

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

Seja bem-vindo(a)!

Esta cartilha foi elaborada para te auxiliar no seu financiamento, garantindo sua segurança e tranquilidade durante todo o processo.

1 Contrato: Seu Guia Completo

- Leia atentamente todas as informações descritas no seu contrato.
- Mantenha-se atualizado sobre o andamento do seu financiamento.

2 Autoatendimento: Tudo na Palma da Sua Mão

- Acesse o app da Habitação CAIXA (disponível no Google Play e App Store) para:
 - acompanhar a evolução do seu financiamento;
 - solicitar serviços para seu contrato;
 - E muito mais!

3 Segurança Financeira: Prioridade Absoluta

- **Gerencie seu recursos:**
 - Evite procurações para terceiros movimentarem sua conta;
 - Libere os recursos do financiamento para a construtora/profissional responsável pela sua obra, mediante comprovação dos serviços realizados.
- **Acompanhe a obra de perto:**
 - Em caso de dúvidas sobre o andamento da obra, exija esclarecimentos do profissional responsável que você contratou para a execução da sua obra.

Lembre-se:

- A CAIXA está à disposição para te auxiliar em qualquer etapa do financiamento.
- Entre em contato conosco através dos canais de atendimento disponíveis no site da CAIXA ou procure sua unidade de relacionamento.

Construa seu sonho com segurança e tranquilidade!

Habitação PF

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

1 Apresentação

Esta cartilha é direcionada para você, que é nosso cliente e para os profissionais que você contratou para elaborar seus projetos e executar a sua obra.

Nela constam informações essenciais 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.

O objetivo é auxiliar tanto os clientes quanto os profissionais responsáveis pelas obras na compreensão das etapas, requisitos e benefícios do programa.

2 Regras e Condições do Financiamento

- a) **Apresentação da proposta completa:** Todos os documentos exigidos devem ser entregues junto à proposta.
- b) **Coerência:** As informações em cada documento precisam estar coerentes entre si.
- c) **Assinaturas Essenciais:** Cliente e profissional contratado como Responsável Técnico pela execução da sua obra, devem assinar os documentos nos locais indicados.

Objetivo: Garantir conformidade, demonstrar entendimento e assegurar Clareza da proposta, facilitando a sua análise.

2.1 Regras Gerais

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

- a) **Aquisição de terreno e Construção:** Financie a compra do terreno e construção da sua casa em um único momento;
- b) **Construção em Terreno Próprio:** Financie apenas a construção de sua casa em um terreno de sua propriedade;

Habitação PF

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

c) **Conclusão:** somente para financiamento funding FGTS, para concluir obras com mais de 70% já executados;

d) **Reforma com ou sem Ampliação:**Financie a reforma ou ampliação do seu imóvel residencial.

IMPORTANTE:

- Sua obra deve possuir Responsável Técnico pela elaboração de projetos e pela execução da obra, com inscrição no CREA, CAU ou CFT/CRT.

Em caso de substituição do profissional responsável pela execução da sua obra durante a fase de construção, você 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, 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) O prazo de construção para os contratos firmados com recursos **SBPE**, contado a partir da data de assinatura do contrato, varia de acordo com a opção pela antecipação de recursos:

- **Sem antecipação de recursos:** de 2 até 24 meses, podendo excepcionalmente ser prorrogado até o prazo limite de 30 meses, mediante repactuação do prazo de construção de obra e justificativa do atraso;
- **Com antecipação de Recursos:** de 3 até 24 meses, podendo excepcionalmente ser prorrogado até o prazo limite de 30 meses, mediante repactuação do prazo de construção de obra e justificativa do atraso.

Habitação PF

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

b) Para os contratos firmados com recursos do **FGTS**, o prazo de construção permitido é de 2 até 24 meses, contados da data da assinatura do contrato, podendo excepcionalmente ser prorrogado até o prazo limite de 36 meses, mediante repactuação do prazo de construção de obra e justificativa do atraso;

2.3 *Percentual de Financiamento, Sistemas e Prazos de Amortização*

Percentual de Financiamento

- Até 80% do valor total da obra, dependendo da capacidade de pagamento e modalidade de financiamento.

Sistemas de amortização:

Os sistemas de amortização utilizados pela Caixa são:

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

Prazo Máximo de Amortização:

- Varia de 120 e 420 meses, dependendo da modalidade do financiamento e da idade do proponente mais velho.

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](#)

ATENÇÃO:

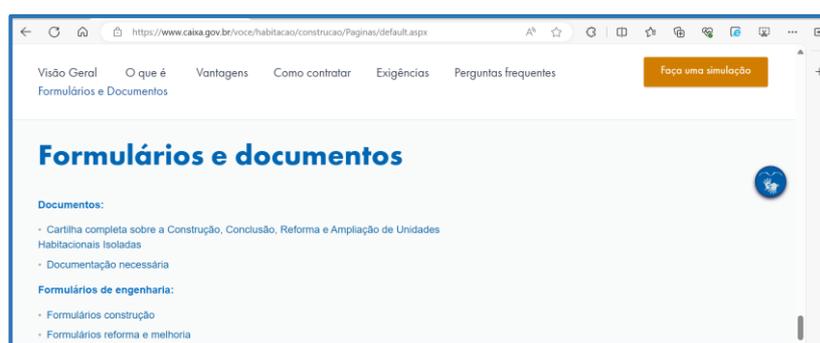
- O prazo máximo de amortização e o valor da entrada do financiamento, variam de acordo com o sistema de amortização escolhido pelo cliente.
- Nas modalidades de Construção, Conclusão, Reforma com ou sem Ampliação o prazo de amortização é contado a partir do término do prazo de construção ou conclusão 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,

Habitação PF

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

2.4 – Formulários e Documentos necessários:

- O formulário Proposta de Construção Individual – CAIXA (PCI), deve ser utilizado para apresentação de propostas de construção, e o formulário Proposta de Reforma e Melhoria (PRM), no caso de proposta de Reforma, preenchidas por completo e assinadas pelo cliente e respectivo Responsável Técnico de execução da obra;
- No arquivo em que se encontram os formulários PCI (Formulários construção) e PRM (Formulários reforma e melhoria) também se encontram, em abas específicas, os formulários PLS (Planilha de Levantamento de Serviços), Proposta de Repactuação de Prazo de Construção e Proposta de Alteração de Projetos/especificações.
- A lista de documentos necessários para sua qualificação e do imóvel e os arquivos contendo os formulários PCI e PRM estão disponíveis para download no página da CAIXA na internet pelo endereço, na seção Formulários e Documentos: <https://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/construcao/Paginas/default.aspx>, e também podem ser solicitados nas Agências da CAIXA e nos Correspondentes CAIXA AQUI (CCA).



2.5 Liberação de Recursos e Cálculo de Parcelas

a) Solicitação de liberação de parcela

- O Cliente solicita a liberação de recursos à medida que o cronograma de obras é cumprido;

Habitação PF

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

- A solicitação é feita à Agência ou ao CCA onde seu financiamento foi contratado;
- Para solicitar a liberação, o cliente deve enviar a PLS (Planilha de Levantamento de Serviços) assinada por ele e pelo Responsável Técnico pela execução da obra (o mesmo informado na proposta técnica aprovada na CAIXA).

b) Disponibilização de Recursos

- Os recursos são liberados, sob a forma de reembolso, na conta do cliente, após o cumprimento dos pré-requisitos;
- O Cliente utiliza os recursos para pagar pelos serviços executados em sua obra.

c) Percentuais liberados

- Nas operações sujeitas a modalidade de acompanhamento por marcos, o desembolso das parcelas de obra referente às etapas sem vistoria ocorre com base no percentual declarado na PLS –Planilha de levantamento de Custos e no cronograma pactuado.

Ciclo de Liberação das etapas - A contagem do ciclo mensal (30 dias) para liberação de cada etapa deverá ser sempre iniciada a partir da data de aniversário do contrato em cada mês, sendo pertinente a liberação de uma parcela por mês.

d) Antecipação de Recursos

- Para proposta financiada com recursos do SBPE, nas modalidades Aquisição de Terreno e Construção e Construção em Terreno Proprio, o cliente pode fazer a opção por antecipar parcelas do financiamento. A necessidade da utilização da antecipação deverá ser comunicada a agência na contratação da operação.

Habitação PF

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

- A antecipação pode ser de até 20% do valor financiado, limitado ao valor do terreno, compreendido entre a primeira e segunda parcelas do cronograma físico-financeiro. Para as demais parcelas a liberação é feita na forma de reembolso, de acordo com a evolução da obra e do atendimento dos requisitos de cada etapa.
- **Liberação da última Parcela:** A última parcela de obra, correspondente a 5%, é liberada somente após o cumprimento das exigências (conclusão da obra, adimplência dos encargos, documentos pertinentes) 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.

e) Seguros

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.

