

Habitação- PF

Construção, Conclusão,
Reforma e Ampliação de
Unidades Habitacionais
Isoladas



Orientações para Clientes e
Responsáveis Técnicos

Habitação PF

Construção, Reforma, Melhoria e Conclusão, com ou sem Ampliação

1 Apresentação

Esta cartilha traz informações sobre as condições de financiamento, requisitos de engenharia e acompanhamento de obras de proposta de construção, reforma, ampliação e conclusão de unidades isoladas habitacionais, bem como orientações para o preenchimento de formulários.

Conheça todas as informações e obrigações dispostas no seu contrato para ter segurança e tranquilidade em relação aos serviços a serem prestados. Fique atento ao andamento do seu financiamento.

Por meio das opções de autoatendimento você pode acompanhar a evolução e solicitar serviços para o seu contrato, sem a necessidade de comparecer à agência, como pelo app da Habitação CAIXA a ser capturado no google play ou apple store.

Para que se analise a proposta de concessão de financiamento imobiliário é necessário apresentação do formulário Proposta de Construção Individual – CAIXA (PCI), utilizada para apresentação de propostas de construção, ou a Proposta de Reforma e Melhoria (PRM), no caso de Reforma, preenchidas por completo e assinadas pelo cliente e respectivo Responsável Técnico de execução da obra, e os documentos necessários para sua qualificação e do imóvel. Os formulários PCI e PRM estão disponíveis nas Agências da CAIXA e nos Correspondentes CAIXA AQUI (CCA).

2 Regras e Condições do Financiamento

Todos os documentos necessários à análise devem ser apresentados junto à proposta, serem compatíveis entre si e devem estar, obrigatoriamente, assinados pelo Cliente e Responsável Técnico nos locais indicados, para garantir conformidade, entendimento e compreensão sobre o andamento do processo.

Habitação PF

Construção, Reforma, Melhoria e Conclusão, com ou sem Ampliação

2.1 Regras Gerais

Atualmente a CAIXA oferece quatro modalidades de financiamento para construção de imóveis isolados habitacionais:

- a) Aquisição de Terreno e Construção;
- b) Construção em Terreno Próprio;
- c) Conclusão (somente imóvel com finalidade habitacional pelo Programa Casa Verde e Amarela); e
- d) Reforma com ou sem Ampliação.

A obra deve possuir Responsável Técnico com inscrição no CREA, CAU ou CFT/CRT e, em caso de substituição deste profissional durante a fase de obra, o Cliente deverá comunicar à CAIXA e apresentar os documentos comprobatórios pertinentes.

Para Construção em Terreno Próprio ou Aquisição de Terreno e Construção, o percentual para a última parcela do cronograma deve ser obrigatoriamente de, no mínimo, 5%.

É de responsabilidade do cliente o recolhimento do INSS, bem como demais encargos trabalhistas e de regularidade fiscal exigidos pelos órgãos reguladores, relativos à mão de obra utilizada na construção.

2.2 Prazo de Construção

- a) Para os contratos firmados no âmbito do SBPE, os prazos de construção podem variar de acordo com a opção pela antecipação de recursos ou não:
 - de 2 até 24 meses, contados a partir da data de assinatura do contrato, podendo excepcionalmente ser prorrogado até o prazo limite de 30 meses;
 - caso o cliente opte pela antecipação de financiamento, o prazo é de 3 até 24 meses, contados a partir da data de assinatura do contrato, podendo excepcionalmente ser prorrogado até o prazo limite de 30 meses.

Habitação PF

Construção, Reforma, Melhoria e Conclusão, com ou sem Ampliação

- b) Para os contratos firmados no âmbito do FGTS, os prazos de construção permitidos são:
- de 2 até 24 meses, contados da data da assinatura do contrato, podendo excepcionalmente ser prorrogado até o prazo limite de 36 meses, mediante reformulação do cronograma de obra e justificativa do atraso;

2.3 Percentual de Financiamento, Sistemas e Prazos de Amortização

Os sistemas de amortização utilizados pela Caixa são:

- SAC: Sistema de Amortização Constante;
- SFA/TP: Sistema Francês de Amortização/Tabela Price

O prazo máximo de amortização do financiamento, bem como o valor da entrada do financiamento, variam de acordo com o sistema de amortização escolhido pelo cliente. Atualmente a CAIXA financia até 80% do valor total da obra, a depender da modalidade de financiamento, e o prazo de amortização varia entre 120 e 420 meses.

Nas modalidades de Construção, Conclusão, Reforma com ou sem Ampliação o prazo de amortização é contado a partir do término do prazo de construção ou conclusão da obra, o que ocorrer primeiro.

O somatório dos prazos de obra, amortização e idade do proponente mais idoso não pode extrapolar 80 anos e 6 meses.

O valor financiado será pago pelo cliente em parcelas mensais, respeitado o prazo máximo permitido.

Informações mais detalhadas sobre Financiamento Imobiliário, Indexadores e Sistemas de Amortização podem ser acessadas na Cartilha disponível no endereço eletrônico: [Passos, Indexadores e Sistemas de Amortização](#).

2.4 Liberação de Recursos e Cálculo de Parcelas

À medida em que o cronograma é cumprido com a execução das etapas de obra, o cliente solicita a liberação de parcela à Agência ou ao CCA, onde seu financiamento foi contratado, encaminhando a PLS – Planilha de Levantamento

Habitação PF

Construção, Reforma, Melhoria e Conclusão, com ou sem Ampliação

de Serviços (formulário CAIXA que faz parte da PCI) assinada por ele e pelo Responsável Técnico da Obra (constante na proposta técnica aprovada na CAIXA).

Após cumpridos os pré-requisitos, os recursos são disponibilizados sob a forma de reembolso na conta do cliente, a quem caberá o pagamento pelos serviços executados em sua obra.

Para proposta financiada com recursos do SBPE, exceto na modalidade de Reforma com ou sem Ampliação, o cliente pode fazer a opção por antecipar parcelas do financiamento. A necessidade da utilização da antecipação deverá ser comunicada a agência, tanto no começo, quanto durante a evolução da obra.

A antecipação pode ser de até 20% do valor financiado, compreendido entre a primeira e segunda parcelas do cronograma físico-financeiro. As demais parcelas são reembolsadas de acordo com a evolução da obra e o cumprimento das exigências para liberação.

A última parcela de obra é liberada somente após o cumprimento das exigências que culminam com a averbação da conclusão da obra na certidão de matrícula do imóvel.

Durante a fase de obra, cabe ao cliente o pagamento de juros de obra, atualização monetária, prêmios de seguro e taxa de administração, quando houver. O pagamento da amortização do financiamento se inicia após formalização da conclusão da obra e averbação na matrícula.

Em todas as operações é obrigatória a contratação dos seguros MIP e DFI, sendo as alíquotas MIP variáveis em função da faixa etária dos proponentes pactuantes de renda e o DFI é cobrado em função do valor da garantia.

Durante a fase de amortização, ou seja, quando concluída a obra, o encargo mensal passa a ser composto pela parcela de juros, amortização, tarifa de administração, quando houver, e prêmios de seguro, ou seja, o cliente iniciará o pagamento efetivo do seu contrato, até sua plena quitação no prazo acordado ou,

Habitação PF

Construção, Reforma, Melhoria e Conclusão, com ou sem Ampliação

caso haja amortização com recursos próprios ou através da utilização do FGTS (somente nos casos em que o cliente se enquadrar), no prazo remanescente.

2.5 *Itens Financiáveis*

2.5.1 Itens financiáveis em todas as operações

- Todos os serviços necessários para a construção do imóvel que se pretende financiar, desde o preparo do terreno e fundações até os acabamentos (revestimentos, louças, metais, bancadas etc.);
- Sistema de coleta/armazenamento e uso de águas pluviais;
- Sistema de reuso de águas servidas/cinzas;
- Sistema de aquecimento solar;
- Sistema de geração de energia renovável (placas fotovoltaicas, micro gerador eólico etc.);
- Dispositivos economizadores de energia (sensores de presença, fotoelétricos etc.).

2.5.2 Para operações financiadas com recursos SBPE, também é possível financiar os seguintes itens:

- Piscina;
- Quiosque/churrasqueira;
- Coberturas vegetadas (telhados verdes);
- Ofurô;
- Pergolado;
- Parquinho;
- Paisagismo;
- Instalações para ar-condicionado (não inclui os aparelhos, apenas as instalações necessárias para seu funcionamento);
- Elevador;
- Sistemas residenciais automatizados (portas, janelas, iluminação etc.);
- Fechaduras inteligentes (digital, senha etc.);
- Sistemas de monitoramento e segurança (câmeras, alarme, cercas eletrificadas, portão automatizado etc.).

Habitação PF

Construção, Reforma, Melhoria e Conclusão, com ou sem Ampliação

3 Preenchimento da PCI –Proposta de Construção Individual ou da PRM – Proposta de Reforma/Melhoria

Na PCI ou PRM, o Proponente e o Responsável Técnico pela execução da obra apresentam para a CAIXA as informações do projeto, o orçamento previsto e o planejamento para execução da obra.

A Proposta de Construção Individual (PCI) ou a Proposta de Reforma e Melhoria (PRM) deve ser apresentada preenchida e assinada, em formato PDF e em formato xls.

Todos os campos em azul nos formulários precisam ser preenchidos pelo Responsável Técnico.

3.1 Identificação



IDENTIFICAÇÃO						
Proponente	E-mail	CPF Prop.	Telefone Prop.			
RT pelo Proj. Arquit/Edif. – RTP	E-mail – RTP	Nº CAU/CREA/CFT–RTP	UF	CPF – RTP	Telefone – RTP	
RT pela Execução da Obra – RTE	E-mail – RTE	Nº CAU/CREA/CFT–RTE	UF	CPF – RTE	Telefone – RTE	
Identificação do imóvel proposto						
Endereço			Complemento			
Bairro	CEP	Município			UF	
Matrícula	ORI (Registro de Imóveis)	Coordenadas (Graus°, Min', S")	Construtora (se houver)	CNPJ	Finalidade	

Na parte inicial dos formulários, são preenchidos os dados de identificação do Proponente, do Responsável Técnico pelo Projeto, do Responsável Técnico pela Execução da Obra e dados de identificação do Imóvel.

