado anteriormente. Considerou-se, em cada período, a probabilidade de o participante estar vivo até o período atual, acumulando as probabilidades de sobrevivência em cada período, por isso a utilização do símbolo de produtório na expressão. A ponderação da entrada em invalidez foi apurada de maneira idêntica à morte.

## 5.2 Atualização monetária

O cálculo da atualização monetária baseou-se na aplicação do percentual definido no item 4.6 sobre o total de prestação projetada, conforme a expressão a seguir:

$$ATM_t = PREST_t \cdot P\_ATM$$

$t$  varia no intervalo compreendido entre a data-base e a data de término do contrato.

## 5.3 Desembolsos futuros das obras contratadas

Conforme apresentado nos itens 3.1 e 3.2, as obras dos empreendimentos do PAR e do PMCMV são realizadas com recursos do FAR, o qual recebe aportes oriundos da integralização de cotas pela União. Na avaliação da situação econômico-financeira do Fundo, foram considerados os desembolsos futuros referentes as obras já contratadas e em andamento até a data-base de 31 de dezembro de 2016. Estas obras não possuem beneficiários indicados, os mesmos são nomeados no fim da construção dos empreendimentos, conforme regulamento do FAR. O desembolso futuro trata-se de uma estimativa do Fundo, junto com os Agentes Financeiros, das contratações até a data-base, considerando o prazo estabelecido para construção e o valor máximo de cada unidade habitacional. Porém, é importante ressaltar que pode ocorrer o atraso na conclusão das obras, bem como na alteração no valor de cada unidade habitacional, os quais poderiam refletir no fluxo de caixa do Fundo. Além destes desembolsos, foi realizada a projeção dos futuros participantes destes imóveis, isto é, a partir da base cadastral do PMCMV calculou-se os valores médios de cada variável necessária para o cálculo, bem como idade, renda familiar, valor de financiamento, valor de avaliação do imóvel e outros campos necessários, e considerou-se como mutuário principal pessoa do sexo feminino, por possuir maior expectativa de vida. O quadro a seguir indica os dados médios calculados para este mutuário:

Data de Nascimento	15/05/1975
Idade Média Anos	41
Valor de Financiamento Médio	48.191
Sexo	Feminino
Renda Familiar Média	775,21
Valor de Avaliação Médio	48.604
Amortização Total	120
Renda Pactuada	100%

Após a determinação do mutuário médio, calculou-se o fluxo de caixa sendo este iniciado após o término da construção do imóvel, de dezoito meses. Estes fluxos foram adicionados ao fluxo dos participantes ativos para o cálculo do superávit/déficit do Fundo.

#### 5.4 Empréstimo junto ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço

Durante as operações do FAR, o mesmo contratou junto ao FGTS – Fundo de Garantia do Tempo de Serviço empréstimo para financiar suas operações. Em 30 de novembro de 2016, o saldo devedor deste empréstimo era de R\$ 2.951.492.822 e, pelos termos do contrato, o montante será amortizado pelo prazo de 113 meses, a partir da mesma data. O método de amortização utilizado nesta operação é o SAC – Sistema de Amortização Constante, com juros sobre o principal de 4,84% ao ano e taxa de risco de crédito de 0,20% ao ano, incidente sobre o saldo remanescente do principal. As despesas com o pagamento deste contrato foram consideradas no fluxo de saídas do Fundo, conforme expressão a seguir:

$$FGTS_t = AMT\_FGTS_t + JUROS\_FGTS_t + TX\_RISCO_t$$

#### 5.5 Remuneração do Agente Financeiro

Pelas operações do FAR, o Fundo deve remunerar o Agente Financeiro CAIXA, conforme a legislação vigente.

A remuneração da CAIXA pela prestação de serviços de gestão do FAR e execução do PAR é fixada na Portaria Interministerial Cidades e Fazenda nº 684, de 19/12/2007, conforme segue:

Pelas atividades exercidas nas operações de arrendamento residencial:

- 15,0% incidente sobre o valor da arrecadação prevista da taxa de arrendamento, contada a partir da data do primeiro arrendamento inclusive, na condição de responsável pelo risco de inadimplência e ociosidade;
- 1,2% incidente sobre o valor contratado a partir de 10/05/2004, devida mensalmente, a razão de 1/12, a título de ressarcimento de despesas de acompanhamento das obras; e,
- 15,0% incidente sobre o valor da arrendação prevista da taxa de arrendamento, a título de administração dos imóveis.

Pelas atividades exercidas nas operações de alienação por meio do exercício antecipado de opção de compra do imóvel arrendado:

- R\$ 25,59 devidos mensalmente, por operação de alienação com pagamento parcelado, a título de cobertura dos custos de administração do contrato;
- R\$ 196,07 por operação de alienação contratada, a título de cobertura dos custos de contratação – intermediação de crédito;
- 2,0% incidente sobre o fluxo de prestações mensais das operações de alienação com pagamento parcelado, a título de taxa de garantia de adimplência e cobrança.

A título de taxa de administração do FAR, a remuneração da CAIXA, na qualidade de Agente Gestor, corresponde a 0,3% ao ano, incidente sobre as disponibilidades do Fundo.

A remuneração da CAIXA pela prestação de serviços de administração de obras, contratação e administração das operações de parcelamento aos beneficiários do PMCMV foi regulamentada pelos Ministérios do Planejamento e Gestão, da Fazenda e das Cidades em 28/12/2011, na forma da Portaria nº 561 e define a remuneração da CAIXA, conforme segue:

- R\$ 17,81 devidos mensalmente pelo prazo de até dezoito meses, por operação a ser formalizada com o beneficiário final, a título de cobertura dos custos com a análise e contratação do projeto e acompanhamento da execução das obras;
- R\$ 217,01 por operação de alienação da unidade habitacional com o beneficiário final, a título de cobertura dos custos para originar do contrato; e,

- R\$ 17,30 devidos mensalmente pelo prazo de até cento e vinte meses, por operação de alienação com pagamento parcelado, a título de cobertura dos custos de administração e cobrança do contrato.

Os fluxos projetados referentes às remunerações do Agente Financeiro foram obtidos aplicando os dispostos da legislação nos contratos. Os valores foram projetados ponderados a sobrevivência e atividade de cada participante. Ressalta-se que os fluxos de caixa com despesas de remuneração ao Agente Financeiro foram calculados brutos de impostos (PASEP, COFINS e ISS).