Cálculo das Parcelas durante a fase de obra:

- O cliente paga juros sobre o percentual de financiamento liberado, os prêmios de seguro MIP e DFI e tarifa de administração quando houver.

Cálculo das parcelas durante a fase de Amortização

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

Habitação PF

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

remanescente.

CASOS DE SINISTROS (MIP/DFI):

Na ocorrência de sinistro, seja MIP (Morte ou Invalidez Permanente) ou DFI (Danos Físicos ao Imóvel), o Segurado deve comunicar à CAIXA da sua ocorrência.

O processo de sinistro é imediatamente encaminhado à seguradora após a ciência pela CAIXA.

IMPORTANTE: É vedada a concessão de valor complementar ao financiamento original, mesmo para modalidade de construção em que houver alteração do projeto ou substituição de material.

2.6 Liquidação antecipada da dívida durante a fase de Construção

- **Somente com recursos próprios:** a liquidação antecipada da dívida durante a fase de construção só pode ser feita com recursos próprios do cliente;
- **Não é possível o uso do FGTS:** o saldo da conta vinculada do FGTS não pode ser usado para essa finalidade.

2.7 Itens Financiáveis

2.7.1 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.).

Habitação PF

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

2.7.2 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.).

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

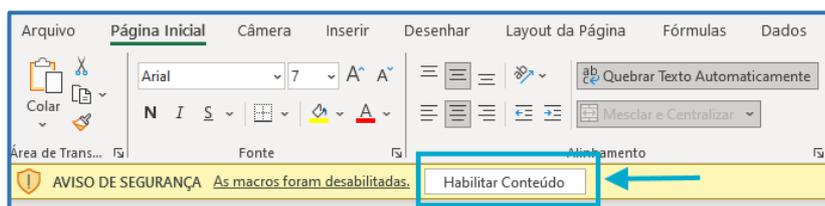
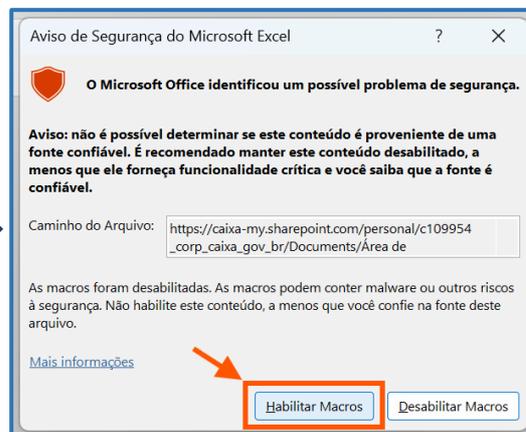
Na PCI ou PRM, o Proponente e o Responsável Técnico pela execução da sua obra apresentam para a CAIXA as informações do projeto, o orçamento previsto e o planejamento para execução da obra.

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

Habitação PF

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

IMPORTANTE: Para que os formulários funcionem corretamente deve ser feito o download do arquivo para um computador e é necessário que se permita que as macros sejam habilitadas.



3.1 Identificação

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*.

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	
		S	W			

3.2 Documentação para Análise

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	
ART/RRT/TRT de Exec. de Obra		Número	
Projeto Legal Aprovado			

Habitação PF

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

Na sequência do preenchimento do formulário, devem ser indicados os 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.

Importante: Após a aprovação da sua proposta, pode ser necessário apresentar uma nova Certidão de Matrícula, conforme orientação do CCA ou de agência da 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.

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

Habitação PF

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

c) Responsabilidade Técnica:

Para garantir que sua obra seja feita com qualidade e segurança, é preciso contar com um profissional qualificado e isso deve nortear a sua escolha para a contratação do responsável técnico pela sua obra.

Assim, é obrigatório apresentar os documentos específicos 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.

O profissional contratado pelo Proponente possui a Responsabilidade Legal e Técnica pelo projeto (desenhos técnicos, memorial descritivo, orçamento e cronograma), pela gestão e execução 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:

O Alvará ou a Licença de construção são documentos emitidos pela prefeitura que autorizam o início e o desenvolvimento da construção, garantindo que tudo seja feito de acordo com as leis e normas da cidade.

A apresentação desse documento é recomendável para a análise da proposta e obrigatórios para as liberações de parcelas de obra do financiamento.

Licenciamento declaratório de Obra - Para os municípios em que seja dispensado o projeto aprovado, excepcionalmente nesses casos, poderá ser aceito ato declaratório para continuidade do processo, para tanto faz-se necessário o registro de compromisso pelo cliente e responsável(is) técnico(s) e a identificação da adoção do processo declaratório pelo órgão municipal vinculado ao imóvel. **IMPORTANTE:** Fique atento ao prazo de vigência do Alvará ou Licença.

3.3 Informações sobre o Projeto

Habitação PF

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

PRM

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	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 _____ Custo Unitário do Projeto Proposto _____ Custo de Reedição Pós-Reforma _____

Data Referência

Projeto
Preencher seguindo requisitos estritamente técnicos de engenharia e arquitetura, para evitar divergência com a análise e consequente revisão da proposta

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	m ² R\$

Destinação do Imóvel _____ Sistema Construtivo _____

Inovador: especificar sistema

Montagem/fabricação das paredes _____ Tipo de Fôrmas _____ As fôrmas permanecem incorporadas nas paredes acabadas? _____

A paredes desempenham função estrutural? _____

Nº DATec _____ Detentor do DATec _____

Especificar sistema construtivo (descrever composição das vedações verticais, indicar limitações de uso)

Inovador: Obrigatória apresentação de Documentação Complementar para análise _____ Apresentou Doc. Compl. Sistema Inovador? _____

PCI

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

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 apenas para Aquisição de Terreno e Construção. (obs.: em todos os outros tipos de propostas esta informação é dispensada).

Habitação PF

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

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



Sistema Construtivo
Inovador:especificar sistema
Conv:Paredes de concreto moldada no local NBR nº 16055
Conv:Painéis de Paredes de concreto Pré-moldados NBR nº 16476
Conv:Painéis de PVC preenchidos com concreto NBR nº 17077
Conv:Light Wood Frame NBR nº 16936
Conv:Light Steel Framing NBR nº 16970
Conv:Painel leve modular - pré-fabricado_NBR nº 17073
Inovador:especificar sistema
Outros

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

Sistemas Construtivos Inovadores: são as soluções construtivas que não são objeto de Norma Técnica Brasileira elaborada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas e para garantir que possuem requisitos mínimos de segurança, estabilidade e solidez para uso em imóveis residenciais, precisam ser validados por entidades habilitadas e qualificadas tecnicamente para isso. O termo “Inovador: especificar sistema” deve ser escolhido na lista de Sistemas Construtivos constante no formulário se for esse o caso da sua proposta.

- No Brasil, o fórum para validação de soluções construtivas inovadoras é o **SiNAT/PBQP-H**, atualmente vinculado ao MCidades. Os sistemas construtivos inovadores **aceitos pela CAIXA para as operações de financiamento habitacional são aqueles que possuem homologação desse fórum com a emissão de DATec (Documento de Avaliação Técnicas) válido**, 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.



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.

Habitação PF

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

ALERTAS IMPORTANTES:

- Existem no mercado diversas soluções construtivas divulgadas como mais rápidas, baratas e sustentáveis, porém, nem todas são adequadas para a construções de imóveis residenciais.
- Soluções que utilizam EPS na execução das paredes são relativamente novas no Brasil e poucas delas estão amparadas por normas técnicas da ABNT, a grande maioria delas é considerada inovadora, necessitando da existência do DATec para validar que o seu uso é adequado para imóveis residenciais.
- Antes de optar por essas soluções faça uma ampla pesquisa para ter certeza de que podem ser utilizadas em construções residenciais.
- Caso tenha dúvidas sobre como classificar o sistema que pretende adotar na sua construção ou para se certificar que tal solução é passível de aceitação para financiamento pela CAIXA consulte a sua unidade de relacionamento, ela poderá esclarecer suas dúvidas junto com a nossa equipe técnica.
- Para sua segurança e tranquilidade, quando optar pela adoção de sistema construtivo inovador exija do seu Responsável Técnico informações claras e detalhadas sobre o fornecedor, número do DATec, limitações de uso, disponibilidade de componentes para manutenção e ampliação, experiência técnica do profissional que você contratou na utilização da solução proposta e contrato de cessão de tecnologia caso o responsável técnico não seja o detentor da tecnologia. Visite sempre que possível obras em andamento e já concluídas que utilizam essa tecnologia antes de decidir pela sua adoção.
- **Soluções inovadoras não validadas pelo SiNAT/PBQP-H não serão financiadas pela CAIXA e podem ter a cobertura securitária negada em casos de sinistros ou danos físicos.**



IMPORTANTE:

Ocultar na sua proposta o uso de sistema inovador declarando-o como convencional induz a análise incorreta da operação, caracterizando irregularidade e descumprimento contratual, o que sujeita o cliente e o RT de execução à inclusão no Cadastro Informativo de Pessoas Físicas e Jurídicas com relacionamento com a CAIXA – CONRES, bem como as sanções civis, administrativas e criminais previstas em lei por falsidade nas declarações.