3.2 Documentação para Análise



DOCUMENTAÇÃO PARA ANÁLISE TÉCNICA			
Documentação básica			
Certidão de Matrícula do Imóvel		Projeto Legal/Arquit. c/ divisões	
Alvará/Licença da Obra		Data de validade	Terreno é próprio
ART/RRT/TRT de Proj. Arquitetura		Número	Projeto Legal
ART/RRT/TRT de Exec. de Obra		Número	Aprovado

Na sequência do preenchimento do formulário, devem ser indicados os

Habitação PF

Construção, Reforma, Melhoria e Conclusão, com ou sem Ampliação

documentos disponibilizados pelo Proponente para a análise de engenharia.

a) Certidão de Matrícula:

Para a análise, o documento da *Matrícula* deve estar completo, legível e conter informações atualizadas do imóvel, permitindo identificar a correta localização do terreno, suas dimensões e confrontações com imóveis vizinhos.

Posteriormente, no caso de análise positiva, para a proposta ser contratada poderá ser solicitada a Certidão atualizada da Matrícula, conforme orientação do CCA ou Agência CAIXA.

b) Projeto Legal

O *Projeto Legal* corresponde ao projeto aprovado pela Prefeitura, que deverá ser apresentado para a análise da proposta e é obrigatório para viabilizar a contratação da operação. Este projeto deve permitir a identificação e compreensão da obra proposta, seu tamanho, posição no terreno, complexidade de construção, divisão interna (cômodos) da unidade, a verificação de atendimento das condições mínimas para aceitação como garantia, se foram atendidos os afastamentos legais das divisas, etc.

A solicitação do Projeto Legal pela CAIXA não exime o Responsável Técnico pelo Projeto da responsabilidade por elaborar todos os demais projetos necessários e solicitados pelas Normas Brasileiras para adequada execução da obra.

Em caso de aprovação simplificada pela Prefeitura, adicionar desenhos técnicos suficientes para a plena compreensão da proposta, como plantas baixas, cortes e fachadas.



Eventualmente, a depender da complexidade do projeto ou das condições do terreno, pode ser necessário apresentar detalhes de projeto.

Habitação PF

Construção, Reforma, Melhoria e Conclusão, com ou sem Ampliação

O projeto deve ser apresentado em formato digital (exemplo: PDF).

c) ART/RRT/TRT de projeto e de execução:

Anotação/Registro/Termo de Responsabilidade Técnica (ART/RRT/TRT) são documentos que indicam o engenheiro (ART), arquiteto (RRT) e/ou técnico em edificações (TRT) responsáveis pela elaboração dos projetos e pela execução da obra perante a legislação brasileira.

Esses profissionais são escolhidos e contratados pelo Proponente, sem que haja, por parte da CAIXA, qualquer interferência nessa escolha ou qualquer vínculo com os profissionais contratados.

São estes profissionais que possuem Responsabilidade Legal e Técnica pelo projeto (desenhos técnicos, memorial descritivo, orçamento e cronograma), pela gestão da obra, pela escolha e correta aplicação dos materiais de construção, pela contratação da mão-de-obra e supervisão dos serviços contratados, garantindo a execução conforme o projeto e primando pela boa qualidade da obra, sempre de acordo com as necessidades, desejos e o aval do Cliente.

d) Alvará ou Licença de Construção:

É recomendável a apresentação do Alvará ou a Licença de Construção para a análise da proposta. A apresentação do documento será condicionante para a primeira liberação de parcelas relativas à execução da obra.

3.3 Informações sobre o Projeto

The image shows a screenshot of a project information form. The form is divided into two main sections: 'Projeto' and 'Projeto Padrão Adotado'. The 'Projeto' section includes fields for 'Finalidade da Proposta', 'Destinação do Imóvel', and a table for 'Área do Imóvel Original' and 'Áreas do Imóvel Após Reforma'. The 'Projeto Padrão Adotado' section includes fields for 'Data Referência', 'Destinação do Imóvel', and a table for 'Áreas'. Two blue arrows point to specific parts of the form: one labeled 'PRM' points to the 'Destinação do Imóvel' field in the 'Projeto' section, and another labeled 'PCI' points to the 'Destinação do Imóvel' field in the 'Projeto Padrão Adotado' section.

Projeto						
Preencher seguindo requisitos estritamente técnicos de engenharia e arquitetura, para evitar divergência com a análise e consequente revisão da proposta						
Finalidade da Proposta				Destinação do Imóvel		
Área do Imóvel Original						
Área Coberta Padrão	Área Acessória Coberta	Área Construída Total	Área permeável	Área do Terreno	Valor do Terreno	
m ²	m ²	0,00 m ²	m ²	m ²	R\$	
Áreas do Imóvel Após Reforma						
Área Coberta Padrão	Área Acessória Coberta	Área Construída Total	Área permeável	Sistema Construtivo		
m ²	m ²	0,00 m ²	m ²			

Projeto Padrão Adotado						
Preencher seguindo requisitos estritamente técnicos de engenharia e arquitetura, para evitar divergência com a análise e consequente revisão da proposta						
Data Referência						
Áreas						
Área Coberta Padrão	Área Permeável	Área Acessória Coberta	Área Construída Total	Área do Terreno	Valor do Terreno	
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	R\$	
Destinação do Imóvel	Sistema Construtivo		Sistema Construtivo Outros (Especificar)			
m ²						

Nesta parte do formulário, são preenchidas informações sobre o Projeto como áreas, Sistema Construtivo, Valor Proposto para o Terreno, Custo e Referências adotadas.

Habitação PF

Construção, Reforma, Melhoria e Conclusão, com ou sem Ampliação

Área Coberta Padrão

- Área construída da edificação principal, descontadas as áreas de padrão diferente, projeções de beirais e garagens.

Área Acessória Coberta

- Áreas de garagem + Áreas cobertas contidas no terreno, desvinculadas da edificação principal.

Área Construída Total

- Área Coberta Padrão + Área Acessória Coberta. Deverá ser igual a área total de construção conforme Projeto de Arquitetura.

Área Permeável

- Área do terreno não impermeabilizada e sem construção.

Área do Terreno

- Informar a área do terreno conforme indicado na Certidão de Matrícula.

Valor do Terreno

- Informar o valor de compra e venda do terreno para Aquisição de Terreno e Construção. (obs.: em todos os outros tipos de propostas esta informação é dispensada).

No campo *Sistema Construtivo* escolher na lista o sistema adotado no projeto.



nóvel	Sistema Construtivo	Sis
m²		
	Conv:Estrutura de madeira/Blcs.vedação	
	Conv:Paredes de concreto NBR nº 16055/16475	
	Conv:Steel Framing	
	Inov:Madeira (componente de vedação)	
	Inov:Wood Framing	
	Inov:Parede com EPS Integrado	
	Outros	

Quando for escolhida a opção “Outros”, informar no campo “Sistema Construtivo Outros (Especificar)”, qual o tipo de sistema construtivo pretendido e se ele é Inovador ou Convencional.

Habitação PF

Construção, Reforma, Melhoria e Conclusão, com ou sem Ampliação

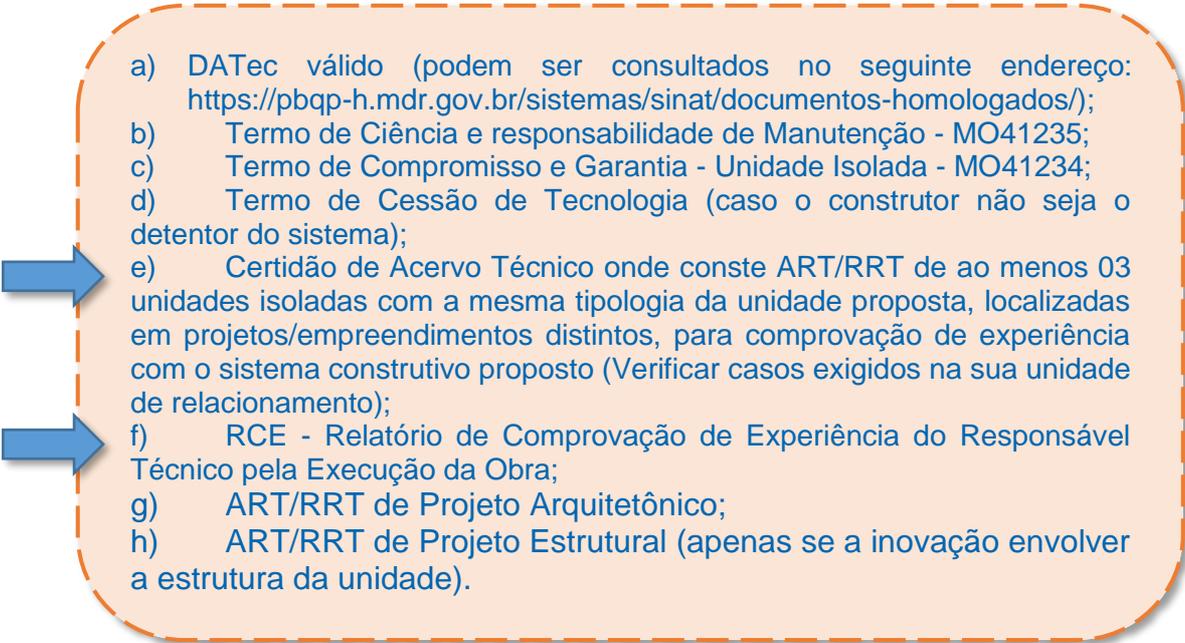
Sistemas construtivos convencionais são aqueles executados por processos tradicionais no país e que utilizam componentes que possuem norma brasileira elaborada pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, identificados no formulário com o termo “Conv”.

As opções iniciadas com o termo “Inov” são enquadradas como sistema construtivo inovador, ou seja, são soluções construtivas que não são objeto de Norma Brasileira elaborada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os sistemas construtivos inovadores **financiados pela CAIXA são aqueles que possuem DATec válido homologado pelo SiNAT/PBQP-H** e que podem ser consultados no endereço <https://pbqp-h.mdr.gov.br/sistemas/sinat/documentos-homologados/>.