#### 5.6 Despesas de manutenção do imóvel

Conforme descrito no item 4.9, o FAR possui despesas nomeadas com despesas de manutenção do imóvel, sendo estas despesas com montantes relevantes, mas sem periodicidade definida. Definiu-se o valor destas despesas por unidade habitacional, sendo estes valores projetados contrato a contrato com a condição de o contrato permanecer ativo, isto é, um contrato ativo é o contrato que não foi totalmente arrendado ou liquidado e o arrendatário ou participante não sofreu nenhum dos eventos morte ou invalidez permanente. A expressão para obtenção deste fluxo encontra-se a seguir:

$$DESP\_MANUT_t = q_{DESP\_MANUT} \cdot \prod_{a=0}^t p_{x+a} \cdot \prod_{a=0}^t p_{i_{x+a}} \cdot Resp$$

$t$  varia no intervalo compreendido entre a data-base e a data de término do contrato.

O item  $q_{DESP\_MANUT}$  representa o valor da despesa por unidade habitacional, sendo o valor de R\$ 12,71 por mês referente aos imóveis vinculados ao PAR e R\$ 2,45 por mês, referente aos imóveis vinculados ao PMCMV.

#### 5.7 Despesas com danos físicos no imóvel

Os danos físicos no imóvel são cobertos pelo FAR no caso dos imóveis vinculados ao PMCMV e pela Caixa Seguros, no caso dos imóveis vinculados ao PAR, sendo que o prêmio do seguro para a Caixa Seguros é custeado pelo Fundo no caso dos arrendamentos e pelo participante nos casos de aquisição antecipada.

No caso dos imóveis vinculados ao PAR – Arrendamento, a expressão de cálculo considera a taxa de precificação utilizada pela Caixa Seguros, conforme a seguir:

$$DESP\_DFI_t = q_{DFI\_CS} \cdot VLR\_AVAL \cdot \prod_{a=0}^t p_{x+a} \cdot \prod_{a=0}^t p_{i_{x+a}} \cdot Resp$$

No caso dos imóveis vinculados ao PMCMV, a expressão de cálculo considera as hipóteses obtidas no item 4.3. A expressão utilizada no cálculo do fluxo de despesa com danos físicos no imóvel é apresentada a seguir:

$$DESP\_DFI_t = VLR\_AVAL \cdot q_{Svr\_DFI} \cdot q_{Frq\_DFI} \cdot \prod_{a=0}^{t-1} p_{Frq\_DFI+t} \cdot \prod_{a=0}^t p_{x+a} \cdot \prod_{a=0}^t p_{i_{x+a}} \cdot Resp$$

$t$  varia no intervalo compreendido entre a data-base e a data de término do contrato.

Na projeção dos fluxos futuros de pagamento pelo evento danos físicos no imóvel, foi considerada, em cada período, a probabilidade acumulada de não ocorrência do evento até o período anterior ( $t-1$ ) e de ocorrer no período atual ( $t$ ).

Para a projeção do fluxo de despesas com danos físicos no imóvel considerou-se, para ambos os programas, também, a condição de o contrato permanecer ativo, isto é, um contrato ativo é o contrato que não foi totalmente arrendado ou liquidado e o arrendatário ou participante não sofreu nenhum dos eventos morte ou invalidez permanente.

## 5.8 Despesas administrativas

O cálculo das despesas administrativas baseou-se na aplicação do percentual definido no item 4.5 sobre o total de prestações retornadas ao Fundo projetadas, conforme a expressão a seguir:

$$DESP\_ADM_t = PREST_t \cdot PercDESP\_ADM$$

$t$  varia no intervalo compreendido entre a data-base e a data de término do contrato.

## 5.9 Perda por ação judicial

O cálculo desse decremento utilizou as hipóteses definidas no item 4.4. Na projeção dos fluxos futuros de pagamento pelo evento ações judiciais, foi considerada, em cada período, a probabilidade de não abertura da ação judicial até o período anterior ( $t-1$ ) e de ela ser aberta no período atual ( $t$ ).

O decremento perda por ação judicial foi considerado no modelo de cálculo, conforme a expressão a seguir:

$$PAJ_t = VLR\_AVAL \cdot Perda\_AJ \cdot q_{Svr\_AJ} \cdot q_{Frq\_AJ} \cdot \prod_{a=0}^{t-1} paj_{a+t} \cdot Resp$$

$t$  varia no intervalo compreendido entre a data-base e a data de término do contrato.

Para que esse decremento ocorra, é considerada apenas a exposição do grupo familiar. Com isso, o fluxo de perda por ação judicial foi projetado até a data-fim do contrato de financiamento de cada mutuário, ponderado pela responsabilidade de cada participante.

## 5.10 Fluxo de caixa

O fluxo de caixa foi composto pelo montante de cada variável descrita anteriormente, com periodicidade mensal. A expressão a seguir ilustra a composição utilizada para o fluxo de caixa, em um período  $t$  qualquer:

$$FC_t = (PREST_t + MORTE + INV\_PERM + ATM_t) - (DES\_OB_t + FGTS_t + REM\_AF_t + DESP\_MAN_t + DESP\_DFI_t + DESP\_ADM_t + PAJ_t)$$

A simbologia adotada neste relatório está descrita no anexo II deste relatório.

A partir do fluxo de caixa identificado em cada período, foi apurado o valor presente dos fluxos projetados a fim de identificar qual o superávit/déficit do Fundo, na data-base de cálculo da avaliação.

## 6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os fluxos calculados consideram os riscos atuariais a que o Fundo está exposto. Devido a pouca informação existente, o Fundo não possui histórico para a utilização de hipóteses que reflitam a massa de participantes expostos aos riscos atuariais, conforme apresentado no item 4.1.

Ressaltamos que as hipóteses utilizadas na avaliação atuarial do FAR devem ser monitoradas periodicamente a fim de verificar possíveis alterações no comportamento da massa de participantes e entre os eventos ocorridos e esperados.