Opção Outros: Quando for escolhida essa opção, descreva nos campos associados os detalhes sobre o sistema.

Habitação PF

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

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 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 executarão vedações verticais em Madeira.

Habitação PF

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



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

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								
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/Tratmt. Esgoto	Ger. Altern. de Energia						

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).

Habitação PF

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

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

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	Custos Propostos			Incidências aceitáveis	
		Incidência	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 Plásticos				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	Pinturas				3,63	6,47
13	Pisos				8,41	11,51
14	Acabamentos (soleiras, rodapés, 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	Outros (discriminar em Serviços Adicionais, abaixo)				0,00	10,00
TOTALS						
		Custo Total de Serviços		Executor da obra		
		BDI			Construtora	
		Custo Total com BDI			Profissional Autônomo	

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 exime 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.



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.

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.

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.

Habitação PF

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

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.

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.

Outros serviços		
Quando houver custos adicionais, não contemplados nos custos referenciais (p.ex.: demolições, fundações especiais, cortes, aterros e contenções excepcionais, elevadores e equipamentos especiais, piscinas, quadras de esportes etc.), todos estes serviços devem ser inseridos no quadro “Serviços Adicionais” abaixo		
Serviços adicionais		
Item	Serviços	Custos [R\$]
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
TOTAIS		
Prazo proposto para a Execução da obra		meses

Resumo dos custos	Totais	Unitário/m²
Valor do Terreno		
Custo Total de Serviços		
Custo Total de Serviços c/ BDI		
Custo Total de Produção		

Justificativas para itens fora das referências de incidência no orçamento acima

Percentual de Obra Pré-Executado	0
----------------------------------	---

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

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

Habitação PF

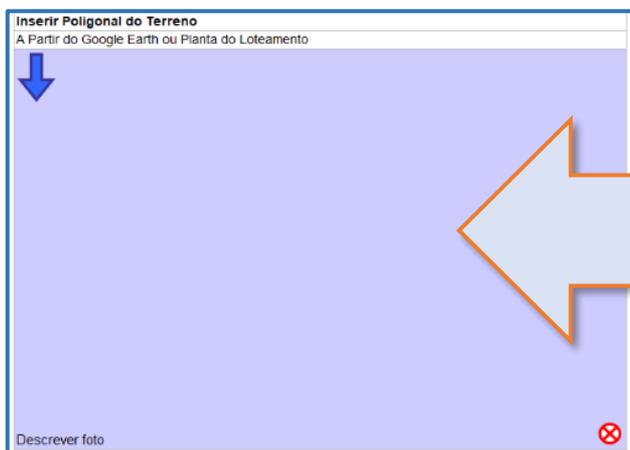
Construção, Reforma, Melhoria e Conclusão, com ou sem Ampliação

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.

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 Prazo de Construção:

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

Habitação PF

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

evolução de 5% na última etapa.

Deve ser informado no campo “Prazo proposto para a execução da obra” a quantidade de meses prevista para concluir a obra.

No campo “Percentual de obra Pré-Executado (Etapa 0)” deve ser informado o percentual de obra correspondente a obras já executadas no terreno, caso existam. Os serviços pré-executados devem ser descritos no campo “Descrição das obras pré-existentes, se for o caso.” localizado ao lado do cronograma no formulário.

Prazo proposto para a Execução da obra		meses	Percentual de Obra Pré-Executado (Etapa 0) %		ok
Cronograma					
Etapa	% Execução previsto para a etapa	% Execução previsto acumulado		Descrição das obras pre-existentes, se for o caso.	
0	0,00	0,00	0,00		
		0,00	0,00		
		0,00	0,00		
		0,00	0,00		
		0,00	0,00		

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.

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.

Habitação PF

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

DECLARAÇÕES E CIÊNCIA DO PROPONENTE E DO RESPONSÁVEL TÉCNICO, QUANTO ÀS CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO DE	
O PROPONENTE e o RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA EXECUÇÃO DA OBRA declaram, sob as penas da Lei, que:	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 orientações disponíveis no site da CAIXA: Financiamento para Construção ou Reforma CAIXA; O projeto aprovado segue as normas técnicas vigentes e aplicáveis e será apresentado, obrigatoriamente, até o primeiro desembolso de recursos Em caso de aprovação simplificada (declaratória) o projeto apresentado é cópia fiel daquele submetido ao ente municipal para emissão do alvará; A placa de obra será fixada, conforme modelo estabelecido pela CAIXA; O projeto, quando proposto com finalidade Residencial, possui destinação exclusivamente residencial unifamiliar e não faz parte de empreendimento. São verídicas as informações aqui prestadas, correspondem fielmente a atual situação da obra e compromete-se a executar o projeto conforme apresentado ao órgão municipal, sem qualquer alteração ou desvio de finalidade, sujeito a inclusão nos cadastros restritivos e as sanções civis, administrativas e criminais previstas em lei em eventuais falsidades nessas declarações.

Cabe ao Responsável Técnico pela execução da obra a responsabilidade de informar os percentuais de evolução de obra em cada etapa que deverá constar na PLS, executar o imóvel objeto do financiamento conforme projeto e especificações técnicas apresentadas, atender as Normas Técnicas Brasileiras, posturas municipais, bem como demais regulamentações aplicáveis.

ATENÇÃO IMPORTANTE: Se você precisar fazer alterações nos projetos, orçamentos e especificações após a contratação, antes de executá-las a CAIXA deverá ser comunicada por meio da apresentação de Proposta de Alteração de Projeto/Especificações para que seja verificada se as garantias oferecidas continuam preservadas, evitando assim atrasos na liberação de parcela, alterações nas taxas de juros do financiamento ou ainda, em casos mais graves quando a proposta se tornar inviável, a execução antecipada da dívida.



3.10 Assinaturas

LD Local e data	RL Cliente/Proponente Nome: _____ CPF: _____
	AE Responsável Técnico pela execução da obra Nome: _____ CPF: _____ CAU/CREA/CFT: _____

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

Habitação PF

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

A assinatura poderá ser:

- Digital – com Certificação Digital tipo ICP-Brasil;
- 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 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 coleta e tratamento de esgoto;
- Solução de escoamento e destinação de águas pluviais;
- Fornecimento de energia elétrica;

Habitação PF

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

- Iluminação pública;
- Possuir via de acesso ao terreno.

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 vigente.

A via pública de acesso ao terreno, a solução de 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 Municipal ou Estadual.

Habitação PF

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

4.3 Aberturas e afastamentos

Para garantia de privacidade e segurança, de acordo com o Código Civil (Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), 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.

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.

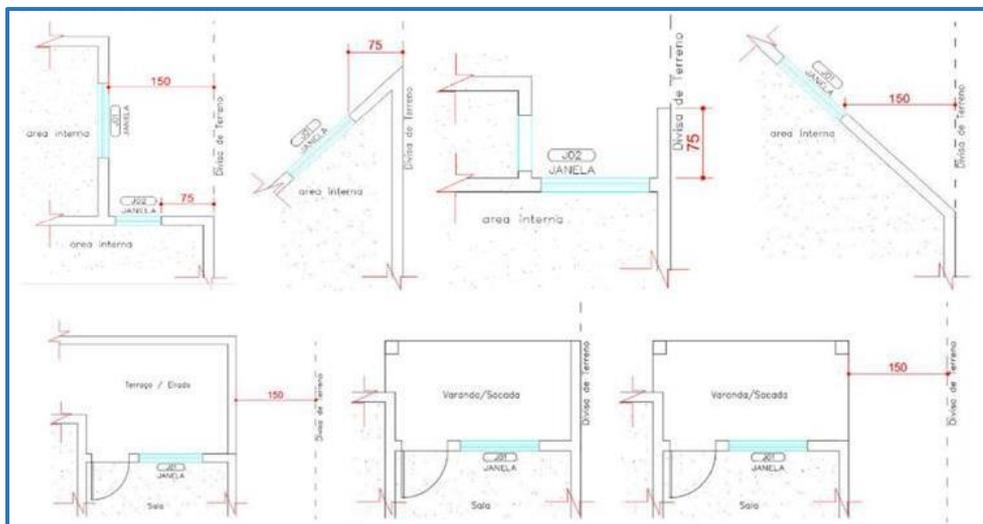
Ambientes de permanência prolongada – salas e dormitórios – poderão ter vão de iluminação e ventilação voltado para varandas e garagens, obedecidas as exigências da municipalidade local.