Havendo DATec válido, caso o construtor não seja o detentor do sistema, é necessária a apresentação do contrato de cessão de tecnologia.

Para sistemas construtivos considerados inovadores, além dos documentos já mencionados no Item 6, para analisar a viabilidade da proposta é necessário apresentar os documentos listados no quadro a seguir:

- 
- a) DATec válido (podem ser consultados no seguinte endereço: <https://pbqp-h.mdr.gov.br/sistemas/sinat/documentos-homologados/>);
 - b) Termo de Ciência e responsabilidade de Manutenção - MO41235;
 - c) Termo de Compromisso e Garantia - Unidade Isolada - MO41234;
 - d) Termo de Cessão de Tecnologia (caso o construtor não seja o detentor do sistema);
 - e) Certidão de Acervo Técnico onde conste ART/RRT de ao menos 03 unidades isoladas com a mesma tipologia da unidade proposta, localizadas em projetos/empreendimentos distintos, para comprovação de experiência com o sistema construtivo proposto (Verificar casos exigidos na sua unidade de relacionamento);
 - f) RCE - Relatório de Comprovação de Experiência do Responsável Técnico pela Execução da Obra;
 - g) ART/RRT de Projeto Arquitetônico;
 - h) ART/RRT de Projeto Estrutural (apenas se a inovação envolver a estrutura da unidade).

Os modelos de documentos listados das alíneas “b”, “c” e “f” do quadro anterior deverão ser solicitados a agência/CCA para preenchimento, os demais devem ser

Habitação PF

Construção, Reforma, Melhoria e Conclusão, com ou sem Ampliação

disponibilizados pelo RT da obra e/ou Detentor do Sistema do referido DATec.

Os documentos descritos nas alíneas “e” e “f”, destacados no quadro anterior com o símbolo ➡, são exigíveis como condição para que se possa analisar a possibilidade de aceitação da proposta como apresentada, ainda que não vinculada a um DATec válido. Condição **permitida apenas** para financiamento de unidade isolada com recursos SBPE e que adotem como solução construtiva o *Wood Framing* ou Madeira.

O uso de madeira nas edificações de imóveis é considerado inovador apenas quando tal material é utilizado para construção das vedações verticais e/ou horizontais.

Quando o seu uso ocorre apenas na execução da estrutura da edificação, seguindo as prescrições NBR 7190, não configura inovação.



Em caso de dúvidas adicionais sobre construção com Sistemas Inovadores consulte a Agência CAIXA ou CCA.

Habitação PF

Construção, Reforma, Melhoria e Conclusão, com ou sem Ampliação

3.4 Memorial Descritivo:

Memorial Descritivo - Descrição das intervenções		Padrão Acabamento	
Cômodo/ambiente	Descrição das intervenções em cada Cômodo/ambiente (ex.: demolições, construções, acabamento, acabamentos que serão utilizados)		

PRM

Memorial Descritivo		Padrão Acabamento					
Discriminar a solução prevista em projeto para caracterizar o padrão do acabamento							
Cobertura	Teto	Pavtos.	Quartos	Suítes	Salas	Vagas	Tipo de Vagas
Acabamento Paredes Externas	Louças e Metais	Á. Serviço		Cozinha			Água Quente
Acabamento Paredes Internas	Pards./Painéis Á. Secas	Calefação		Sustentabilidade			Implantação/Inserção
Revest.Pards Á.Molhadas	Revest.Piso Á.Secas	Revest.Piso Á.Molhadas	Divisão Interna				
Esquadrias Externas	Esquadrias Internas	Abastecimento d'Água					
		Outros (Especificar)					
Drenagem	Coleta/Tratmto. Esgoto	Ger. Altern. de Energia					

PCI

No item Memorial Descritivo, selecionar a solução construtiva especificada no Projeto para cada serviço e para cada cômodo/ambiente da unidade.

Nos campos que descrevem a unidade, informar quantidade e características de cada cômodos ou ambiente do imóvel (exemplo: sala, cozinha, dois dormitórios, área de serviço, banheiro social e varanda).

Na especificação dos serviços, quando escolhida a opção “Outros”, deverá ser detalhada a solução adotada no quadro à direita “Outros (Especificar)”.

Quando houver especificações diferentes para um mesmo serviço (exemplo: pisos laminados e cerâmicas) ou de características do imóvel não descritas nos campos do formulário, também é possível esclarecer a especificação no mesmo campo “Outros (Especificar)”.

3.5 Orçamento de Obra

O orçamento proposto deve ser suficiente para a conclusão da obra e para a plena funcionalidade do imóvel ao seu final.

O orçamento não deve fazer distinção entre os recursos financiados e os recursos do Proponente, pois as liberações atenderão a proporcionalidade de recursos contratada.

Habitação PF

Construção, Reforma, Melhoria e Conclusão, com ou sem Ampliação

Todos os serviços necessários para um imóvel funcional e previstos no projeto devem ser incluídos no orçamento, não esquecendo eventuais serviços que garantam as condições de acesso ao imóvel, escadas, patamares, rampas, guarda-corpos, corrimãos e muros de contenção, entre outras.



O orçamento sintético solicitado pela CAIXA não exige o Responsável Técnico da Obra de elaborar o orçamento analítico (completo) do projeto, para seu controle e do Proponente.

No orçamento sintético da Proposta os custos para cada macro item são preenchidos na coluna Valores Propostos.

Custos						
Para subsidiar a análise de viabilidade econômico-financeira, incluir os custos de todos os serviços necessários à execução do imóvel aqui						
Serviços componentes do projeto/custo referencial adotado						
Item	Serviços	Incidência	Custos Propostos		Incidências aceitáveis	
			Custos [R\$]	% Ac.	Mínimo [%]	Máximo [%]
1	Barracão+lig. provisórias(água/luz)+projetos/aprovs.				1,13	3,97
2	Infraestrutura (estacas, brocas, baldrame, sapatas)				3,07	7,43
3	Supraestrutura (Vigas, pilares, cintas, escadas)				12,17	17,67
4	Paredes e Painéis				4,8	10,67
5	Esquadrias				4,16	13,27
6	Vidros e Pásticos				0,00	2,45
7	Coberturas (estrutura e telhas)				0,00	12,94
8	Impermeabilizações				0,00	10,10
9	Revestimentos Internos				6,81	9,32
10	Forros				0,00	2,18
11	Revestimentos Externos				3,87	5,30
12	Pisos				8,41	11,51
13	Pinturas				3,63	6,47
14	Acabamentos (soleiras, rodapes, peitoril etc.)				1,01	1,38
15	Instalações Elétricas e Telefônicas				3,75	4,85
16	Instalações Hidráulicas				3,63	4,27
17	Instalações: Esgoto e Águas Pluviais				3,65	4,30
18	Louças e Metais				4,14	4,87
19	Complementos (limpeza final e calafete)				0,24	2,29
20	Doutros (discriminar em Serviços Adicionais, abaixo)				0,00	10,00
TOTAIS			Custo Total de Serviços	Executor obra	<input type="checkbox"/> Construtora	<input type="checkbox"/> Profiss. Autôn.
			BDI (%)		0,00	18,00
			Custo Total com BDI (R\$)			

Na PCI – Proposta de Construção Individual, ao lado da planilha de custos, são sugeridos percentuais de incidência para cada macro item como referência em obras habitacionais. Na PRM as incidências referenciais não são estabelecidas uma vez que cada proposta terá suas particularidades.

Caso o orçamento tenha incidências diferentes das faixas sugeridas, ainda poderá ser acatado pela CAIXA desde que seja apresentada justificativa técnica.

Habitação PF

Construção, Reforma, Melhoria e Conclusão, com ou sem Ampliação

As justificativas para incidências diferentes das faixas sugeridas são informadas no quadro “Justificativa para itens fora das incidências no orçamento acima”.

Pode ser aceita a adoção de taxa de Bonificação e Despesas Indiretas (BDI) de até 18,00% para obras executadas por construtoras e de até 6% para obras executadas por profissional autônomo. Tal percentual deverá ser definido pelo Responsável Técnico pela execução da obra, considerando as particularidades do projeto.

Quando os custos com esquadrias já incluírem os vidros, o valor e as incidências do macro item “Vidros e Plásticos” poderão ser iguais a zero.

O valor e as incidências do macro item “Coberturas e telhas” poderão ser iguais a zero quando se tratar de laje impermeabilizada sem cobertura de telhas.

O valor e as incidências do item “Forro” poderão ser iguais a zero quando a solução adotada tiver apenas laje, ou seja, laje sem aplicação de forro.

Outros serviços					
Quando houver custos adicionais, não contemplados nos custos referenciais (p.ex.: fundações especiais, cortes, aterros e contenções excepcionais, elevadores e equipamentos especiais, piscinas, quadras de esportes etc.), todos estes serviços são justificados no quadro abaixo					
Serviços adicionais			Resumo dos custos	Totais (R\$)	Unitário/m ²
Item	Serviços	Custos [R\$]	Valor do Terreno		
1			Custo Total de Serviços		
2			Custo Total de Serviços c/ BDI		
3			Custo Total de Produção		
4			Justificativas para itens fora das referências de incidência no orçamento acima		
5					
6					
7					
8					
9					
10					
TOTAIS					

Os serviços considerados no Item “Outros serviços” (linha 20), devem ser descritos no quadro “Serviços Adicionais”. Os custos com serviços adicionais, normalmente são aqueles não contemplados nos custos de referência, à exemplo de fundações especiais, aterros, contenções, piscinas, equipamentos especiais etc.

Habitação PF

Construção, Reforma, Melhoria e Conclusão, com ou sem Ampliação

Após concluir o preenchimento do orçamento, os valores dos campos relacionados ao item “Resumo de custos” são preenchidos automaticamente.



O orçamento deve contemplar todos os serviços necessários, inclusive os serviços já executados, permitindo o correto planejamento das despesas e do fluxo de caixa e evitando surpresas no decorrer da obra.

3.6 Viabilidade Econômico-Financeira da Proposta

A viabilidade financeira do projeto depende diretamente da relação Custo de Produção x Valor de Avaliação.