\* \* \* \* \*





**ANEXO I - TÁBUAS BIOMÉTRICAS UTILIZADAS**

**TÁBUA MORTALIDADE DE VÁLIDOS – GR 95 AGRAVADA 10% - MASCULINA**

<b>Idade</b>	<b>q(x)</b>	<b>Idade</b>	<b>q(x)</b>	<b>Idade</b>	<b>q(x)</b>
0	0,000000	45	0,002968	90	0,095568
1	0,000000	46	0,003235	91	0,101659
2	0,000000	47	0,003541	92	0,108709
3	0,000000	48	0,003887	93	0,116879
4	0,000000	49	0,004258	94	0,125951
5	0,000000	50	0,004640	95	0,135604
6	0,000000	51	0,005036	96	0,145837
7	0,000000	52	0,005454	97	0,156651
8	0,000000	53	0,005899	98	0,168046
9	0,000000	54	0,006378	99	0,180022
10	0,000000	55	0,006898	100	0,192577
11	0,000000	56	0,007464	101	0,205714
12	0,000000	57	0,008082	102	0,219431
13	0,000000	58	0,008758	103	0,233729
14	0,000000	59	0,009500	104	0,248609
15	0,001417	60	0,010311	105	0,264068
16	0,001418	61	0,011201	106	0,280108
17	0,001419	62	0,012174	107	0,296728
18	0,001420	63	0,013154	108	0,313930
19	0,001421	64	0,014100	109	0,331713
20	0,001423	65	0,015067	110	0,350075
21	0,001425	66	0,016104	111	0,369019
22	0,001426	67	0,017260	112	0,388543
23	0,001427	68	0,018580	113	0,408649
24	0,001428	69	0,020106	114	0,429334
25	0,001429	70	0,021875	115	0,450601
26	0,001430	71	0,023925	116	0,472448
27	0,001431	72	0,026278	117	0,494876
28	0,001433	73	0,028915	118	0,517884
29	0,001434	74	0,031805	119	0,541473
30	0,001437	75	0,034921	120	0,565643
31	0,001447	76	0,038235	121	0,590394
32	0,001465	77	0,041721	122	0,615725
33	0,001496	78	0,045355	123	0,641637
34	0,001536	79	0,049114	124	0,668130
35	0,001588	80	0,052975	125	0,695203
36	0,001651	81	0,056917	126	1,000000
37	0,001728	82	0,060921		
38	0,001819	83	0,064968		
39	0,001925	84	0,069040		
40	0,002048	85	0,073120		
41	0,002189	86	0,077193		
42	0,002349	87	0,081281		
43	0,002529	88	0,085570		
44	0,002734	89	0,090266		

## TÁBUA MORTALIDADE DE VÁLIDOS – GR 95 AGRAVADA 10% - FEMININA

Idade	q(x)	Idade	q(x)	Idade	q(x)
0	0,000000	46	0,001558	92	0,073486
1	0,000000	47	0,001641	93	0,078789
2	0,000000	48	0,001727	94	0,084625
3	0,000000	49	0,001818	95	0,091247
4	0,000000	50	0,001916	96	0,098666
5	0,000000	51	0,002023	97	0,106728
6	0,000000	52	0,002140	98	0,115435
7	0,000000	53	0,002269	99	0,124788
8	0,000000	54	0,002413	100	0,134785
9	0,000000	55	0,002574	101	0,145428
10	0,000000	56	0,002751	102	0,156715
11	0,000000	57	0,002949	103	0,168648
12	0,000000	58	0,003168	104	0,181225
13	0,000000	59	0,003411	105	0,194447
14	0,000000	60	0,003680	106	0,208315
15	0,000350	61	0,003950	107	0,222827
16	0,000352	62	0,004226	108	0,237984
17	0,000354	63	0,004539	109	0,253787
18	0,000356	64	0,004921	110	0,270234
19	0,000359	65	0,005400	111	0,287326
20	0,000362	66	0,005993	112	0,305063
21	0,000376	67	0,006691	113	0,323445
22	0,000403	68	0,007475	114	0,342472
23	0,000435	69	0,008329	115	0,362144
24	0,000468	70	0,009238	116	0,382461
25	0,000499	71	0,010188	117	0,403423
26	0,000532	72	0,011166	118	0,425030
27	0,000565	73	0,012159	119	0,447282
28	0,000601	74	0,013157	120	0,470179
29	0,000636	75	0,014166	121	0,493721
30	0,000673	76	0,015255	122	0,517908
31	0,000713	77	0,016504	123	0,542739
32	0,000756	78	0,017987	124	0,568215
33	0,000800	79	0,019769	125	0,594338
34	0,000848	80	0,021909	126	1,000000
35	0,000899	81	0,024461		
36	0,000954	82	0,027474		
37	0,001011	83	0,030967		
38	0,001070	84	0,034884		
39	0,001131	85	0,039149		
40	0,001190	86	0,043692		
41	0,001250	87	0,048445		
42	0,001307	88	0,053351		
43	0,001362	89	0,058352		
44	0,001419	90	0,063396		
45	0,001483	91	0,068435		

**TÁBUA ENTRADA EM INVALIDEZ PERMANENTE**

**ÁLVARO VINDAS AMBOS OS SEXOS**

<b>Idade</b>	<b>q(x)</b>	<b>Idade</b>	<b>q(x)</b>	<b>Idade</b>	<b>q(x)</b>
0	0,000000	45	0,001174	90	0,251988
1	0,000000	46	0,001271	91	0,000000
2	0,000000	47	0,001383	92	0,000000
3	0,000000	48	0,001511	93	0,000000
4	0,000000	49	0,001657	94	0,000000
5	0,000000	50	0,001823	95	0,000000
6	0,000000	51	0,002014	96	0,000000
7	0,000000	52	0,002231	97	0,000000
8	0,000000	53	0,002479	98	0,000000
9	0,000000	54	0,002762	99	0,000000
10	0,000000	55	0,003089	100	0,000000
11	0,000000	56	0,003452	101	0,000000
12	0,000000	57	0,003872	102	0,000000
13	0,000000	58	0,004350	103	0,000000
14	0,000000	59	0,004895	104	0,000000
15	0,000575	60	0,005516	105	0,000000
16	0,000573	61	0,006223	106	0,000000
17	0,000572	62	0,007029	107	0,000000
18	0,000570	63	0,007947	108	0,000000
19	0,000569	64	0,008993	109	0,000000
20	0,000569	65	0,010183	110	0,000000
21	0,000569	66	0,011542		
22	0,000569	67	0,013087		
23	0,000570	68	0,014847		
24	0,000572	69	0,016852		
25	0,000575	70	0,019135		
26	0,000579	71	0,021734		
27	0,000583	72	0,024695		
28	0,000589	73	0,028066		
29	0,000596	74	0,031904		
30	0,000605	75	0,036275		
31	0,000615	76	0,041252		
32	0,000628	77	0,046919		
33	0,000643	78	0,055371		
34	0,000660	79	0,060718		
35	0,000681	80	0,069084		
36	0,000704	81	0,078608		
37	0,000732	82	0,089453		
38	0,000764	83	0,101800		
39	0,000801	84	0,115859		
40	0,000844	85	0,131805		
41	0,000893	86	0,150090		
42	0,000949	87	0,170840		
43	0,001014	88	0,194465		
44	0,001088	89	0,221363		