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

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

Cota de Nível do Imóvel: 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.

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

Revestimento de Paredes internas e externas: 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.

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

Esquadrias: 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

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

Coberturas: A cobertura do imóvel deve ser composta por telhas cerâmicas, de concreto ou de material com desempenho igual ou superior a estas soluções.

- Cabe 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 e uso de telha metálica, desde que a solução de cobertura conte com laje.
- Exclusivamente para imóveis financiados com recursos do SBPE, é admitido o uso de laje impermeabilizada como cobertura (sem telhas), 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.

Energia: A medição de energia elétrica deve ser individualizada contendo no mínimo 04 (quatro) circuitos.

- Um circuito e disjuntor serão exclusivos para o chuveiro.
- É obrigatória a instalação de disjuntor do tipo DR.

Água: A medição de água deve ser individualizada contendo, no mínimo, um reservatório de água potável com capacidade de 500 litros. Caso o abastecimento seja feito por captação em poço artesiano é necessário que o proponente apresente a Outorga ou documento equivalente.

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

Habitação PF

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

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

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.

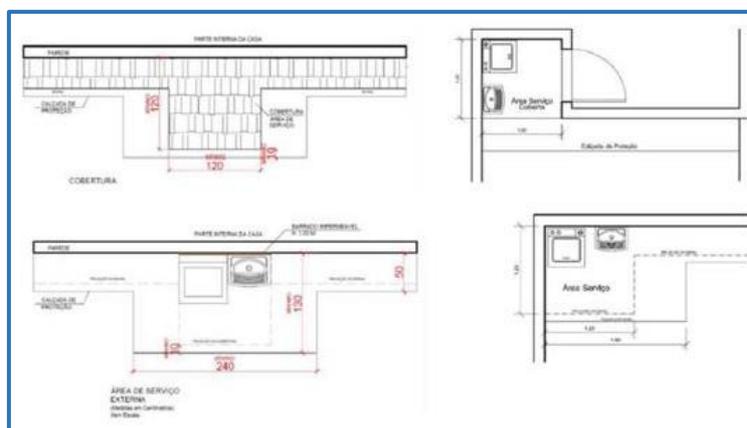


Requisitos Adicionais para imóveis CCFGTS e MCMV

Imóveis financiados nos programas CCFGTS e Programa MCMV, 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:



Habitação PF

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

4.5 Situações que podem inviabilizar o seu financiamento:

- 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 Construindo um futuro Sustentável

Investir em práticas sustentáveis na construção civil é uma escolha inteligente e responsável. Ao optar por soluções ecoeficientes, você contribui para a preservação do meio ambiente, melhora a sua qualidade de vida e ainda pode economizar a longo prazo.

Recomendamos algumas práticas comuns:

- **Paisagismo:** plantio de vegetação, preferencialmente nativa, que se adaptam melhor ao clima local e exigem menos manutenção.
- **Energia:** Adoção de sistemas de geração de energia renovável como painéis solares, e o uso de sensores de presença para otimizar o consumo de energia elétrica.
- **Água:** uso de dispositivos economizadores de água, Captação e reutilização da água da chuva, instalação de sistemas de reuso de água cinza e medição individualizada do consumo, gerando redução do consumo

Habitação PF

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

de água potável para fins menos nobres, como rega de plantas e jardins, lavagem de automóveis e calçadas etc.

- **Resíduos:** Implementação da coleta seletiva de lixo e destinação correta dos resíduos da construção.
- **Materiais:** Utilização de materiais de construção ecologicamente corretos e com baixo impacto ambiental.

Benefícios da construção sustentável:

- **Ambiental:**
 - Redução da emissão de gases do efeito estufa;
 - Preservação dos recursos naturais, com aproveitamento inteligente e redução do desperdício de materiais na construção;
 - Melhoria da qualidade do ar e da água.
- **Econômico:**
 - Redução dos custos com energia e água;
 - Valorização do imóvel;
 - Incentivos fiscais em alguns casos.
- **Social:**
 - Melhoria da qualidade de vida dos moradores;
 - Maior conforto térmico e acústico;
 - Contribuição para um futuro mais sustentável.

Em resumo: a construção sustentável é uma tendência mundial que oferece diversos benefícios. Ao escolher um imóvel sustentável, você está investindo em um futuro mais verde e saudável para você e para as próximas gerações.

6 Acompanhamento de Obras

Para verificar se a sua obra está sendo realizada conforme as condições que você pactuou no seu contrato de financiamento, a CAIXA realiza vistorias periódicas durante o processo de construção.

O que significa isso para você?

- **Vistorias regulares:** profissionais da CAIXA visitarão sua obra em momentos estratégicos, sendo que na modalidade de

Habitação PF

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

acompanhamento por marcos tais vistorias ocorrem obrigatoriamente quando ela alcançar 30% e 85% de evolução. Essas visitas servem para verificar se sua obra está sendo executada de acordo com o projeto, especificações e cronograma aprovados, bem como verificar se está ocorrendo a devida aplicação dos recursos, podendo ser realizadas outras vistorias, caso sejam identificadas divergências.

- **Seu papel:** A responsabilidade pelo atendimento às condições pactuadas com a CAIXA no seu contrato de financiamento pela conclusão da sua obra e regularização do seu imóvel é sua. Você deve contratar um profissional qualificado (engenheiro, arquiteto ou técnico em edificações) para executar a sua obra conforme os projetos e condições pactuadas com a CAIXA. 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 pela execução da sua obra e elaboração dos seus projetos e deve ser formalizada por meio das ART/RRT/TRT registradas nos órgãos de classe competentes (CREA/CAU/CFT).

O que pode acontecer se a obra não estiver conforme o previsto?

Caso a obra não esteja sendo executada de acordo com o projeto ou cronograma aprovados, a CAIXA poderá solicitar novas vistorias e, em casos mais graves, suspender o pagamento das parcelas.

Dicas importantes:

- **Contratar um bom profissional:** Escolha um responsável técnico qualificado e experiente para acompanhar a execução de sua obra. Esse profissional é responsável pela qualidade e segurança do seu imóvel, bem como por disponibilizar à você todas as informações necessárias sobre o andamento da sua obra.
- **Acompanhar de perto:** Visite sua obra regularmente e converse com o responsável técnico sobre o andamento dos trabalhos. Você vai assinar junto com ele a PLS – Planilha Levantamento de Serviços que é o documento sobre onde vocês irão declarar os percentuais de evolução e atendimento das condições pactuadas no seu contrato.
- **Seguir o projeto:** A obra deve ser executada conforme o projeto

Habitação PF

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

aprovado e apresentado à CAIXA.

- **Cumprir o cronograma:** Respeitar o prazo pactuado para a conclusão da obra é fundamental para evitar transtornos e custos adicionais.

Lembre-se: A construção de sua casa é um sonho. A CAIXA está aqui para te ajudar a realizar esse sonho com segurança e qualidade. E você deve fazer sua parte, contratando profissionais qualificados, acompanhando a execução do projeto aprovado conforme contratado com a CAIXA.

IMPORTANTE:

- O Responsável Técnico pela execução da obra deverá estar disponível na obra 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.
- **Lembre-se:** a obra só pode ser iniciada após a emissão do alvará ou licença de construção pela prefeitura e você deve mantê-lo sempre vigente.



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

6.1 PLS – Planilha de Levantamento de Serviços

Para solicitar a liberação dos valores referentes a cada etapa da sua obra, o profissional responsável técnico pela execução da sua obra precisará preencher

Habitação PF

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

a “Planilha de Levantamento de Serviços” (PLS).

Essa planilha é um documento importante que detalha os serviços executados, o registro fotográfico evidenciando esses serviços e outras informações importantes sobre a sua obra.

Vocês encontrarão a PLS no mesmo arquivo da PCI ou PRM. É fundamental que o arquivo esteja no seu computador, que as macros do Excel estejam habilitadas e que sejam preenchidos todos os campos da planilha.

Você e o responsável técnico pela execução da sua obra precisam entregar à CAIXA a planilha devidamente preenchida e assinada nos formatos PDF/PDF-A e Excel (xlsb ou xlsx).