Na análise da CAIXA, o custo total proposto (valor do terreno + custo da construção) será comparado ao valor de mercado previsto para o imóvel depois de pronto.

Em geral, o valor de mercado é obtido pela comparação estatística de dados de mercado (conforme previsto em Normas Técnicas Brasileiras). Caso este valor seja menor que o custo necessário para produzi-lo (custos de construção somado ao valor do terreno), a proposta será considerada inviável.

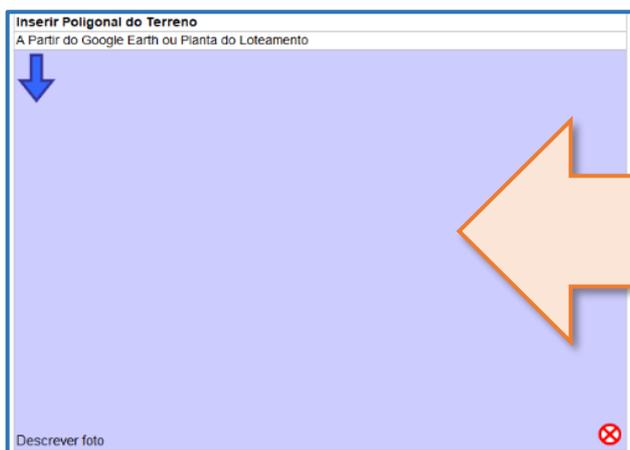
Se a proposta for considerada inviável na análise financeira, recomendamos que o Proponente e o Responsável Técnico pelo projeto revisem a proposta para identificar quais ajustes podem ser feitos para viabilizar o financiamento da obra.

Cada obra possui características individuais e particulares. Assim, é natural que alguns itens possam extrapolar as incidências recomendadas, desde que devidamente identificadas e esclarecidas pelo Responsável Técnico. Na observação de custos de obra acima das referências de mercado, mesmo que as incidências estejam dentro do recomendado, poderá haver questionamento quanto a distorções observadas, o que deverá também ser devidamente esclarecido pelo Responsável Técnico.

Habitação PF

Construção, Reforma, Melhoria e Conclusão, com ou sem Ampliação

3.7 Poligonal Do Terreno:



Nesse campo deve ser inserida uma imagem pública de satélite com a delimitação do lote, ou detalhe da planta do loteamento com a identificação do lote.

ATENÇÃO: salve a imagem no computador e importe para a planilha utilizando a seta azul.

Essa imagem não dispensa a comprovação da localização do imóvel por meio de documento público que tenha essa finalidade.

3.8 Cronograma de Obra:

O cronograma da obra deve representar cuidadosamente a proposta de evolução da obra, observando o prazo limite de até 24 meses e um percentual mínimo de 5% na última etapa.

Cronograma Físico Financeiro			
Prazo de Execução			meses
Etapa	% Etapa	% Acu mul.	Valor Acumulado
PréExc.			
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			

O cronograma da Proposta deve ser realista, tanto no prazo quanto na distribuição das parcelas. É importante considerar a possibilidade de eventualidades e imprevistos durante a execução da obra que podem postergar sua conclusão (exemplos: atrasos na entrega de materiais, condições adversas no clima etc.).

Em geral, cronogramas com prazos muito curtos resultam em atrasos e dificuldades no andamento da obra, bem como transtornos para o Proponente.

Habitação PF

Construção, Reforma, Melhoria e Conclusão, com ou sem Ampliação

Se a obra já foi iniciada, informar o percentual de obra já executado na primeira linha do cronograma (Etapa *PréExc.*). Esses serviços pré-executados devem ser descritos no campo “Descrição das obras já executadas” localizado abaixo da imagem da poligonal do terreno.

Para aferir percentual dos serviços já executados, recomendamos utilizar os parâmetros de mensuração de obra apresentados na *Tabela 1*, disponível ao final da Cartilha.

3.9 Declarações

Ao final da Proposta, o Proponente e o Responsável Técnico devem ler atentamente cada um dos termos de declaração e ciência quanto às condições de financiamento de construção.

Declarações e Ciência do Proponente e do Responsável Técnico, quanto às Condições de Financiamento de Construção	
O PROPONENTE e o RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA EXECUÇÃO DA OBRA declaram, sob as penas da Lei, que:	são verídicas as informações aqui prestadas e que elas correspondem fielmente à atual situação da obra.
	estão CIENTES de que eventuais irregularidades, identificadas no acompanhamento da obra, sujeitam ambos à inclusão no Cadastro Informativo de Pessoas Físicas e Jurídicas com relacionamento com a CAIXA – CONRES.
	o Imóvel atende aos itens e condições mínimas exigidas pela CAIXA, conforme Cartilha PF.
	o projeto aprovado segue todas as normas técnicas vigentes e aplicáveis e será apresentado até a primeira liberação de recursos. a placa de obra será fixada, conforme modelo estabelecido pela CAIXA.

Cabe ao Responsável Técnico pela execução da obra a responsabilidade de executar o imóvel objeto do financiamento conforme projeto e especificações técnicas apresentadas, atender as Normas Técnicas Brasileiras, posturas municipais, bem como demais regulamentações aplicáveis.

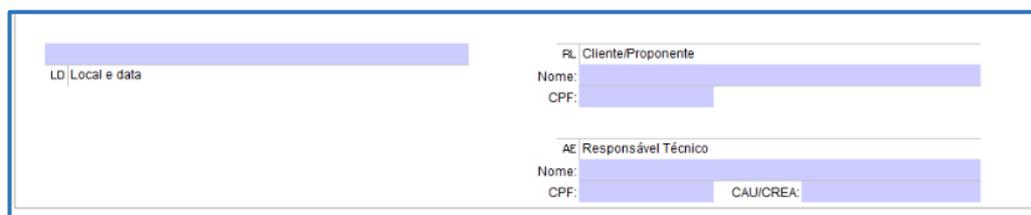
Qualquer alteração nos projetos, orçamentos e especificações após a contratação dependem da autorização prévia da CAIXA.



Habitação PF

Construção, Reforma, Melhoria e Conclusão, com ou sem Ampliação

3.10 Assinaturas



LD Local e data

RL Cliente/Proponente

Nome: _____

CPF: _____

AE Responsável Técnico

Nome: _____

CPF: _____ CAUI/CREA: _____

Nos campos destinados às assinaturas, inserir o local e data da apresentação da proposta com as assinaturas do Proponente e do Responsável Técnico pela obra. A assinatura poderá ser:

- Digital – com Certificação Digital tipo ICP-Brasil, ou realizada na Plataforma gov.br com nível mínimo de “assinatura avançada”;
- Manual – imprimir em papel, assinar e digitalizar/escanear.

4 Condições mínimas para aceitação do Imóvel como Garantia

Para que o imóvel seja aceito como garantia do financiamento é necessário que atenda as condições mínimas detalhadas a seguir.

4.1 Condições do Terreno e imóvel

- Ser aceito pela CAIXA como garantia.
- Ter características de imóvel unifamiliar e destinação para moradia própria (imóvel residencial).
- Não ter características de moradia multifamiliar e nem ter características de empreendimento.
- Estar localizado em área urbana;
- Estar regularizado junto ao Cartório;
- Estar livre e desembaraçado de quaisquer ônus;
- Possuir Certidão Individualizada e Atualizada de Inteiro Teor da Matrícula;
- Se modalidade Construção em Terreno Próprio ou

Habitação PF

Construção, Reforma, Melhoria e Conclusão, com ou sem Ampliação

Reforma/Ampliação deve estar em nome de todos os proponentes que participarão do financiamento, independentemente da

- pactuação de renda;
- Se modalidade Aquisição de Terreno e Construção, ser de propriedade de terceiros.
- No caso de reforma, o imóvel precisa estar quitado.

4.2 Infraestrutura Básica:

- Solução de abastecimento de água potável;
- Solução de esgotamento sanitário;
- Solução de escoamento e destinação de águas pluviais;
- Fornecimento de energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Possuir via de acesso ao terreno.

Habitação PF

Construção, Reforma, Melhoria e Conclusão, com ou sem Ampliação

Quando o esgotamento sanitário for projetado para ser realizado individualmente por meio de fossa séptica, também é necessário o projeto e construção de filtro anaeróbio e/ou sumidouro, conforme Norma Técnica Brasileira.

A via pública de acesso ao terreno, o abastecimento de água potável, o fornecimento de energia elétrica e a iluminação pública já devem estar disponíveis e implantadas na apresentação da proposta para análise.

Para os casos que não há disponibilidade de rede pública de abastecimento:

É necessária a apresentação de autorização do Poder Público ou da Concessionária de Serviço Público sempre que o abastecimento for feito por:

- Derivação ou captação de parcela da água existente em um corpo de água para consumo final – captação direta de córregos, rios, lagos e lagoas;
- Extração de água de aquífero subterrâneo para consumo final (cisternas, minipoço, poço, poço artesiano etc.);
- Outros usos que alterem o regime, a quantidade ou a qualidade da água existente em um corpo de água.

Nos casos em que a solução de abastecimento se enquadra em situações de dispensa de aprovação pelo Poder Público, a exemplo das derivações, captações e extrações de água de aquífero subterrâneo consideradas insignificantes, recomenda-se que o Responsável Técnico pela obra verifique a existência de outras exigências aplicáveis constantes em regramento

4.3 Aberturas e afastamentos

Para garantia de privacidade e segurança, de acordo com o Código Civil, os imóveis **não podem ter ou prever abertura de janelas, eirados, terraços ou varandas em paredes paralelas à divisa do terreno, a menos de 1,50 m da linha divisória que delimita as propriedades contíguas**, tanto em loteamentos quanto em condomínios.

Habitação PF

Construção, Reforma, Melhoria e Conclusão, com ou sem Ampliação

Quando não existir divisa física ou demarcada, a regra se aplica à divisa virtual ou imaginária a ser verificada no local.

As janelas cuja visão não incida diretamente sobre a linha divisória, como as perpendiculares, não serão abertas a menos de 0,75 m desta divisa.