**ANEXO II - SIMBOLOGIA UTILIZADA**

<i>SDR</i>	Saldo devedor remanescente de responsabilidade do participante.
<i>AMT</i>	Valor da amortização do saldo devedor.
<i>PRZ_REM</i>	Prazo remanescente do contrato.
<i>RND_FAM</i>	Renda familiar declarada.
<i>PREST</i>	Valor de prestação considerada no fluxo com decrementos atuariais.
<i>PT</i>	Valor de prestação a ser paga pelo participante.
<i>INAD</i>	Percentual de inadimplência do programa.
<i>Resp</i>	Responsabilidade do participante no contrato (percentual de pactuação de renda).
<i>MORTE</i>	Valor de ressarcimento por morte paga pela Caixa Seguros ao Fundo.
<i>INV_PERM</i>	Valor de ressarcimento por invalidez permanente paga pela Caixa Seguros ao Fundo.
<i>ATM</i>	Valor de atualização monetária considerada no fluxo de caixa.
<i>P_ATM</i>	Percentual de atualização monetária para projeção do fluxo de atualização monetária.
<i>FGTS</i>	Valor total de despesas com o contrato de empréstimo junto ao FGTS.
<i>AMT_FGTS</i>	Valor de amortização do contrato de empréstimo junto ao FGTS.
<i>JUROS_FGTS</i>	Valor dos juros do contrato de empréstimo junto ao FGTS.
<i>TX_RISCO</i>	Valor da taxa de risco de crédito do contrato de empréstimo junto ao FGTS.
<i>DESP_MANUT</i>	Valor das despesas com manutenção dos imóveis.
<i>q<sub>DESP_MANUT</sub></i>	Valor com manutenção do imóvel por unidade habitacional.
<i>VLR_AVAL</i>	Valor de avaliação do imóvel.
<i>DESP_DFI</i>	Valor de despesa com danos físicos no imóvel.
<i>q<sub>DFI_CS</sub></i>	Taxa de precificação do prêmio de danos físicos no imóvel cobrado pela Caixa Seguros.
<i>q<sub>Svr_DFI</sub></i>	Percentual de severidade do dano físico no imóvel.
<i>q<sub>Frq_DFI</sub></i>	Probabilidade de ocorrência do dano físico no imóvel.
<i>p<sub>Frq_DFI</sub></i>	Probabilidade de não ocorrência do dano físico no imóvel.
<i>PercDA</i>	Percentual adotado de despesas administrativas.
<i>DESP<sub>ADM</sub></i>	Valor de despesa administrativa do Fundo.
<i>PercPDESP<sub>ADM</sub></i>	Percentual de despesas administrativas para projeção do fluxo de despesas administrativas.
<i>PAJ</i>	Valor de perda com ações judiciais.

$Perda_{AJ}$	Percentual de perda com ações judiciais.
$q_{Svr_{AJ}}$	Percentual de severidade da ação judicial.
$q_{Frq_{AJ}}$	Probabilidade de abertura da ação judicial.
$p_{aj}$	Probabilidade de não abertura da ação judicial.
$DES_{OB}$	Valor dos desembolsos com as obras já contratadas até a data-base da avaliação.
$REM_{AF}$	Valor de despesa com o pagamento das remunerações do Agente Financeiro.
$q_x$	Probabilidade de morte de um indivíduo entre as idades $x$ e $x+1$ .
$p_x$	Probabilidade de sobrevivência de um indivíduo entre as idades $x$ e $x+1$ .
$i_x$	Probabilidade de entrada em invalidez permanente de um indivíduo entre as idades $x$ e $x+1$ .
$p i_x$	Probabilidade de um indivíduo manter-se válido entre as idades $x$ e $x+1$ .