Seção Identificação:



CAIXA		0.03 Contrato	Grau de sigilo #PÚBLICO		
Planilha de Levantamento de Serviços - PLS					
Construção em Terreno Próprio e Aquisição de Terreno e Construção					
IDENTIFICAÇÃO DO PROPONENTE, RESPONSÁVEIS TÉCNICOS E DO IMÓVEL					
Proponente	E-mail	CPF/CNPJ 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					
Endereço			Complemento		
Bairro	CEP	Município	UF		
Matrícula	ORI (Regst. de Imóveis)	Coordenadas (Graus°, Min', S")	Construtora (se houver)	CNPJ	Finalidade

Os campos de identificação são preenchidos automaticamente a partir dos dados incluídos na proposta.

Na PLS, o Proponente e o responsável técnico pela execução da sua obra 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.

ATENÇÃO: 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 podem impedir o desembolso das parcelas, comprometer o andamento da obra e ainda 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.



Habitação PF

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

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

Seção Datas e Qualidade:

O campo Valor do imóvel deve ser preenchido com o valor definido pela CAIXA no Laudo de Análise, caso não lembre dessa informação consulte o seu contrato no APP Habitação ou solicite a informação na sua agência de relacionamento.

DATAS & QUALIDADE		Valor do imóvel	
Contratação		Nº Etapas original	0
Data início de obra		Documento inválido. Existem campos de data não preenchidos.	
Término Previsto			
Data do Levantamento			
Houve reprogramação do cronograma?	sim	Total de etapas	0
A Obra esta sendo executada observando as condições mínimas?			
A placa/adeseivo CAIXA está afixada na obra?			
O alvará está válido?			
Data Emissão Alvará		Data Vigência Alvará	
Projeto e especificações estão sendo cumpridos?			
Os serviços estão sendo executados de modo a prevenir o aparecimento de danos fisicos/vícios futuros?			

No Campo “Contratação” deve ser informada a data de assinatura do contrato.

O campo de “Data início de obra” será preenchido automaticamente pelo formulário.

O campo “Nº Etapas original” é alimentado automaticamente no formulário com base nas informações constantes na PCI;

O campo “Término previsto” é calculado automaticamente pelo formulário, dependendo do número de etapas e se houve ou não reprogramação do cronograma.

No campo “Data do levantamento”, deve ser informada a data de realização da vistoria realizada pelo Responsável Técnico pela Execução da Obra para medir e registrar na PLS a sua evolução.

O campo “Houve reprogramação do cronograma?” deve ser respondido obrigatoriamente, escolhendo a opção “não”, caso o cronograma vigente seja o original acatado na análise da proposta, ou “sim”, caso já tenha ocorrido alguma reprogramação no cronograma original.

O campo “Total de etapas” é preenchido automaticamente pelo formulário a depender da resposta dada no campo “Houve reprogramação do cronograma?”.

As perguntas relativas ao atendimento das condições mínimas, adesivo de obra, Alvará, especificações e qualidade dos serviços executados devem ser

Habitação PF

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

respondidas de forma que reflitam fielmente a real situação da obra.

Seção Serviços Habitação:

Na informação do percentual de evolução, devem ser considerados **somente serviços efetivamente executados/concluídos e materiais aplicados na obra.**

HABITAÇÃO			
Serviços	Incidência	Execução do Item	Execução na Obra
	%	%	%
Serviços Preliminares e Gerais	0,00		0,00
Infraestrutura	0,00		0,00
Supra estrutura	0,00		0,00
Paredes e Painéis	0,00		0,00
Esquadrias	0,00		0,00
Vidros e Plásticos	0,00		0,00
Coberturas	0,00		0,00
Impermeabilizações	0,00		0,00

Mensurado Acumulado Atual	0,00		0,00
Mensurado acumulado no mês anterior			
% Executado nessa etapa			0,00
Observações			

A coluna de incidências será preenchida automaticamente pelo formulário a partir das informações da PCI.

Para aferir o percentual dos serviços executados, recomenda-se utilizar os parâmetros de mensuração de obra apresentados na Tabela 1, disponível ao final da Cartilha.

Exemplo: o percentual do serviço “Esquadria” deve ser composto pela soma dos percentuais executados de “Esquadria de Alumínio, Esquadria de Madeira e Ferragem”.

Esquadrias	10,07	0,00
vidros e Plásticos	5%	0,00
Coberturas	10%	0,00
Impermeabilizações		0,00

Esquadria de Alumínio	contramarco	30%
	folha	70%
Esquadria de Madeira	folha	60%
	alizar ou guarnição	5%
Ferragem	dobradiça	20%
	fechadura	70%
	maçanetas e espelhos	10%

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 pode solicitar reprogramação do cronograma da obra.

Habitação PF

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

Os valores da coluna “Execução na Obra” demonstram o peso dos serviços executados no custo total da obra e são calculados automaticamente pelo formulário.

Os valores com percentuais relativos aos campos “mensurado Acumulado total e % Executado nessa etapa” são calculados automaticamente pelo formulário.

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 ou aferido no RAE caso tenha havido vistoria realizada pela CAIXA. Se tiver dúvida sobre qual o percentual correto a ser inserido consulte o App Habitação ou a sua agência de relacionamento.

Outros Serviços	3,01	0,00	
Mensurado Acumulado Atual	100,00	8,63	
Mensurado acumulado no mês anterior		7,50	
% Executado nessa etapa		1,13	
Observações			

Etapas	Executado Etapa	Evolução acumulada	Mês referência
0	7,50	7,50	24/01/2024
1	1,13	8,63	24/02/2024
2		8,63	24/03/2024

Seção Cronograma Físico Financeiro:

Os campos das colunas “Etapas”, “Evolução Acumulada” e “Mês de referência” são calculados automaticamente pelo formulário a partir das informações inseridas nos demais campos.

Os campos da coluna “Previsto Acumulado” são preenchidos automaticamente com dados da PCI/PRM, mas são editáveis para permitir corrigir os percentuais acumulados previstos nas etapas caso já tenha ocorrido reprogramações no seu contrato.

Os campos da coluna “Executado etapa” devem ser preenchidos conforme evolução em cada etapa. Na primeira linha da Coluna “Executado Etapa”: deve ser inserido o percentual de obras executado quando a proposta foi contratada, “0” ou o percentual informado na proposta como Pré-executado.

Habitação PF

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

Percentual de Obra Pré-Executado (Etapa 0) %	0
--	---

CRONOGRAMA FÍSICO FINANCEIRO				
Etapas	Previsto_Acumul	Execut_etapa	Execut_Acumul	Mês referência
0	0,00	0,00	0,00	31/01/2024
1	12,00	11,50	11,50	29/02/2024
2	16,00	16,50	28,00	31/03/2024
3	22,00		28,00	30/04/2024
4	33,00		28,00	31/05/2024

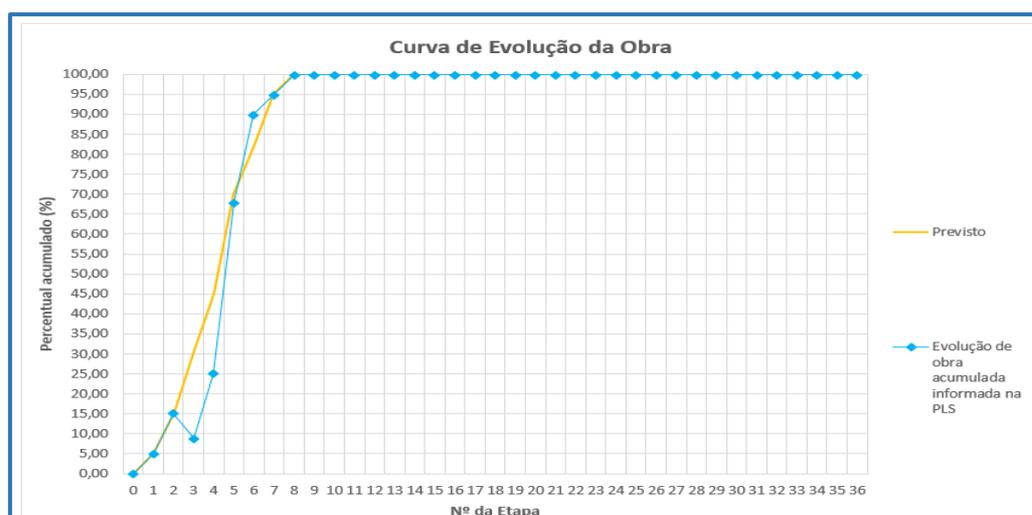
Percentual de Obra Pré-Executado (Etapa 0) %	17,5
--	------

CRONOGRAMA FÍSICO FINANCEIRO				
Etapas	Previsto_Acumul	Execut_etapa	Execut_Acumul	Mês referência
0	17,50	17,50	17,50	31/01/2024
1	22,00	21,50	39,00	29/02/2024
2	33,00	33,50	72,50	31/03/2024
3	45,00		72,50	30/04/2024

As informações nas demais linhas devem ser inseridas conforme evolução alcançada nas etapas correspondentes.