O afastamento perpendicular à divisa poderá ser inferior a 0,75 m quando se tratar de abertura para varanda, garagem ou ambiente aberto desde que protegido por elemento antidevassa, com altura igual ou superior ao pé-direito e profundidade mínima de 0,75 m.

Ambientes de permanência prolongada – salas e dormitórios – terão vão de iluminação e ventilação nas fachadas das habitações ou voltado para áreas livres fechadas e descobertas (jardim de inverno, poço ou prisma de iluminação), desde que observadas as seguintes condições: na ausência de legislação municipal mais restritiva (que exija dimensões maiores que as mínimas a seguir estabelecidas), em edificações de até 02 (dois) pavimentos, a área livre deverá permitir a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 1,50 m.

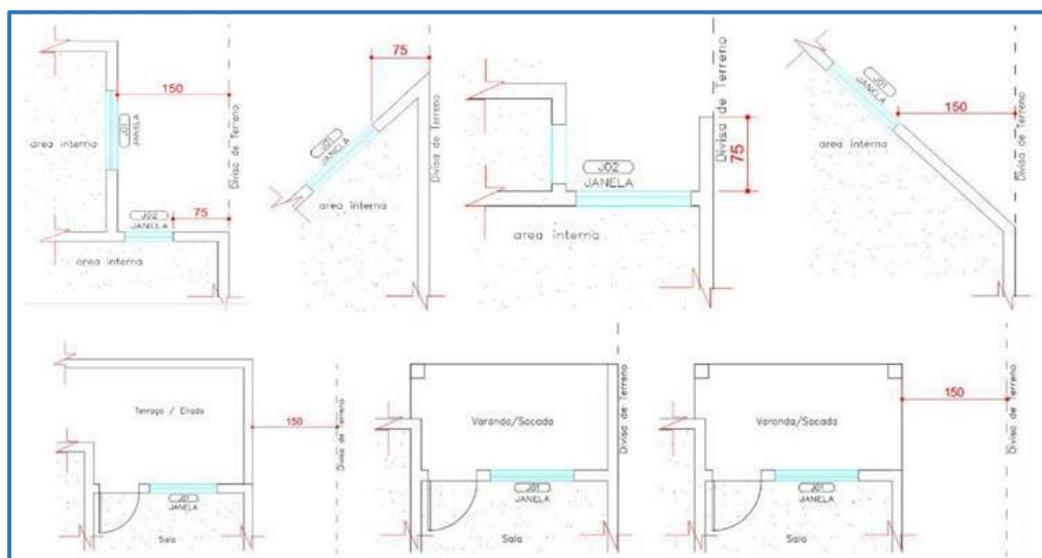
Ambientes de permanência prolongada – salas e dormitórios – poderão ter vão de iluminação e ventilação voltado para varandas e garagens, obedecidas as exigências da municipalidade local.

Na construção individual, as paredes de divisa devem ser independentes de construções vizinhas, estendidas até o telhado com fechamento do oitão.

- Exemplos de solução respeitando os afastamentos até a divisa:

Habitação PF

Construção, Reforma, Melhoria e Conclusão, com ou sem Ampliação



4.4 Aspectos Construtivos

O lote deverá apresentar solução de drenagem que evite o acúmulo de água de chuva no fundo ou na frente do lote.

O nível interno do imóvel deverá estar acima do nível externo, de modo a evitar a entrada de água dentro da unidade por escoamento superficial.

Os tetos dos cômodos internos devem ser providos de forro ou laje.

Todas as paredes internas e externas da casa devem ser revestidas. Caso a solução seja de tijolo aparente de uso específico, deve ser utilizado impermeabilizante ou outra solução que garanta a estanqueidade da parede, evitando o surgimento de umidade e desgaste precoce.

É desejável que o muro de divisa tenha revestimento, entretanto, se a casa estiver construída na divisa do lote, o revestimento é obrigatório.

Devem ser instaladas portas ou janelas em todas as aberturas de quartos, banheiros e vãos externos. As janelas devem permitir a iluminação e ventilação dos ambientes de permanência prolongada. Nos banheiros aceita-se o uso de ventilação forçada.

Habitação PF

Construção, Reforma, Melhoria e Conclusão, com ou sem Ampliação

É vetado o uso de cobogós ou elementos vazados de concreto ou cerâmica, em substituição a esquadria.

A cobertura do imóvel deve ser composta por telhas cerâmicas, de concreto ou de material com desempenho igual ou superior a estas soluções, cabendo ao Responsável Técnico pelo projeto analisar os materiais e tipos de cobertura existentes no mercado e escolher aqueles que atendam aos requisitos esperados conforme Normas Técnicas.

- Admite-se o uso de telhas de fibrocimento com espessura igual ou superior a 6 mm, desde que prevista laje.
- O uso de telha metálica só é admitido com laje.

Exclusivamente para imóveis financiados com recursos do SBPE, é admitido o uso de laje impermeabilizada como cobertura, desde que previstas e garantidas as condições mínimas de salubridade, segurança e conforto do imóvel, bem como a estanqueidade das partes construtivas da laje impermeabilizada de cobertura.

A medição de energia elétrica deve ser individualizada contendo no mínimo 04 (quatro) circuitos. Um circuito e disjuntor serão exclusivos para o chuveiro.

A medição de água deve ser individualizada contendo, no mínimo, um reservatório de água potável com capacidade de 500 litros.

A medição individualizada de gás deverá atender as exigências das concessionárias ou ente público local.

Quando houver a necessidade de construção de talude ou muro de arrimo, deve ser prevista a proteção para desníveis acentuados entre os lotes, em todas as divisas.



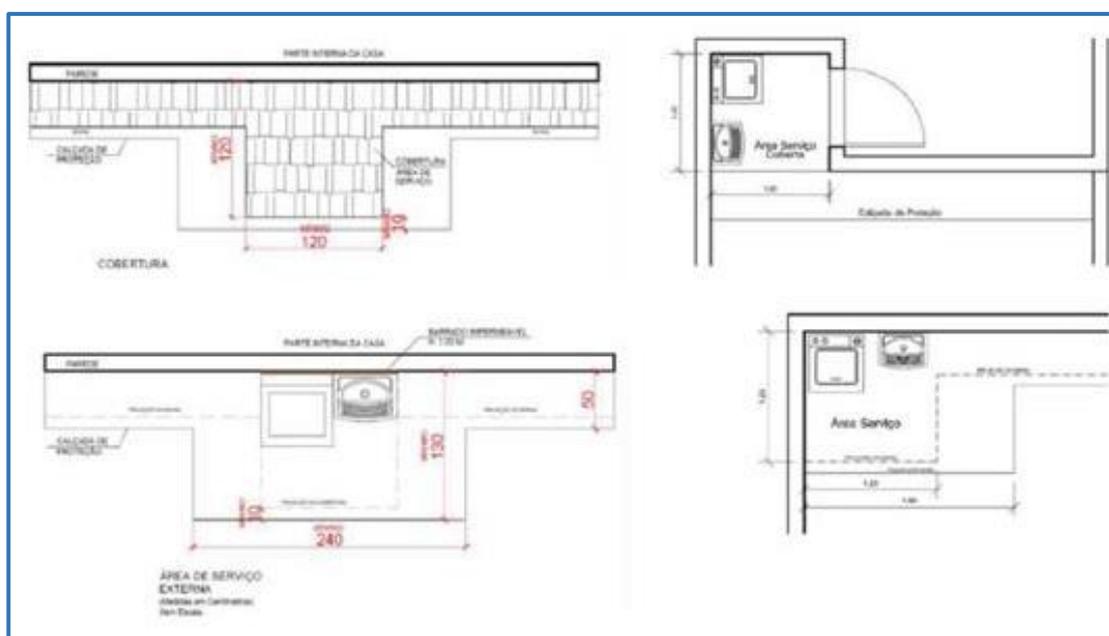
É desejável que áreas de serviço externas sejam cobertas, utilizando as mesmas especificações adotadas na cobertura da unidade.

Habitação PF

Construção, Reforma, Melhoria e Conclusão, com ou sem Ampliação

Imóveis financiados nos programas CCFGTS e Programa Casa Verde e Amarela, além dos itens anteriores, devem ser observados os aspectos construtivos abaixo:

- As paredes devem possuir revestimento interno, externo e pintura, com barra impermeável no box do banheiro, com altura mínima de 1,50 m, e barra impermeável sobre o lavatório, a pia da cozinha e o tanque.
 - As casas devem ter calçada de proteção no perímetro da edificação que esteja dentro do lote, com inclinação em direção contrária às suas paredes e largura mínima de 50 cm.
 - A área de serviço, quando externa, deverá ser coberta, com área de cobertura suficiente para abrigar minimamente os equipamentos previstos e a área de circulação necessária para a sua funcionalidade, utilizando nessa cobertura as mesmas especificações adotadas na cobertura da unidade.
- Exemplos de soluções de áreas de serviço externas cobertas:



4.5 Situações que podem inviabilizar o seu financiamento:

Habitação PF

Construção, Reforma, Melhoria e Conclusão, com ou sem Ampliação

- Indícios de contaminação do terreno.
- Existência de vícios construtivos aparentes em imóveis que já tenham obras executadas, como:

- Umidade nas paredes, nos pisos, nos forros ou nas lajes.
- Solapamento visível dos alicerces ou das fundações do imóvel.
- Trincas ou rachaduras que comprometam a estabilidade ou solidez do imóvel.
- Abaulamento da cobertura e danos visíveis na sua estrutura (madeira podre/trincada e aço enferrujado).
- Indícios de cupim em todo tipo de madeira aplicada na estrutura da cobertura e das esquadrias (folhas, caixilhos, marcos, contra marcos e alisares).



5 Construção Sustentável

Recomendamos o plantio vegetação, preferencialmente nativa, no tratamento paisagístico do projeto e que os projetos contemplem o uso de equipamentos voltados para a preservação do meio ambiente, como sistemas alternativos de geração de energia renovável, sensores de presença para uso de energia com inteligência, coleta seletiva de lixo, medição individualizada de água e gás e captação e uso de água da chuva.