## ANEXO III – CURVA DE JUROS

## CURVA DE JUROS UTILIZADA – SELIC X PRÉ EM 29 DE DEZEMBRO DE 2016

Data	Taxa Anual Nominal	Data	Taxa Anual Nominal	Data	Taxa Anual Nominal
dez/2016	13,65%	jul/2020	11,33%	fev/2024	11,64%
jan/2017	13,33%	ago/2020	11,34%	mar/2024	11,61%
fev/2017	13,19%	set/2020	11,34%	abr/2024	11,64%
mar/2017	12,98%	out/2020	11,35%	mai/2024	11,63%
abr/2017	12,80%	nov/2020	11,35%	jun/2024	11,64%
mai/2017	12,62%	dez/2020	11,35%	jul/2024	11,65%
jun/2017	12,47%	jan/2021	11,37%	ago/2024	11,64%
jul/2017	12,24%	fev/2021	11,38%	set/2024	11,66%
ago/2017	12,06%	mar/2021	11,40%	out/2024	11,64%
set/2017	11,92%	abr/2021	11,42%	nov/2024	11,64%
out/2017	11,80%	mai/2021	11,43%	dez/2024	11,68%
nov/2017	11,69%	jun/2021	11,44%	jan/2025	11,68%
dez/2017	11,59%	jul/2021	11,46%	fev/2025	11,69%
jan/2018	11,50%	ago/2021	11,47%	mar/2025	11,69%
fev/2018	11,43%	set/2021	11,48%	abr/2025	11,68%
mar/2018	11,36%	out/2021	11,49%	mai/2025	11,68%
abr/2018	11,31%	nov/2021	11,50%	jun/2025	11,68%
mai/2018	11,26%	dez/2021	11,50%	jul/2025	11,68%
jun/2018	11,21%	jan/2022	11,51%	ago/2025	11,68%
jul/2018	11,18%	fev/2022	11,52%	set/2025	11,68%
ago/2018	11,16%	mar/2022	11,53%	out/2025	11,68%
set/2018	11,14%	abr/2022	11,54%	nov/2025	11,68%
out/2018	11,12%	mai/2022	11,56%	dez/2025	11,68%
nov/2018	11,10%	jun/2022	11,57%	jan/2026	11,68%
dez/2018	11,08%	jul/2022	11,58%	fev/2026	11,68%
jan/2019	11,07%	ago/2022	11,57%	mar/2026	11,68%
fev/2019	11,08%	set/2022	11,59%	abr/2026	11,68%
mar/2019	11,09%	out/2022	11,60%	mai/2026	11,68%
abr/2019	11,10%	nov/2022	11,61%	jun/2026	11,68%
mai/2019	11,11%	dez/2022	11,62%	jul/2026	11,68%
jun/2019	11,12%	jan/2023	11,63%	ago/2026	11,68%
jul/2019	11,13%	fev/2023	11,63%	set/2026	11,68%
ago/2019	11,14%	mar/2023	11,62%	out/2026	11,68%
set/2019	11,16%	abr/2023	11,62%	nov/2026	11,68%
out/2019	11,17%	mai/2023	11,62%	dez/2026	11,68%
nov/2019	11,19%	jun/2023	11,62%	jan/2027	11,68%
dez/2019	11,21%	jul/2023	11,62%	fev/2027	11,68%
jan/2020	11,22%	ago/2023	11,61%	mar/2027	11,68%
fev/2020	11,25%	set/2023	11,61%	abr/2027	11,68%
mar/2020	11,26%	out/2023	11,61%	mai/2027	11,68%
abr/2020	11,28%	nov/2023	11,61%	jun/2027	11,68%
mai/2020	11,30%	dez/2023	11,61%	jul/2027	11,68%
jun/2020	11,29%	jan/2024	11,60%	ago/2027	11,68%

Data	Taxa Anual Nominal	Data	Taxa Anual Nominal	Data	Taxa Anual Nominal
set/2027	11,68%	ago/2031	11,71%	jul/2035	11,75%
out/2027	11,68%	set/2031	11,71%	ago/2035	11,75%
nov/2027	11,68%	out/2031	11,71%	set/2035	11,75%
dez/2027	11,68%	nov/2031	11,71%	out/2035	11,75%
jan/2028	11,68%	dez/2031	11,71%	nov/2035	11,75%
fev/2028	11,68%	jan/2032	11,72%	dez/2035	11,75%
mar/2028	11,68%	fev/2032	11,72%	jan/2036	11,75%
abr/2028	11,68%	mar/2032	11,72%	fev/2036	11,75%
mai/2028	11,68%	abr/2032	11,72%	mar/2036	11,75%
jun/2028	11,68%	mai/2032	11,72%	abr/2036	11,75%
jul/2028	11,68%	jun/2032	11,72%	mai/2036	11,75%
ago/2028	11,68%	jul/2032	11,72%	jun/2036	11,75%
set/2028	11,68%	ago/2032	11,72%	jul/2036	11,75%
out/2028	11,68%	set/2032	11,72%	ago/2036	11,75%
nov/2028	11,68%	out/2032	11,72%	set/2036	11,75%
dez/2028	11,68%	nov/2032	11,72%	out/2036	11,75%
jan/2029	11,68%	dez/2032	11,72%	nov/2036	11,75%
fev/2029	11,68%	jan/2033	11,73%	dez/2036	11,75%
mar/2029	11,69%	fev/2033	11,73%	jan/2037	11,76%
abr/2029	11,68%	mar/2033	11,73%	fev/2037	11,76%
mai/2029	11,69%	abr/2033	11,73%	mar/2037	11,76%
jun/2029	11,69%	mai/2033	11,73%	abr/2037	11,76%
jul/2029	11,68%	jun/2033	11,73%	mai/2037	11,76%
ago/2029	11,69%	jul/2033	11,73%	jun/2037	11,76%
set/2029	11,69%	ago/2033	11,73%	jul/2037	11,76%
out/2029	11,69%	set/2033	11,73%	ago/2037	11,76%
nov/2029	11,69%	out/2033	11,73%	set/2037	11,76%
dez/2029	11,69%	nov/2033	11,73%	out/2037	11,76%
jan/2030	11,69%	dez/2033	11,73%	nov/2037	11,76%
fev/2030	11,69%	jan/2034	11,74%	dez/2037	11,76%
mar/2030	11,70%	fev/2034	11,73%	jan/2038	11,76%
abr/2030	11,69%	mar/2034	11,74%	fev/2038	11,76%
mai/2030	11,70%	abr/2034	11,74%	mar/2038	11,76%
jun/2030	11,70%	mai/2034	11,74%	abr/2038	11,76%
jul/2030	11,70%	jun/2034	11,74%	mai/2038	11,76%
ago/2030	11,70%	jul/2034	11,74%	jun/2038	11,76%
set/2030	11,70%	ago/2034	11,74%	jul/2038	11,76%
out/2030	11,70%	set/2034	11,74%	ago/2038	11,76%
nov/2030	11,70%	out/2034	11,74%	set/2038	11,76%
dez/2030	11,70%	nov/2034	11,74%	out/2038	11,76%
jan/2031	11,70%	dez/2034	11,74%	nov/2038	11,76%
fev/2031	11,71%	jan/2035	11,75%	dez/2038	11,76%
mar/2031	11,71%	fev/2035	11,74%	jan/2039	11,77%
abr/2031	11,71%	mar/2035	11,75%	fev/2039	11,77%
mai/2031	11,71%	abr/2035	11,75%	mar/2039	11,77%
jun/2031	11,71%	mai/2035	11,74%	abr/2039	11,77%
jul/2031	11,71%	jun/2035	11,75%	mai/2039	11,77%