O gráfico “Curva de evolução da obra” demonstra o comparativo entre o cronograma previsto e o efetivamente executado (percentuais acumulados).

No exemplo a obra teve involução na terceira etapa, manteve-se com velocidade menor que a prevista na quarta etapa, porém recuperou a velocidade a partir da quinta etapa e foi concluída dentro do prazo previsto inicialmente.



Habitação PF

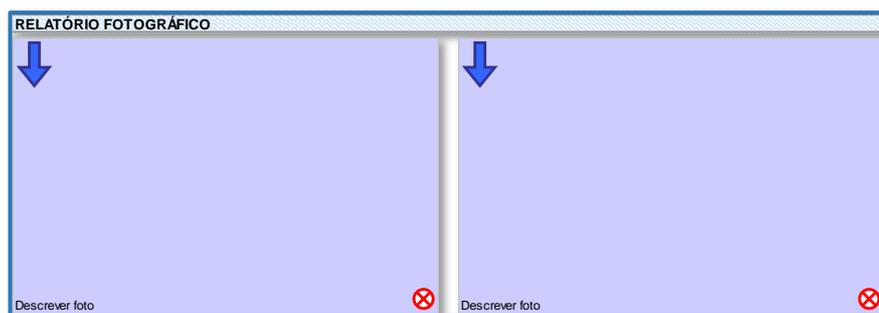
Construção, Reforma, Melhoria e Conclusão, com ou sem Ampliação

6.1.1 Relatório Fotográfico

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

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

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.

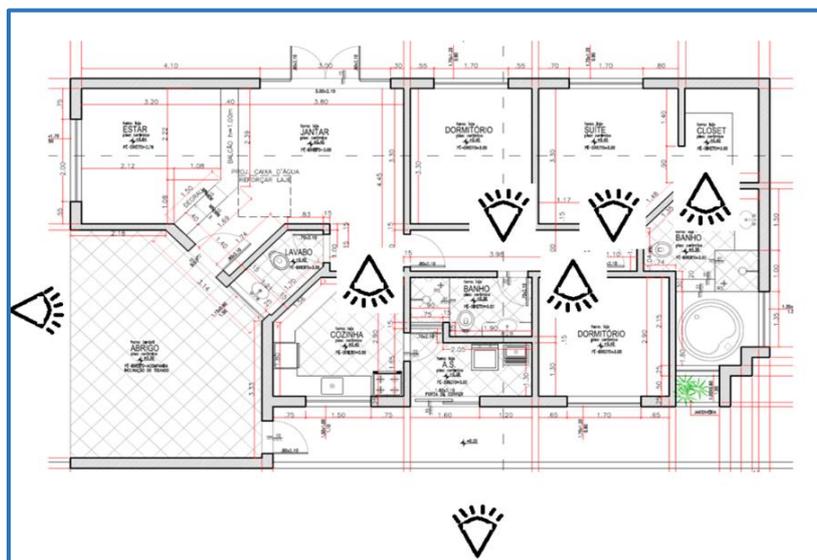
Para eliminar a foto inserida, basta clicar em "❌" dentro do campo.

No relatório fotográfico devem ser apresentadas obrigatoriamente:

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

Habitação PF

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



6.1.2 Declarações e assinaturas

Depois de preencher todos os campos da PLS, você e o responsável técnico pela sua obra precisam ler com atenção e assinar no final.

Com essa assinatura, vocês estão confirmando que todas as informações que colocaram no documento estão corretas.

LD Local e data	RL Cliente/Proponente
	Nome: _____
	CPF: _____
O CLIENTE e o RESPONSÁVEL TÉCNICO pela execução da obra declaram, sob as penas da Lei, que: as informações aqui prestadas são verídicas e correspondem fielmente a atual situação da obra; a obra está sendo executada conforme o projeto apresentado ao órgão municipal e à CAIXA, sem qualquer alteração ou desvio de finalidade; estão cientes de que 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 – CONGRES e as sanções civis, administrativas e criminais previstas em lei em eventuais falsidades nessas declarações.	AE Responsável Técnico pela Execução da Obra
	Nome: _____
	CPF: _____ CAU/CREA/CFT: _____

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 sua obra.

A assinatura poderá ser:

- Digital – com Certificação Digital tipo ICP-Brasil;
- Manual – imprimir em papel, assinar e digitalizar/escanear.

Habitação PF

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

6.2 Repactuação do Prazo de Construção

Se surgirem imprevisto ou se você precisar ajustar o ritmo da sua obra, eventualmente, você pode solicitar uma alteração no prazo e nos percentuais propostos inicialmente. Para isso, utilize o formulário “Proposta de Repactuação de prazo” disponível no mesmo arquivo da PCI ou PRM.

CAIXA		0.03 Contrato	Proposta de Repactuação de Prazo			Grau de sigilo #PÚBLICO
Construção em Terreno Próprio e Aquisição de Terreno e Construção						
IDENTIFICAÇÃO						
Proponente		E-mail		CPF/CNPJ 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						
Endereço				Complemento		
Bairro	CEP	Município			UF	
QUADRO RESUMO - REPACTUAÇÃO DE PRAZO						
Cronograma	Data Contratação		Percentual Executado Acumulado antes da reprogramação			
	Quantidade original de etapas		Etapa Reprogramação			
			Total de etapas após reprogramação			

ATENÇÃO: Alterações de prazo podem ser acatadas desde que respeitado o limite máximo previsto para a operação e que sejam compatíveis com a evolução da obra.

Devem ser preenchidos os campos:

- **Data de Contratação:** deve ser informada a data de assinatura do contrato.
- **Quantidade original de etapas:** incluir quantidade de etapas previstas no cronograma vigente;
- **Percentual Executado Acumulado antes da repactuação de prazo:** Inserir percentual de evolução declarado na última PLS se não houve vistoria na última etapa antes do pedido de reprogramação ou aferido em RAE se houve vistoria na etapa anterior ao pedido de reprogramação. Consultar app Habitação ou agência de relacionamento caso tenha dúvidas sobre essa informação;
- **Etapa da Repactuação:** Informar número da etapa a partir da qual o cronograma será reprogramado. Exemplo: se a última etapa aferida ou declarada na PLS foi a 12, informar etapa 13;
- **Total de etapas após a repactuação:** Informar total de etapas necessárias para concluir a obra considerando etapas adicionais, se necessário, incluindo meses em que houve paralisação.
 - *Exemplo 1:* não houve paralisação, o cronograma original era de 12 meses, mas serão necessários mais 4 meses para concluir a obra,

Habitação PF

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

informa 16 etapas;

- *Exemplo 2:* o cronograma original era de 12 meses, a obra paralisou por 4 meses e serão necessários mais 6 meses para concluir a obra, informar 22 etapas.

- **Campos das colunas %Etapa dos dois cronogramas (vigente e proposto).**

QUADRO RESUMO - REPACTUAÇÃO DE PRAZO							
Cronograma		Data Contratação	Quantidade original de etapas		Percentual Executado Acumulado antes da repactuação de prazo		
				Etapa da repactuação			
				Total de etapas após repactuação			
Etapa	Cronograma vigente			Etapa	Cronograma Proposto		
	Mês	% Etapa	% Acumulado		Mês	% Etapa	% Acumulado
0				0			0,00
							0,00
							0,00
							0,00

Exemplo 1: o cronograma vigente possuía 12 etapas, com conclusão prevista até 31/01/2025. A reprogramação foi proposta na 4ª etapa, sendo necessário adicionar 4 meses ao prazo original para concluir a obra, aumentando a quantidade de etapas para 16 e adiando a conclusão da obra para 31/05/2025.