Soluções sustentáveis para o imóvel trazem contribuições positivas para o meio ambiente, retorno financeiro ao morador, conforto na moradia e muitas outras vantagens:

- Melhora significativa no conforto térmico e acústico da habitação;
- Redução do consumo de energia e de água;
- Impacto menor no meio ambiente, gerando menos poluição;
- Aproveitamento inteligente dos recursos naturais;

Habitação PF

Construção, Reforma, Melhoria e Conclusão, com ou sem Ampliação

- Menor desperdício de materiais na construção;
- Imóveis sustentáveis podem ter maior valorização no mercado;
- Redução do consumo de água potável para fins menos nobres, como rega de plantas e jardins, lavagem de automóveis e calçadas etc.;
- Uso de painéis solares para aquecimento de água ou geração de energia que acarretem redução na conta.

6 Acompanhamento de Obras

O acompanhamento de obras realizado pela CAIXA prevê vistorias periódicas para fins de verificação da aplicação dos recursos contratados e do cumprimento do cronograma físico-financeiro pactuado com o cliente, no qual encontram-se indicadas as etapas a serem executadas durante o prazo da obra.

A responsabilidade pela aplicação adequada dos materiais, correta execução dos serviços em obra, assim como pelo atendimento às Normas Técnicas e às boas práticas construtivas, compete exclusivamente ao Responsável Técnico contratado pelo cliente, conforme formalizado por meio das ART/RRT/TRT registradas nos órgãos de classe competentes (CREA/CAU/CFT).

O Responsável Técnico pela execução da obra deverá estar disponível para acompanhar as vistorias periódicas realizadas pela CAIXA nas datas agendadas.

Para evitar novas tarifas de reanálise de projeto, bem como o risco de atraso no cronograma, a obra deve ser executada seguindo fielmente o projeto apresentado na proposta e obedecendo o prazo pactuado.

Quando forem realmente necessárias, as alterações de cronograma e de projetos devem ser comunicadas previamente à CAIXA, para análise da alteração proposta e emissão de parecer sobre a viabilidade ou não de sua aceitação.

Alterações em projeto sem prévia comunicação e autorização da CAIXA caracterizam descumprimento contratual, o que pode gerar prejuízos ao Proponente, além de encerramento do contrato e antecipação da dívida.



Habitação PF

Construção, Reforma, Melhoria e Conclusão, com ou sem Ampliação

6.1 Alteração de cronograma

O pedido de reprogramação de cronograma deve ser apresentado à Caixa utilizando o formulário “Proposta de Reprogramação de Cronograma” (aba disponível no mesmo arquivo da PCI ou PRM) sempre que se identificar necessidade de alteração de prazo de execução da obra ou de percentual de evolução previsto para as etapas.

Alterações de prazo podem ser acatadas desde que respeitado o limite máximo previsto para a operação.

O Relatório fotográfico da proposta de reprogramação de cronograma deverá conter no mínimo 06 (seis) fotografias, que bem evidenciem a compatibilidade entre o pleito apresentado e o estágio atual da obra.

As fotografias devem ser coloridas, georreferenciadas e não devem aparecer pessoas, ainda que de forma parcial, como forma de resguardar o direito de uso de imagens.

6.2 Alteração de Projeto

Nos casos em que seja estritamente necessário alterar alguma especificação de projeto durante a obra, **o pedido de alteração deve ser apresentado previamente à CAIXA**, utilizando o formulário “Alteração de Projeto/Especificação”.

As alterações propostas devem ser sempre por materiais ou soluções de qualidade igual ou superior às contratadas, nunca inferior.

Para evitar desenquadramento da linha de financiamento utilizada, devem ser evitadas alterações que modifiquem o padrão de acabamento do imóvel considerado na contratação da operação.

Alterações que impactam em mudança de área (aumento ou diminuição) não são permitidas durante a obra.



Habitação PF

Construção, Reforma, Melhoria e Conclusão, com ou sem Ampliação

6.3 Mudança de Responsável Técnico pela Execução da Obra

Deve ser evitada a alteração do Responsável Técnico pela execução da obra. No entanto, caso seja necessária, o cliente deverá comunicar à CAIXA e apresentar os documentos listados no item 7.

6.4 PLS – Planilha de Levantamento de Serviços

As solicitações de liberação de recursos referentes as parcelas de etapa de obra devem ser feitas por meio da apresentação da PLS – Planilha de Levantamento de Serviços (aba disponível no mesmo arquivo da PCI ou PRM), em formato PDF.

Na PLS, o Proponente e seu Responsável Técnico informam para a CAIXA quais serviços foram executados na etapa, para fins de demonstração da aplicação dos recursos e cumprimento do cronograma e especificações contratadas.

As informações prestadas pelo Proponente e RT da obra na PLS **devem corresponder fielmente à atual situação da obra**, pois eventuais irregularidades identificadas no acompanhamento da obra, sujeitam ambos à inclusão no Cadastro Informativo de Pessoas Físicas e Jurídicas com relacionamento com a CAIXA – CONRES e demais sanções previstas no contrato de financiamento.



Todos os serviços informados como executados na PLS devem ser devidamente evidenciados no relatório fotográfico que a compõe.

Todos os campos em azul no formulário devem ser preenchidos pelo Responsável Técnico pela execução da obra e, ao término do preenchimento, o documento deve ser **obrigatoriamente** assinado pelo *Proponente* e pelo *Responsável Técnico pela Execução da Obra*.

Habitação PF

Construção, Reforma, Melhoria e Conclusão, com ou sem Ampliação

As perguntas que seguem abaixo do campo “Data da vistoria” devem ser respondidas de forma que reflitam fielmente a real situação da obra.

O formulário indicará no campo “Etapa prevista no cronograma físico-financeiro:” a etapa prevista para o período conforme cronograma aprovado e no campo “Situação da obra” qual a classificação da obra em relação a sua evolução (Atrasada, Normal, Adiantada).

Cada campo da coluna “Execução do Item (%)” deve ser preenchido informando uma das opções disponíveis no campo, conforme evolução da execução do serviço.

O percentual mensurado da etapa deve respeitar o limite previsto no cronograma aprovado. Caso seja necessário o Cliente/RT da obra podem solicitar reprogramação do cronograma da obra.

No campo “Observações” podem ser incluídas informações que o Cliente ou RT da obra considere relevante para complementar ou explicar alguma condição da obra ou projeto que não possa ter sido completamente esclarecida ou evidenciada nos campos da PLS ou pelo relatório fotográfico.

O campo “Mensurado acumulado no mês anterior (%)” deve ser preenchido com o percentual acumulado de evolução informado na PLS da etapa anterior e caso seja a primeira etapa deve ser inserido o percentual 0%.

Os campos “Etapa concluída”, “Mensurado Acumulado Atual (%)” e “Variação do Período (%)” são calculados automaticamente pela planilha a partir das informações inseridas nos demais campos.

Cronograma Físico Financeiro				
Parcela	Previsto acumulado	Executado mês	Acumulado	Mês Executado
Executado				
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				

Na primeira linha da coluna “Executado mês” deve ser inserido o percentual de obras executadas quando a proposta foi contratada, 0% ou o percentual informado na proposta.

As informações nas demais linhas devem ser inseridas nas etapas correspondentes.

Os campos da coluna “Previsto acumulado” são preenchidos automaticamente a partir dos dados da proposta. Os campos das colunas “Acumulado” e “Mês executado” são calculados automaticamente.

Habitação PF

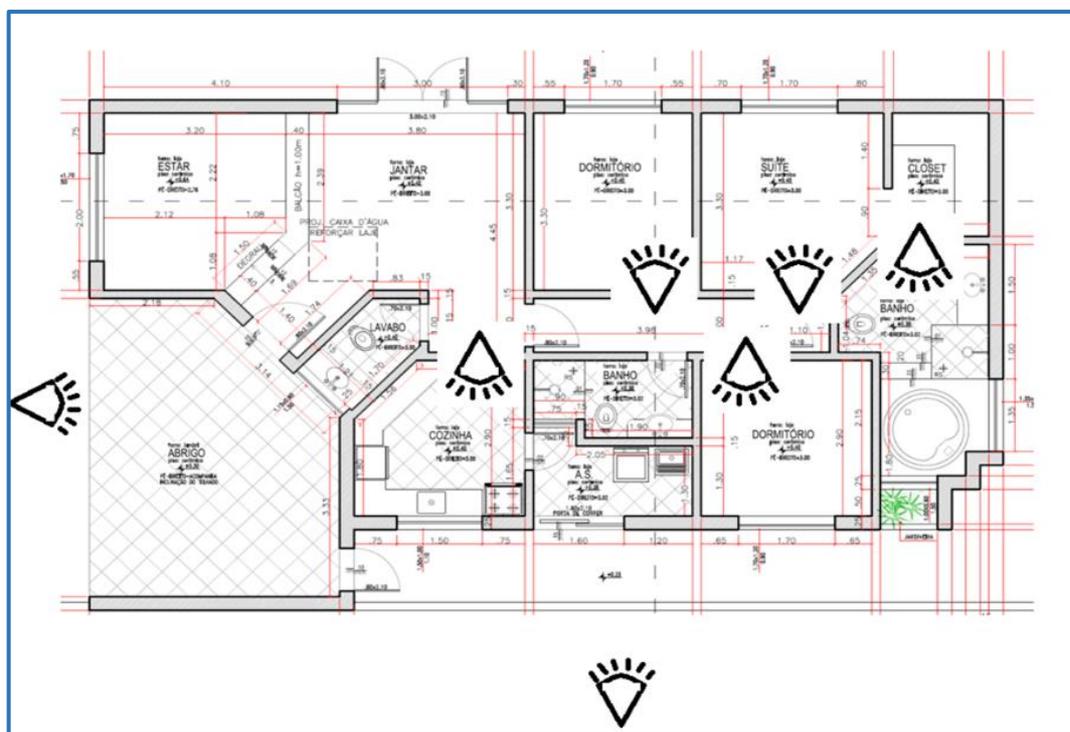
Construção, Reforma, Melhoria e Conclusão, com ou sem Ampliação

6.4.1 Relatório Fotográfico

O Relatório fotográfico da PLS deverá conter no mínimo 12 (doze) fotografias que bem evidenciem os serviços realizados na etapa e ao menos uma delas deve contemplar o logradouro e o terreno.