<b>Data</b>	<b>Taxa Anual Nominal</b>	<b>Data</b>	<b>Taxa Anual Nominal</b>	<b>Data</b>	<b>Taxa Anual Nominal</b>
jun/2039	11,77%	jul/2041	11,78%	ago/2043	11,78%
jul/2039	11,77%	ago/2041	11,78%	set/2043	11,78%
ago/2039	11,77%	set/2041	11,78%	out/2043	11,78%
set/2039	11,77%	out/2041	11,78%	nov/2043	11,78%
out/2039	11,77%	nov/2041	11,78%	dez/2043	11,79%
nov/2039	11,77%	dez/2041	11,78%	jan/2044	11,79%
dez/2039	11,77%	jan/2042	11,78%	fev/2044	11,79%
jan/2040	11,77%	fev/2042	11,78%	mar/2044	11,79%
fev/2040	11,77%	mar/2042	11,78%	abr/2044	11,79%
mar/2040	11,77%	abr/2042	11,78%	mai/2044	11,79%
abr/2040	11,77%	mai/2042	11,78%	jun/2044	11,79%
mai/2040	11,77%	jun/2042	11,78%	jul/2044	11,79%
jun/2040	11,77%	jul/2042	11,78%	ago/2044	11,79%
jul/2040	11,77%	ago/2042	11,78%	set/2044	11,79%
ago/2040	11,77%	set/2042	11,78%	out/2044	11,79%
set/2040	11,77%	out/2042	11,78%	nov/2044	11,79%
out/2040	11,77%	nov/2042	11,78%	dez/2044	11,79%
nov/2040	11,77%	dez/2042	11,78%	jan/2045	11,79%
dez/2040	11,77%	jan/2043	11,78%	fev/2045	11,79%
jan/2041	11,78%	fev/2043	11,78%	mar/2045	11,79%
fev/2041	11,78%	mar/2043	11,78%	abr/2045	11,79%
mar/2041	11,77%	abr/2043	11,78%	mai/2045	11,79%
abr/2041	11,78%	mai/2043	11,78%	jun/2045	11,79%
mai/2041	11,78%	jun/2043	11,78%		
jun/2041	11,78%	jul/2043	11,78%		

## ANEXO IV – CURVA DE JUROS

## CURVA DE JUROS UTILIZADA – TR X PRÉ EM 29 DE DEZEMBRO DE 2016

Data	Taxa Anual Nominal (%)	Data	Taxa Anual Nominal (%)	Data	Taxa Anual Nominal (%)
dez/2016	1,01%	jul/2021	0,49%	fev/2026	0,98%
jan/2017	0,86%	ago/2021	0,51%	mar/2026	0,99%
fev/2017	0,81%	set/2021	0,52%	abr/2026	1,01%
mar/2017	0,72%	out/2021	0,53%	mai/2026	1,01%
abr/2017	0,64%	nov/2021	0,55%	jun/2026	1,01%
mai/2017	0,56%	dez/2021	0,56%	jul/2026	1,01%
jun/2017	0,50%	jan/2022	0,57%	ago/2026	1,01%
jul/2017	0,40%	fev/2022	0,58%	set/2026	1,03%
ago/2017	0,33%	mar/2022	0,60%	out/2026	1,01%
set/2017	0,27%	abr/2022	0,61%	nov/2026	1,01%
out/2017	0,22%	mai/2022	0,62%	dez/2026	1,04%
nov/2017	0,18%	jun/2022	0,64%	jan/2027	1,08%
dez/2017	0,14%	jul/2022	0,65%	fev/2027	1,05%
jan/2018	0,10%	ago/2022	0,64%	mar/2027	1,05%
fev/2018	0,09%	set/2022	0,67%	abr/2027	1,08%
mar/2018	0,06%	out/2022	0,68%	mai/2027	1,08%
abr/2018	0,04%	nov/2022	0,69%	jun/2027	1,07%
mai/2018	0,03%	dez/2022	0,70%	jul/2027	1,08%
jun/2018	0,02%	jan/2023	0,72%	ago/2027	1,08%
jul/2018	0,01%	fev/2023	0,72%	set/2027	1,09%
ago/2018	0,02%	mar/2023	0,73%	out/2027	1,08%
set/2018	0,02%	abr/2023	0,74%	nov/2027	1,08%
out/2018	0,01%	mai/2023	0,74%	dez/2027	1,10%
nov/2018	0,02%	jun/2023	0,74%	jan/2028	1,13%
dez/2018	0,01%	jul/2023	0,75%	fev/2028	1,11%
jan/2019	0,02%	ago/2023	0,76%	mar/2028	1,13%
fev/2019	0,03%	set/2023	0,76%	abr/2028	1,12%
mar/2019	0,05%	out/2023	0,78%	mai/2028	1,13%
abr/2019	0,07%	nov/2023	0,78%	jun/2028	1,13%
mai/2019	0,08%	dez/2023	0,79%	jul/2028	1,13%
jun/2019	0,10%	jan/2024	0,79%	ago/2028	1,14%
jul/2019	0,11%	fev/2024	0,84%	set/2028	1,13%
ago/2019	0,13%	mar/2024	0,80%	out/2028	1,14%
set/2019	0,14%	abr/2024	0,84%	nov/2028	1,13%
out/2019	0,16%	mai/2024	0,83%	dez/2028	1,16%
nov/2019	0,18%	jun/2024	0,84%	jan/2029	1,16%
dez/2019	0,20%	jul/2024	0,85%	fev/2029	1,16%
jan/2020	0,21%	ago/2024	0,84%	mar/2029	1,19%
fev/2020	0,24%	set/2024	0,87%	abr/2029	1,17%
mar/2020	0,25%	out/2024	0,84%	mai/2029	1,19%
abr/2020	0,27%	nov/2024	0,84%	jun/2029	1,19%
mai/2020	0,29%	dez/2024	0,90%	jul/2029	1,19%
jun/2020	0,29%	jan/2025	0,95%	ago/2029	1,19%
jul/2020	0,32%	fev/2025	0,91%	set/2029	1,20%
ago/2020	0,34%	mar/2025	0,92%	out/2029	1,20%
set/2020	0,35%	abr/2025	0,95%	nov/2029	1,19%
out/2020	0,36%	mai/2025	0,95%	dez/2029	1,21%
nov/2020	0,37%	jun/2025	0,94%	jan/2030	1,22%
dez/2020	0,38%	jul/2025	0,95%	fev/2030	1,22%
jan/2021	0,39%	ago/2025	0,95%	mar/2030	1,24%
fev/2021	0,41%	set/2025	0,96%	abr/2030	1,23%
mar/2021	0,43%	out/2025	0,95%	mai/2030	1,23%
abr/2021	0,45%	nov/2025	0,95%	jun/2030	1,24%
mai/2021	0,46%	dez/2025	0,97%	jul/2030	1,24%
jun/2021	0,47%	jan/2026	1,01%	ago/2030	1,25%