QUADRO RESUMO - REPACTUAÇÃO DE PRAZO							
Cronograma		Data Contratação	Quantidade original de etapas		Percentual Executado Acumulado antes da repactuação de prazo		
				Etapa da repactuação			
				Total de etapas após repactuação			
Etapa	Cronograma vigente			Etapa	Cronograma Proposto		
	Mês	% Etapa	% Acumulado		Mês	% Etapa	% Acumulado
0	31/01/2024	0,00		4	31/05/2024	6,00	31,00
1	29/02/2024	8,00	8,00	5	30/06/2024	6,00	37,00
2	31/03/2024	9,00	17,00	6	31/07/2024	7,00	44,00
3	30/04/2024	8,00	25,00	7	31/08/2024	8,00	52,00
4	31/05/2024	9,00	34,00	8	30/09/2024	5,00	57,00
5	30/06/2024	7,00	41,00	9	31/10/2024	6,00	63,00
6	31/07/2024	12,00	53,00	10	30/11/2024	5,00	68,00
7	31/08/2024	8,00	61,00	11	31/12/2024	6,00	74,00
8	30/09/2024	12,00	73,00	12	31/01/2025	5,00	79,00
9	31/10/2024	9,00	82,00	13	28/02/2025	5,00	84,00
10	30/11/2024	7,00	89,00	14	31/03/2025	7,00	91,00
11	31/12/2024	6,00	95,00	15	30/04/2025	4,00	95,00
12	31/01/2025	5,00	100,00	16	31/05/2025	5,00	100,00

Exemplo 2: o cronograma vigente possuía 12 etapas, com conclusão prevista até 31/01/2025. A obra paralisou após a 3ª etapa por 4 meses, para concluir a obra serão necessários mais 6 meses, além do prazo original. Nesse caso a reprogramação foi proposta a partir da etapa 8 com aumento da quantidade de etapas para 22 e adiando a conclusão da obra para 30/11/2025.

Habitação PF

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

QUADRO RESUMO - REACTUAÇÃO DE PRAZO							
Cronograma		Data Contratação	31/01/2024	Percentual Executado Acumulado antes da repactuação de prazo			
		Quantidade original de etapas	12	25,00			
				8			
				22			
Etapa	Mês	Cronograma vigente		Etapa	Mês	Cronograma Proposto	
		% Etapa	% Acumulado			% Etapa	% Acumulado
0	31/01/2024	0,00		8	30/09/2024	6,00	31,00
1	29/02/2024	8,00	8,00	9	30/10/2024	6,00	37,00
2	31/03/2024	9,00	17,00	10	30/11/2024	5,00	42,00
3	30/04/2024	8,00	25,00	11	30/12/2024	5,00	47,00
4	31/05/2024	9,00	34,00	12	30/01/2025	5,00	52,00
5	30/06/2024	7,00	41,00	13	28/02/2025	4,00	56,00
6	31/07/2024	12,00	53,00	14	30/03/2025	5,00	61,00
7	31/08/2024	8,00	61,00	15	30/04/2025	6,00	67,00
8	30/09/2024	12,00	73,00	16	30/05/2025	5,00	72,00
9	31/10/2024	9,00	82,00	17	30/06/2025	5,00	77,00
10	30/11/2024	7,00	89,00	18	30/07/2025	4,00	81,00
11	31/12/2024	6,00	95,00	19	30/08/2025	4,00	85,00
12	31/01/2025	5,00	100,00	20	30/09/2025	5,00	90,00
				21	30/10/2025	5,00	95,00
				22	30/11/2025	5,00	100,00

O Relatório fotográfico da proposta de repactuação de prazo 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 sem pessoas, ainda que de forma parcial, como forma de resguardar o direito de uso de imagens.

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

A assinatura poderá ser:

- Digital – com Certificação Digital tipo ICP-Brasil;
- Manual – imprimir em papel, assinar e digitalizar/escanear.

6.3 Alteração de Projeto/especificações

Se surgirem imprevistos ou se você precisar ajustar o projeto da sua obra, o **pedido de alteração deve ser apresentado previamente à CAIXA**, utilizando o formulário “Alteração de Projeto/Especificação” (aba disponível no mesmo arquivo da PCI ou PRM).

Habitação PF

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

CAIXA		0.03 Contrato	Grau de sigilo #PÚBLICO				
Proposta de Alteração de Projeto/Especificação Construção em Terreno Próprio e Aquisição de Terreno e Construção							
IDENTIFICAÇÃO							
Proponente		E-mail		CPF/CNPJ 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							
Endereço				Complemento			
Bairro		CEP	Município		UF		
PROPOSTA DE ALTERAÇÃO							

As alterações propostas devem ser sempre por materiais ou soluções de qualidade igual ou superior às contratadas, nunca inferior, sempre observando que devem estar previstas em normas técnicas da ABNT e, em caso de solução inovadora, estar amparada em DATec (Orientações adicionais sobre adoção de *sistemas construtivos inovadores* no item **3.3 -Informações sobre o Projeto dessa cartilha**).

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

IMPORTANTE: As alterações de especificações ou projeto só devem ser executadas na obra após aceitação formal pela CAIXA, evitando prejuízos ao cliente.

Na proposta devem ser indicadas nos campos específicos todas as alterações desejadas e estas informações devem ser compatíveis com as constantes nos novos projetos aprovados e especificações apresentadas à CAIXA para análise da Proposta de Alteração das condições contratadas.

Habitação PF

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

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO									
Necessário apresentar: - Novo Projeto Legal, mostrando claramente as alterações e aprovado pelos órgãos competentes (quando o projeto legal não incluir o layout interno da unidade como é o caso da aprovação simplificada, tal layout, bem como cortes e fachadas, deverá ser apresentado pelo cliente para análise da proposta); - ART/RRT/TRT do projeto legal alterado, novos projetos aprovados; - Detalhes de projeto que demonstrem as alterações propostas; - Documentações adicionais no caso de alteração para sistema construtivo inovador (verificar documentação na Cartilha Habitação PF, disponível no site da CAIXA);									
Justificativa Técnica (embasar técnica e financeiramente as alterações propostas)									
A proposta prevê alteração de especificações?									
Sim									
Cobertura									
Teto Revest.Pards.Á.Molhadas Revest.Piso Á Secas Revest.Piso Á.Molhadas Água Quente									
Acabamento Paredes Externas Louças e Metais Esquadrias Externas Esquadrias Internas Abastecimento d'Água Calefação									
Acabamento Paredes Internas Pards./Painéis Á. Secas Drenagem Coleta/Tratmt. Esgoto Ger. Altern. de Energia Sustentabilidade									
A proposta prevê alteração de área?									
Sim Nova Área Coberta Padrão Nova Área Permeável Nova Área Acessória Coberta Nova Área Construída Total									
m² m² m² m²									
A proposta prevê inclusão ou exclusão de cômodos?									
Sim Informe qual(uais) cômodo(s) foi(foram) incluído(s)/excluído(s)									
Indique alterações (preencha apenas o que foi alterado)									
Pavtos. Quartos Suítes Salas Vagas Banheiro Tipo de Vaga A. Serviço Cozinha									
A proposta prevê alteração de serviços?									
Sim Informe qual(uais) serviço(s) foi(foram) alterado(s)/incluído(s)/excluído(s)									

<==Obrigatório Responder.

<==Obrigatório Responder.

<==Obrigatório Responder.

O Relatório fotográfico da proposta de alteração de Projeto/especificações 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 sem pessoas, ainda que de forma parcial, como forma de resguardar o direito de uso de imagens.

6.3.1 Declarações e assinaturas

Depois de preencher todos os campos da proposta de alteração de projeto/especificações, você e o responsável técnico pela sua obra precisam ler com atenção as declarações e assinar no final.

Com essa assinatura, vocês estão confirmando que todas as informações que colocaram no documento estão corretas.

DECLARAÇÕES E CIÊNCIA DO PROPONENTE E DO RESPONSÁVEL TÉCNICO, QUANTO ÀS CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO DE CONSTRUÇÃO	
<p>O PROPONENTE e o RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA EXECUÇÃO DA OBRA declaram, sob as penas da Lei, que:</p>	<p>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 orientações disponíveis no site da CAIXA: Financiamento para Construção ou Reforma CAIXA; O novo projeto aprovado segue as normas técnicas vigentes e aplicáveis; Em caso de aprovação simplificada (declaratória) o projeto apresentado é cópia fiel daquele submetido ao ente municipal para emissão do alvará; A placa de obra será fixada, conforme modelo estabelecido pela CAIXA; O projeto, quando proposto com Finalidade Residencial, possui destinação exclusivamente residencial unifamiliar e não faz parte de empreendimento; Comprometem-se a executar o projeto conforme apresentado ao órgão municipal e à CAIXA, sem qualquer alteração ou desvio de finalidade; As informações aqui prestadas são verídicas e correspondem fielmente a atual situação da obra; Sujeitam-se a inclusão nos cadastros restritivos e as sanções civis, administrativas e criminais previstas em lei em eventuais falsidades nessas declarações.</p>
LD Local e data	FL Cliente/Proponente Nome: CPF:
	AE Responsável Técnico pela execução da obra Nome: CPF: CAUCRE#CFT:

Habitação PF

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

Nos campos destinados às assinaturas, inserir o local e data da apresentação da proposta de alteração de projeto/especificações com as assinaturas do Proponente e do Responsável Técnico pela execução da sua obra.

A assinatura poderá ser:

- Digital – com Certificação Digital tipo ICP-Brasil;
- Manual – imprimir em papel, assinar e digitalizar/escanear.