As fotografias devem ser coloridas, georreferenciadas e não devem aparecer pessoas, ainda que de forma parcial, como forma de resguardar o direito de uso de imagens. Devem ser apresentadas obrigatoriamente:

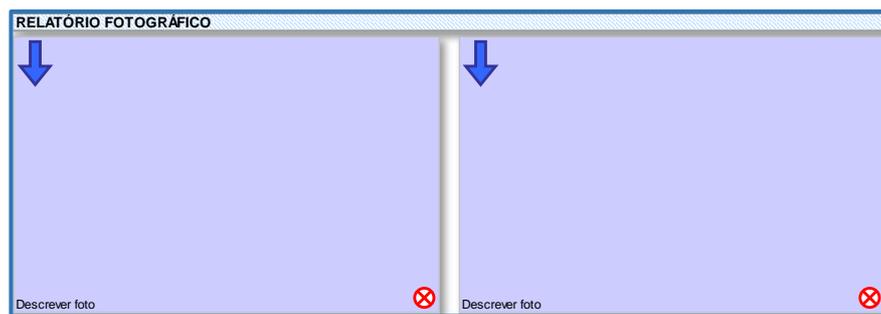
- uma foto da fachada frontal;
- uma de cada fachada lateral (quando possível);
- uma foto dos fundos;
- uma de cada cômodo, a partir da porta, mostrando piso e paredes, conforme esquema gráfico a seguir.
- Ao menos uma das fotos deve permitir identificar a afixação do adesivo/placa de obra modelo CAIXA.



Habitação PF

Construção, Reforma, Melhoria e Conclusão, com ou sem Ampliação

Para a fase de serviços preliminares e fundações o total de fotos pode ser reduzido para o mínimo de 6 (seis), desde que se visualize a execução completa dos serviços, o logradouro, o terreno e o adesivo/placa de obra modelo CAIXA afixado.



Para acrescentar as fotos ao Relatório Fotográfico deve-se clicar na seta azul ↓ apontada para baixo e escolher o devido arquivo.

Para eliminar a foto inserida, basta clicar em "✘" dentro do campo.

6.4.2 Declarações e assinaturas

Ao final do preenchimento da PLS, o Proponente e o Responsável Técnico devem ler atentamente a declaração quanto veracidade das informações prestadas.

LD Local e data	RL Cliente/Proponente Nome: _____ CPF: _____
O CLIENTE e o RT declaram, sob as penas da Lei, que são verdadeiras as informações aqui prestadas e que estas correspondem fielmente à atual situação da obra; eventuais irregularidades, identificadas no acompanhamento da obra, sujeitam ambos, o CLIENTE e o RESPONSÁVEL TÉCNICO, à inclusão no Cadastro Informativo de Pessoas Físicas e Jurídicas com relacionamento com a CAIXA - CONRES	AE Responsável Técnico Nome: _____ CPF: _____ CAU/CREA/CFT: 010

Nos campos destinados às assinaturas, inserir o local e data da apresentação da PLS com as assinaturas do Proponente e do Responsável Técnico pela execução da obra.

A assinatura poderá ser:

- Digital – com Certificação Digital tipo ICP-Brasil, ou realizada na Plataforma gov.br com nível mínimo de “assinatura avançada”;
- Manual – imprimir em papel, assinar e digitalizar/escanear

Habitação PF

Construção, Reforma, Melhoria e Conclusão, com ou sem Ampliação

6.5 Adesivo de Obra

As obras financiadas nas modalidades Construção Individual e Reforma devem apresentar Adesivo de Obra – Modelo CAIXA de identificação padrão, afixado durante o prazo de execução dos serviços. O Proponente deve seguir as orientações abaixo:

- Manter em bom estado de conservação;
- Preservar as cores, tamanhos mínimos e padrão CAIXA;
- Fixar em superfície plana, em local visível e privilegiado;
- Garantir a fixação em material resistente;
- Comprovar fixação na obra por meio do Relatório Fotográfico.

O adesivo pode ser substituído se necessário, ou por solicitação da CAIXA, caso não atenda as exigências acima.

O modelo do adesivo é fornecido pela CAIXA, podendo ser acessado pelo cliente na página da CAIXA, [manual-de-placa-de-obras-parceiros.pdf \(caixa.gov.br\)](http://manual-de-placa-de-obras-parceiros.pdf).

6.6 Registro de Conclusão da Obra

Ao finalizar a construção ou a reforma com ampliação, é necessária a regularização do registro junto ao cartório de imóveis por meio da averbação da Construção na matrícula do imóvel.

Poderá ocorrer o vencimento antecipado da dívida pela ausência de comprovação da averbação da obra junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

7 Documentos para Análise Técnica de Propostas

MODALIDADES DE CONSTRUÇÃO, CONCLUSÃO, AMPLIAÇÃO OU MELHORIA

- Proposta Construção Individual – CAIXA ou PRM – Proposta de Reforma e Melhoria – CAIXA preenchida pelo RT da obra, assinada pelo RT e Proponente(s) e entregue pelo(s) proponente(s) em arquivo digital, extensão pdf, ou impressa e assinada;
- Projeto Legal aprovado pela Prefeitura (apresentar também o projeto arquitetônico caso a Prefeitura analise/aprove projeto simplificado);
- Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel objeto do financiamento, individualizada e atual;
- ART/RRT/TRT do projeto legal;
- ART/RRT/TRT dos projetos estrutural, elétrico, hidrossanitário e impermeabilização;

Habitação PF

Construção, Reforma, Melhoria e Conclusão, com ou sem Ampliação

<ul style="list-style-type: none">▪ ART/RRT/ TRT de execução de obra contendo os dados do Responsável Técnico, da empresa Contratada ou Contratante - Produtora/Construtora e identificação da Obra (o campo “atividade técnica” da ART/RRT/TRT deve constar as atividades: “realização ou execução ou construção civil ou edificação.▪ Comprovante de Inscrição e Situação Cadastral no Cadastro Nacional de Obras CNO, até a liberação da primeira parcela de obra. (isento para Reforma sem ampliação)
MELHORIA E/OU REFORMA, SEM AMPLIAÇÃO E SEM ALTERAÇÃO DE ESTRUTURA
<ul style="list-style-type: none">▪ Estudo preliminar de arquitetura, com informações sucintas e suficientes para a caracterização geral da concepção adotada conforme NBR nº 16.636/2017;▪ PRM – Proposta de Reforma e Melhoria – CAIXA preenchida pelo RT da obra, assinada pelo RT e Proponente(s) e entregue pelo(s) proponente(s) em arquivo digital, extensão pdf, ou impressa e assinada;▪ ART/RRT/TRT de execução de obra.▪ Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel contendo ônus reais e ações pessoais e reipersecutórias do imóvel atualizada e digitalizada;
ALTERAÇÃO DE PROJETOS
<ul style="list-style-type: none">▪ Projeto Legal mostrando claramente as alterações ou Projeto arquitetônico mostrando claramente as alterações;▪ Proposta de Alteração de Projeto/Especificação, identificando as alterações, devidamente preenchida e datada, em formato PDF assinada pelo RT da obra e Proponente(s);▪ ART/RRT/TRT do projeto legal alterado.▪ Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel contendo ônus reais e ações pessoais e reipersecutórias do imóvel atualizada e digitalizada;
ALTERAÇÃO DE RESPONSÁVEL TÉCNICO
<ul style="list-style-type: none">▪ Alvará atualizado;▪ ART/RRT/TRT de execução da obra, em nome do novo Responsável Técnico.▪ <input type="checkbox"/> Assinatura do RT no MO33377 - autorizando a CAIXA para realização da pesquisa cadastral.
REFORMULAÇÃO DE CRONOGRAMA
<ul style="list-style-type: none">▪ Proposta de Reformulação de Cronograma, devidamente preenchida e datada, em formato PDF assinada pelo RT da obra e Proponente(s).▪ Comprovação de pagamento dos encargos, taxas e tarifas devidos à CAIXA.

TABELA 1 – Parâmetros para mensuração dos macro itens.

Habitação PF

Construção, Reforma, Melhoria e Conclusão,
com ou sem Ampliação

Fundações e embasamento	estaqueamento	60%	Pintura interna	paredes e tetos	75%	
	escavação	8%		esquadrias	15%	
	sapatas, cintas, cortinas	20%		áreas e poços	5%	
	rebaixamento do lençol	8%		rodapé, corrimão, quadros	5%	
	escoramento dos vizinhos	4%				
Superestrutura	(medir proporcionalmente ao nº de pavimentos)	100%	Pintura interna (látex)	emassamento	60%	
				1ª demão	20%	
				2ª demão	20%	
Alvenaria	(medir proporcionalmente ao nº de pavimentos)	100%	Pintura sobre madeira	seladora	40%	
				1ª demão	30%	
				2ª demão	30%	
Esquadria de Alumínio	contramarco	30%	Pintura externa (látex acrílico)	seladora	20%	
	folha	70%		1ª demão	40%	
Esquadria de Madeira	aduela	35%			2ª demão	40%
	folha	60%			1ª demão	30%
	alizar ou guarnição	5%		2ª demão	30%	
Ferragem	dobradiça	20%	Pintura externa (cal com fixador)	2ª demão	30%	
	fechadura	70%			3ª demão	40%
	maçanetas e espelhos	10%				
Cobertura	madeiramento	45%	Azulejos	chapisco	5%	
	telha	45%			emboço	15%
	arremates (rufos, calhas e tabeira)	10%			assentamento	75%
					rejuntamento	5%
Impermeabilização	(medir proporcionalmente à área de aplicação)	100%	Piso cerâmico ou madeira	contrapiso	35%	
					cerâmica ou madeira (taco)	65%
				Piso em carpete	contrapiso	50%
Revestimento interno	chapisco	10%		carpete	50%	
	emboço	20%	Louças e metais (imóvel c/1 banheiro)	cozinha e área de serviço	45%	
	reboco (gesso)	70%			banheiro	55%
Revestimento externo	chapisco	20%	Louças e metais (imóvel c/2 banheiros)	cozinha e área de serviço	35%	
	emboço alisado (reboco pta.)	80%			banheiros	65%
Parâmetros de mensuração – Instalações						
Instalações elétricas e telefônicas	tubulação nas lajes	30%	Água fria e água quente	tubulação no piso	20%	
	tubulação nas alvenarias e caixas	30%			tubulação na alvenaria	70%
					caixa d'água	10%
	enfiação	20%	Esgoto e águas pluviais	tubulação no piso	20%	
	disjuntores, tomadas e interruptores	10%			tubulação na alvenaria	70%
					caixa d'água	10%
	entrada e quadros de energia elétrica	10%	Instalação de gás	tubulação no piso	70%	
				tubulação na alvenaria	30%	