## ANEXO IV

Data	Taxa Anual Nominal (%)	Data	Taxa Anual Nominal (%)	Data	Taxa Anual Nominal (%)
set/2030	1,24%	ago/2035	1,45%	jul/2040	1,56%
out/2030	1,26%	set/2035	1,45%	ago/2040	1,56%
nov/2030	1,24%	out/2035	1,45%	set/2040	1,56%
dez/2030	1,26%	nov/2035	1,46%	out/2040	1,56%
jan/2031	1,27%	dez/2035	1,45%	nov/2040	1,56%
fev/2031	1,29%	jan/2036	1,47%	dez/2040	1,56%
mar/2031	1,27%	fev/2036	1,46%	jan/2041	1,57%
abr/2031	1,28%	mar/2036	1,47%	fev/2041	1,57%
mai/2031	1,29%	abr/2036	1,47%	mar/2041	1,57%
jun/2031	1,29%	mai/2036	1,47%	abr/2041	1,57%
jul/2031	1,29%	jun/2036	1,47%	mai/2041	1,57%
ago/2031	1,29%	jul/2036	1,47%	jun/2041	1,57%
set/2031	1,29%	ago/2036	1,47%	jul/2041	1,57%
out/2031	1,30%	set/2036	1,47%	ago/2041	1,57%
nov/2031	1,29%	out/2036	1,47%	set/2041	1,57%
dez/2031	1,31%	nov/2036	1,48%	out/2041	1,57%
jan/2032	1,32%	dez/2036	1,48%	nov/2041	1,57%
fev/2032	1,33%	jan/2037	1,50%	dez/2041	1,58%
mar/2032	1,33%	fev/2037	1,49%	jan/2042	1,59%
abr/2032	1,33%	mar/2037	1,50%	fev/2042	1,59%
mai/2032	1,33%	abr/2037	1,50%	mar/2042	1,58%
jun/2032	1,33%	mai/2037	1,50%	abr/2042	1,59%
jul/2032	1,34%	jun/2037	1,50%	mai/2042	1,59%
ago/2032	1,33%	jul/2037	1,50%	jun/2042	1,58%
set/2032	1,33%	ago/2037	1,50%	jul/2042	1,59%
out/2032	1,35%	set/2037	1,50%	ago/2042	1,59%
nov/2032	1,33%	out/2037	1,50%	set/2042	1,59%
dez/2032	1,33%	nov/2037	1,51%	out/2042	1,59%
jan/2033	1,36%	dez/2037	1,50%	nov/2042	1,59%
fev/2033	1,38%	jan/2038	1,52%	dez/2042	1,59%
mar/2033	1,38%	fev/2038	1,51%	jan/2043	1,60%
abr/2033	1,37%	mar/2038	1,52%	fev/2043	1,60%
mai/2033	1,38%	abr/2038	1,52%	mar/2043	1,59%
jun/2033	1,38%	mai/2038	1,52%	abr/2043	1,60%
jul/2033	1,38%	jun/2038	1,52%	mai/2043	1,60%
ago/2033	1,38%	jul/2038	1,52%	jun/2043	1,59%
set/2033	1,38%	ago/2038	1,53%	jul/2043	1,60%
out/2033	1,39%	set/2038	1,52%	ago/2043	1,60%
nov/2033	1,38%	out/2038	1,52%	set/2043	1,60%
dez/2033	1,38%	nov/2038	1,53%	out/2043	1,60%
jan/2034	1,41%	dez/2038	1,52%	nov/2043	1,60%
fev/2034	1,40%	jan/2039	1,55%	dez/2043	1,60%
mar/2034	1,41%	fev/2039	1,54%	jan/2044	1,61%
abr/2034	1,41%	mar/2039	1,55%	fev/2044	1,61%
mai/2034	1,41%	abr/2039	1,55%	mar/2044	1,60%
jun/2034	1,41%	mai/2039	1,54%	abr/2044	1,61%
jul/2034	1,41%	jun/2039	1,55%	mai/2044	1,61%
ago/2034	1,41%	jul/2039	1,55%	jun/2044	1,60%
set/2034	1,41%	ago/2039	1,55%	jul/2044	1,61%
out/2034	1,41%	set/2039	1,55%	ago/2044	1,61%
nov/2034	1,42%	out/2039	1,55%	set/2044	1,61%
dez/2034	1,41%	nov/2039	1,55%	out/2044	1,61%
jan/2035	1,45%	dez/2039	1,55%	nov/2044	1,61%
fev/2035	1,43%	jan/2040	1,56%	dez/2044	1,61%
mar/2035	1,45%	fev/2040	1,56%	jan/2045	1,61%
abr/2035	1,45%	mar/2040	1,55%	fev/2045	1,61%
mai/2035	1,44%	abr/2040	1,56%	mar/2045	1,61%
jun/2035	1,45%	mai/2040	1,56%	abr/2045	1,61%
jul/2035	1,45%	jun/2040	1,56%	mai/2045	1,61%