6.4 Mudança de Responsável Técnico pela Execução da Obra

Ter o mesmo profissional como Responsável Técnico pela execução da sua obra desde o início até a conclusão, evita dúvidas quanto a responsabilidade pela qualidade, estabilidade, segurança e solidez da sua obra, bem como quanto a responsabilidade pela garantia e recuperação de possíveis danos ou vícios que porventura surjam no futuro.

Esse profissional deve ser bem qualificado, conhecer todos os detalhes do seu projeto e poderá resolver qualquer problema que surgir de forma mais eficiente e assertiva.

A troca de responsável técnico só deve ocorrer em casos excepcionais, como morte, invalidez, doença grave, impedimento legal de exercer a profissão ou desacordo entre vocês.

Se durante a construção do seu imóvel for realmente necessário trocar o profissional que executará a sua obra, você deverá comunicar essa alteração à CAIXA e apresentar os documentos listados no item 7 que comprovam a formalização da atuação do novo profissional e que sua obra está sendo acompanhada por profissional qualificado e legalmente habilitado.

6.5 Identificação da obra com adesivo da CAIXA

Para identificar as obras financiadas pela CAIXA, é obrigatório afixar um adesivo específico em local de fácil visualização durante toda a construção ou reforma.

Ele deve seguir o Modelo CAIXA de identificação padrão e você deve seguir as orientações abaixo:

- Manter em bom estado de conservação;
- Preservar as cores, tamanhos mínimos e padrão CAIXA;

Habitação PF

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

- 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 na internet, no endereço: <https://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/construcao/Paginas/default.aspx>, pelo botão: “Adesivos de obra”. no final da seção “Formulário de Documentos.

Ao abrir o Manual, procure por “Adesivo para Construção Individual” de acordo com a fonte de recursos do seu financiamento.

6.6 Registrando a sua Obra

Quando a sua obra estiver concluída, você precisa registrar essa mudança no cartório de Registro de Imóveis, fazendo a averbação da construção/ampliação na matrícula do imóvel. Assim que a Certidão de matrícula atualizada estiver pronta você deve entregar esse documento na CAIXA.



Atenção: Faça isso dentro do prazo estipulado em contrato, evitando penalidades como o vencimento antecipado da sua dívida.

Habitação PF

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

7 Documentos para Análise Técnica de Propostas

MODALIDADES DE CONSTRUÇÃO, CONCLUSÃO, AMPLIAÇÃO OU MELHORIA
<ul style="list-style-type: none">▪ 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;▪ 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.

Habitação PF

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

TABELA 1 – Parâmetros para mensuração dos macroitens.

Parâmetros de mensuração					
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%		emassamento	60%
Superestrutura	(medir proporcionalmente ao nº de pavimentos)	100%	Pintura interna (látex)	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%	Pintura externa (cal com fixador)	1ª demão	30%
	alizar ou guarnição	5%		2ª demão	30%
		3ª demão		40%	
Ferragem	dobradiça	20%	Azulejos	chapisco	5%
	fechadura	70%		emboço	15%
	maçanetas e espelhos	10%		assentamento	75%
Cobertura	madeiramento	45%		rejuntamento	5%
	telha	45%	Piso cerâmico ou madeira	contrapiso	35%
	arremates (rufos, calhas e tabeira)	10%		cerâmica ou madeira (taco)	65%
Impermeabilização	(medir proporcionalmente à área de aplicação)	100%	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	50%
	disjuntores, tomadas e interruptores	10%		tubulação na alvenaria	20%
				Caixas, fossa e sumidouro	30%
		Instalação de gás	tubulação no piso	70%	
entrada e quadros de energia elétrica	10%		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.

Habitação PF

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

MINHA OBRA É ISENTA DE INSS, PRECISO APRESENTAR O CNO? E A CND?

O Cadastro Nacional de Obras (CNO) é o banco de dados, gerenciado pela Receita Federal, que armazena informações cadastrais de obras de construção civil e de seus responsáveis. Este cadastro é necessário para que o cliente possa cumprir as suas obrigações tributárias (entregar declarações e realizar pagamentos) e, ao final da obra, obter a certidão de regularidade fiscal relativa à obra. O responsável deve inscrever a obra no CNO no prazo de 30 (trinta) dias contados do início das atividades de construção.

A instrução Normativa da Receita Federal IN RFB 2021 de 16/04/21 estipula:

“Art. 34. Nenhuma contribuição social previdenciária é devida em relação à obra de construção civil que atenda às seguintes condições:

I - O proprietário do imóvel ou o dono da obra seja pessoa física, não possua outro imóvel e a construção:

- a) seja residencial e unifamiliar;
- b) tenha área total não superior a 70 m² (setenta metros quadrados);
- c) seja destinada a uso próprio;
- d) seja do tipo econômico ou popular; e
- e) seja executada sem mão de obra remunerada;”

Contudo, mesmo que a obra se encontre nas condições previstas para dispensa da contribuição previdenciária, o cadastro no SERO (Serviço eletrônico para aferição de obras) ainda é obrigatório:

“Art. 35. O responsável pela obra executada sem a utilização de mão de obra remunerada de que tratam os incisos II a IV do caput do art. 34 **deverá prestar** as informações necessárias por meio do Sero e realizar a aferição de acordo com a escrituração contábil formalizada, cuja prova deverá ser apresentada, quando solicitada pela RFB, juntamente com os documentos mencionados no § 1º e no art. 41.

...

“§ 2º Em caso de obra de construção civil **executada com recursos do sistema financeiro** que atenda às condições previstas nas alíneas "a" a "e" do inciso I do caput do art. 34, a pessoa física responsável pela obra deverá:

I - **prestar as informações sobre a obra por meio** do Sero; e

II - apresentar, quando exigido, observado o prazo decadencial definido pela legislação tributária, o contrato de financiamento, o qual expressamente deverá demonstrar que não houve recursos destinados a remuneração de mão de obra.”

Habitação PF

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

O Cadastro é realizado no endereço <https://www.gov.br/pt-br/servicos/inscrever-ou-atualizar-cadastro-de-obra-de-construcao-civil>.

IMPORTANTE: No caso de atendimento dos requisitos para dispensa da contribuição previdenciária, certifique-se que o cadastro da obra foi feito com destinação do tipo "Casa popular";

AFERIÇÃO DA OBRA E EMISSÃO DA CND EM CASO DE ISENÇÃO:

Ao acessar o serviço de emissão da certidão de regularidade fiscal de obra (CND) <https://www.gov.br/pt-br/servicos/emitir-certidao-de-regularidade-fiscal-de-obra> o sistema apresentará as obras cadastradas no CNO vinculadas ao CPF do contribuinte;

Caso a obra atenda às condições previstas no art. 34 da IN RFB 2021/2021 citada anteriormente, no campo "Declaração para Aferição" o contribuinte deverá selecionar a opção correspondente:

Declaração para Aferição

* Declaro sob penas da lei que a obra de construção civil com número de inscrição acima descrito foi executada da seguinte forma e com as características:

- O proprietário do imóvel ou dono da obra é pessoa física, NÃO executou a obra com recursos do sistema financeiro, não possui outro imóvel, a construção é residencial e unifamiliar com área não superior a 70 m², destinada a uso próprio e do tipo econômico ou popular, atendendo assim a não utilização de mão de obra remunerada.
- O proprietário do imóvel ou dono da obra é pessoa física, executou a obra com recursos do sistema financeiro, não possui outro imóvel, a construção é residencial e unifamiliar com área não superior a 70 m², destinada a uso próprio e do tipo econômico ou popular, atendendo assim a não utilização de mão de obra remunerada.
- A obra não se enquadra em nenhuma das outras duas opções, por quaisquer motivos que sejam.

Finalizada a aferição, a emissão da CND é realizada no endereço <https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/OBRA/Emitir>

Certidão de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União

■ Emissão da Certidão

Da certidão emitida por meio da internet constará, obrigatoriamente, a hora, a data da emissão e o código de controle. Importante: Certifique-se que os dados da aferição estão corretos. Após a emissão da certidão, somente será possível retificar ou cancelar a aferição por meio de procedimento administrativo.

Base Legal:
Portaria RFB/PGFN nº 1.751, de 02/10/2014.
Instrução Normativa RFB nº 2021, de 20/04/2021

O número CNO-Aferição deve ser informado incluindo-se os 15 dígitos numéricos.

Informe CNO-Aferição:

90.017.78915/62 - 001

Consultar Limpar

*deve ser informada a numeração 001 após inserir o nº da CNO, por se tratar de certidão única

Que esta Cartilha seja um guia para você dar o primeiro passo rumo à sua nova casa.

Estamos torcendo muito pelo seu sucesso nesse novo projeto!