Habitação PF

Construção, Reforma, Melhoria e Conclusão, com ou sem Ampliação

GLOSSÁRIO

- Análise de Viabilidade Técnica de Propostas de Financiamento de Pessoas Físicas – Conjunto de atividades realizadas por profissional habilitado para identificar o valor de um bem, seus custos, frutos e direitos, verificação das exigências normativas, da existência de vícios construtivos aparentes, condições de habitabilidade e salubridade e a possibilidade de aceitação do mesmo como garantia;
- Área Contaminada – Área onde há presença de substância(s) química(s) no ar, água ou solo, decorrentes de atividades antrópicas, em concentrações tais que restrinjam a utilização desse recurso ambiental para os usos atual ou pretendido, definidas com base em avaliação de risco à saúde humana, assim como aos bens a proteger, em cenário de exposição padronizado ou específico;
- Área Suspeita de Contaminação – Área, terreno, local, instalação, edificação ou benfeitoria com indícios de ser uma área contaminada;
- ART – Anotação de Responsabilidade Técnica, é emitido pelo profissional de engenharia ou pela pessoa jurídica responsável, na elaboração de projetos ou execuções de obras ou serviços;
- Avaliação – Análise técnica, realizada por Profissional habilitado, para identificar o valor de um bem, seus custos, frutos e direitos, bem como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica para determinada finalidade, situação e data;
- BDI – Benefícios e Despesas Indiretas;
- CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo;
- CCA – Correspondente CAIXA Aqui;
- CFT – Conselho Federal dos Técnicos Industriais;
- Condomínio – Área existente na malha urbana, com acesso por arruamento em área pública, onde os lotes ou as unidades e seus acessos internos estão em área privada, estando sujeitos ao regulamento de normas firmadas na instituição e convenção do próprio condomínio, aprovadas por meio de legislação pública;
- Concessionária – Pessoa jurídica para a qual o Poder Público concede os direitos e deveres da prestação de determinados serviços públicos, tais como, energia elétrica, água, coleta de esgoto;
- CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;
- CRT – Conselhos Regionais dos Técnicos Industriais;
- Custo de Produção – Orçamento total da obra, representado pela soma de todos os gastos com insumos, inclusive mão-de-obra, despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos necessários para a produção, manutenção ou ampliação de um bem, numa determinada data e situação;
- DATec – Documento de Avaliação Técnica – Documento técnico que contém os resultados da avaliação técnica, em conformidade com uma Diretriz SiNAT, as condições e limitações de uso, as condições de execução, operação ou instalação, as condições de uso e manutenção do produto inovador;

Habitação PF

Construção, Reforma, Melhoria e Conclusão, com ou sem Ampliação

- Especificação – Descrição das características dos materiais e serviços, constando o padrão de acabamento, linha de produto e local onde será empregado. É parte integrante da Proposta de Financiamento de Unidade Isolada;
- FGTS – Fundo de Garantia do Tempo de Serviço;
- Habitabilidade – Condições mínimas de segurança quanto à solidez, salubridade, funcionalidade e conforto das construções, possibilitando a imediata ocupação e utilização do imóvel;
- “Habite-se” ou documento equivalente – Documento, expedido pela Prefeitura local ou órgão competente, que atesta a condição de regularidade do imóvel, liberando a edificação recém-construída ou reformada para uso. Pode ter outros nomes variando conforme o município e órgão expedidor;
- Infraestrutura Básica Urbana – Equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar, vias de circulação, pavimentadas ou não, e solução para esgoto sanitário;
- Loteamento – Área existente na malha urbana, com arruamento em área pública, onde os lotes estão em área privada e estão sujeitos exclusivamente ao regulamento das normas públicas;
- Lote Urbanizado – Área dotada de infraestrutura, ou seja, com vias de acesso, soluções para abastecimento de água potável e de energia elétrica e soluções de esgotamento sanitário e de águas pluviais;
- Profissional – Arquiteto ou Engenheiro responsável pela análise técnica de engenharia e/ou acompanhamento de obra, pertencente ao quadro próprio da carreira profissional da CAIXA ou profissional de empresa credenciada;
- Projeto Legal – Conjunto de peças técnicas de arquitetura e engenharia elaborado para a apresentação e aprovação nos órgãos responsáveis de acordo com as exigências de cada município;
- Proponente – Pessoa física que solicita o financiamento junto à CAIXA;
- PCI – Proposta Construção Individual CAIXA – Entregue pelo Proponente e seu Responsável Técnico;
- PRM – Proposta de Reforma e Melhoria CAIXA – Entregue pelo Proponente e seu Responsável Técnico;
- RRT – Registro de Responsabilidade Técnica, é emitido pelo profissional de arquitetura ou pela pessoa jurídica responsável, na elaboração de projetos ou execução de obras ou serviços;
- SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo;
- Sistema Construtivo Convencional – Sistema construtivo, executado por processos tradicionais no país e nos quais os componentes e os materiais são conformes às normas técnicas brasileiras elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) ou outra entidade credenciada pelo Conselho Nacional de

Habitação PF

Construção, Reforma, Melhoria e Conclusão, com ou sem Ampliação

Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial - Conmetro - de acordo com diretrizes e critérios determinados por este Conselho, em sua Resolução nº 01/92;

- Sistema Construtivo não Convencional – É aquele que emprega material, componente e/ou processo não tradicional ou não consagrado no país, embora seus componentes e os materiais estejam conformes às normas técnicas brasileiras elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) ou outra entidade credenciada pelo Conselho Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial - Conmetro - de acordo com diretrizes e critérios determinados por este Conselho, em sua Resolução nº 01/92;
- Sistema Construtivo Inovador – Aquele executado com aperfeiçoamento tecnológico e que representa uma alternativa à tecnologia convencional, que não seja objeto de norma brasileira prescritiva;
- TRT – Termo de Responsabilidade Técnica, é emitido pelo profissional técnico em edificações ou pela pessoa jurídica responsável, na elaboração de projetos ou execuções de obras ou serviços;
- Unidade Autônoma – Imóvel pertencente a um empreendimento, condomínio, ou prédio e que possui matrícula individualizada;
- Unidade Habitacional – Edificação com ambientes adequados para a realização de atividades essenciais, ou seja, cocção, asseio (banheiro e área de serviço), descanso, alimentação e convivência e lazer, dispondo de mobiliário correspondente e áreas de circulação suficientes para as suas funções;
- Unidade Isolada – Edificação de uso comercial ou residencial unifamiliar, não integrante de conjunto/agrupamento de edificações, seja em loteamento ou condomínio;
- Unidade Não Isolada – Unidade componente de agrupamento de edificação unifamiliar ou multifamiliar, em loteamento ou condomínio;
- Valor de Mercado – É o valor de mercado para compra ou venda, que corresponde à quantia mais provável pela qual se compra ou se vende voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente;
- Via de Acesso Pavimentada – Superfície por onde transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo a pista, a calçada, o acostamento, ilha e canteiro central que compreende todo o caminho da malha urbana pavimentada até a testada do lote inclusive as vias de circulação internas em loteamentos;
- Vistoria Técnica – Visita ao imóvel, ao local de execução de obras para serem procedidas observações pertinentes à elaboração de peça técnica.

Habitação PF

Construção, Reforma, Melhoria e Conclusão, com ou sem Ampliação

ANEXO 01 - AVERBAÇÃO DO REGISTRO DE IMÓVEL

O QUE É AVERBAÇÃO DA CONSTRUÇÃO?

É a formalização na matrícula registrada no Cartório de Registro de Imóveis das alterações realizadas no imóvel, como construção, ampliação e demolição.

A averbação possibilita registrar o histórico de alterações efetuadas ao longo da existência do imóvel em matrícula, tornando públicas e legais todas as informações.

QUAIS OS BENEFÍCIOS DA AVERBAÇÃO?

A averbação em matrícula viabiliza e traz segurança para qualquer transação, seja de compra, venda ou legalização e promove:

- Valorização do imóvel;
- Acesso à informação;
- Proteção de direitos;
- Histórico das alterações já realizadas no bem;
- Protege o direito do locador e locatário.

COMO FAZER E QUAIS OS DOCUMENTOS

Você deve ir ao Cartório de Registro de Imóveis onde o seu imóvel está registrado e levar a certidão negativa de débitos (CND) com a Receita Federal e o INSS e o *Habite-se* (ou documento equivalente emitido pela Prefeitura quando a obra é finalizada). Outros documentos poderão ser solicitados pelo cartório de registro de imóveis, a depender do tipo de averbação realizada.

QUANDO SOLICITAR?

Antes de construir o imóvel, você deve solicitar o Alvará de construção. Após a finalização de sua moradia é necessário emitir a Averbação da Construção.

Assim que tiver o *Habite-se* e a CND em mãos, solicite a averbação na matrícula, documento este que permitirá liberar a última parcela de obra junto à CAIXA.

O QUE ACONTECE SE NÃO EFETUO A AVERBAÇÃO DA CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL NA MATRÍCULA?

A Averbação é uma ação obrigatória e necessária.

Se uma alteração não for averbada em cartório, não terá validade jurídica, impactando no processo de compra e venda da propriedade.

Caso o documento não seja entregue à CAIXA poderá ocorrer sanções previstas em contrato.

Esperamos que os esclarecimentos desta Cartilha contribuam na preparação da sua proposta de construção!

Desejamos sucesso no encaminhamento da proposta e felicidades na nova casa!