ANEXO IV

Data	Taxa Anual Nominal (%)	Data	Taxa Anual Nominal (%)	Data	Taxa Anual Nominal (%)
jun/2045	1,61%	nov/2047	1,62%	abr/2050	1,62%
jul/2045	1,61%	dez/2047	1,62%	mai/2050	1,62%
ago/2045	1,61%	jan/2048	1,62%	jun/2050	1,62%
set/2045	1,61%	fev/2048	1,62%	jul/2050	1,62%
out/2045	1,61%	mar/2048	1,62%	ago/2050	1,62%
nov/2045	1,61%	abr/2048	1,62%	set/2050	1,62%
dez/2045	1,61%	mai/2048	1,62%	out/2050	1,62%
jan/2046	1,61%	jun/2048	1,62%	nov/2050	1,62%
fev/2046	1,61%	jul/2048	1,62%	dez/2050	1,62%
mar/2046	1,61%	ago/2048	1,62%	jan/2051	1,62%
abr/2046	1,61%	set/2048	1,62%	fev/2051	1,62%
mai/2046	1,61%	out/2048	1,62%	mar/2051	1,62%
jun/2046	1,61%	nov/2048	1,62%	abr/2051	1,62%
jul/2046	1,61%	dez/2048	1,62%	mai/2051	1,62%
ago/2046	1,61%	jan/2049	1,62%	jun/2051	1,62%
set/2046	1,61%	fev/2049	1,62%	jul/2051	1,62%
out/2046	1,61%	mar/2049	1,62%	ago/2051	1,62%
nov/2046	1,61%	abr/2049	1,62%	set/2051	1,62%
dez/2046	1,62%	mai/2049	1,62%	out/2051	1,62%
jan/2047	1,62%	jun/2049	1,62%	nov/2051	1,62%
fev/2047	1,62%	jul/2049	1,62%	dez/2051	1,62%
mar/2047	1,62%	ago/2049	1,62%	jan/2052	1,62%
abr/2047	1,62%	set/2049	1,62%	fev/2052	1,62%
mai/2047	1,62%	out/2049	1,62%	mar/2052	1,62%
jun/2047	1,62%	nov/2049	1,62%	abr/2052	1,62%
jul/2047	1,62%	dez/2049	1,62%	mai/2052	1,62%
ago/2047	1,62%	jan/2050	1,62%	jun/2052	1,62%
set/2047	1,62%	fev/2050	1,62%		
out/2047	1,62%	mar/2050	1,62%		

\* \* \* \* \*

***FAR – Fundo de  
Arrendamento Residencial***

*Relatório Sobre a Provisão Técnica do FAR  
para a Data-base 31 de dezembro de  
2016*

Deloitte Touche Tohmatsu Consultores Ltda.

MINUTA PARA DISCUSSÃO

---



Sr. Jucemar José Imperatori  
Superintendência Nacional de Fundos de Governo  
Setor Autarquias Sul - Quadra 03 - Lote 03/04 - CAIXA Matriz III - 10º andar - SUFUS  
Brasília - DF

24 de janeiro de 2016

Prezados Senhores:

Apresentamos a seguir o relatório contendo a metodologia utilizada e o resultado obtido na avaliação da provisão técnica do FAR – Fundo de Arrendamento Residencial, posicionada em 30 de junho de 2016.

Atenciosamente,

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU  
Consultores Ltda.

---

João Batista da Costa Pinto  
Sócio  
Atuário - MIBA 944

---

Assinatura do Representante do Fundo de  
Arrendamento Residencial

Nome: \_\_\_\_\_

Cargo: \_\_\_\_\_

---

Assinatura do Representante do Fundo de  
Arrendamento Residencial

Nome: \_\_\_\_\_

Cargo: \_\_\_\_\_





FAR – FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL

RELATÓRIO SOBRE A PROVISÃO TÉCNICA DO FAR

PARA A DATA-BASE 31 DE DEZEMBRO DE 2016

ÍNDICE

<b>1. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>1</b>
<b>2. OBJETIVO.....</b>	<b>1</b>
<b>3. PROVISÃO DE EVENTOS OCORRIDOS E NÃO AVISADOS – PEONA.....</b>	<b>1</b>
<b>4. RESULTADO OBTIDO NO CÁLCULO DA PROVISÃO TÉCNICA.....</b>	<b>1</b>

MINUTA PARA DISCUSSÃO



## 1. INTRODUÇÃO

O FAR – Fundo de Arrendamento Residencial (“FAR” ou “Fundo”) tem por objetivo prover recursos ao PAR – Programa de Arrendamento Residencial e ao PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida, para a realização de investimentos no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários (unidades habitacionais).

O Fundo é regido por Regulamento próprio dividido em cotas, separado do patrimônio dos cotistas e do gestor do Fundo. O Fundo tem direitos e obrigações próprias, pelas quais responde com seu patrimônio, não respondendo o gestor ou os cotistas por qualquer obrigação do Fundo, salvo pela integralização das cotas que subscreverem.

O FAR é administrado, gerido e representado judicial e extrajudicial pela Caixa Econômica Federal (“CAIXA”), instituição financeira federal, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília, Distrito Federal.

A gestão do PAR e do PMCMV – Recursos FAR competem ao Ministério das Cidades, enquanto a operacionalização do PAR fica sob responsabilidade da CAIXA e a operacionalização do PMCMV fica sob a responsabilidade das instituições financeiras oficiais federais, atualmente o Banco do Brasil (“BB”) e CAIXA.

## 2. OBJETIVO

O presente relatório tem por objetivo apresentar a metodologia utilizada e o resultado obtido no cálculo da Provisão de Eventos Ocorridos e Não Avisados (“PEONA”).

## 3. PROVISÃO DE EVENTOS OCORRIDOS E NÃO AVISADOS – PEONA

Definimos como metodologia a aplicação da metodologia definida na Circular SUSEP nº 517/2015, que estabelece critérios para fins de cálculo da Provisão de Sinistros Ocorridos e Não Avisados (PEONA).

Tendo em seu art. 9º definido que para fins de constituição da PEONA deverá ser utilizado, como base de cálculo, o valor de que resultar maior entre os percentuais definidos no Anexo II da Circular, aplicados sobre o somatório dos prêmios-base ou sinistros-base, no período de 12 (doze) meses, considerando o mês de constituição e os 11 (onze) meses anteriores. Para fins de aplicação de percentual, considerou-se os percentuais do Grupo 10 (Habitacional), Ramo 1065 (Seguro Habitacional em Apólices de Mercado – Demais Coberturas).

## 4. RESULTADO OBTIDO NO CÁLCULO DA PROVISÃO TÉCNICA

Com base na metodologia de cálculo descrita anteriormente e calculando com 2 meses de defasagem, obtivemos o seguinte resultado de provisão técnica do FAR, para a data-base de 31 de outubro de 2016:

<u>PROVISÃO</u>	<u>VALOR (R\$)</u>
PEONA	16.841.341,83

Entendemos que a metodologia utilizada pode não ser a mais adequada, em vista disso, não realizamos o teste de consistência para esta provisão. Também ressaltamos que esta provisão deve ser monitorada e recalculada a cada data-base a fim de identificar possíveis variações no comportamento dos eventos ocorridos.

\* \* \* \* \*