

# Habitação PF

Construção, Conclusão,  
Reforma e Ampliação de  
Unidades Habitacionais



Orientações para Clientes e  
Responsáveis Técnicos

# Habitação PF

## Construção, Conclusão, Reforma e Ampliação

### 1 Apresentação

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

Para que se analise a proposta de concessão de financiamento imobiliário é necessário que o cliente apresente o formulário Proposta de Construção Individual – CAIXA (PCI) preenchido e os documentos necessários para sua qualificação e do imóvel. O formulário PCI está disponível nas Agências da CAIXA e nos Correspondentes CAIXA AQUI (CCA).

### 2 Regras e Condições do Financiamento

Todos os documentos necessários à análise devem ser apresentados junto à proposta, estarem compatíveis entre si e assinados pelo Cliente e Responsável Técnico nos locais indicados, o que facilitará seu entendimento e compreensão e dará maior agilidade ao andamento do processo.

#### 2.1 Regras Gerais

Atualmente a CAIXA oferece quatro modalidades de financiamento para construção de imóveis residenciais para Pessoa Física:

- a) Aquisição de Terreno e Construção;
- b) Construção em Terreno Próprio;
- c) Conclusão (somente Programa Casa Verde e Amarela); e
- d) Reforma e/ou Ampliação.

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



# Habitação PF

## Construção, Conclusão, Reforma e Ampliação

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

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

### **2.2 Prazo de Construção**

- a) Para os contratos firmados no âmbito do SBPE, os prazos de construção podem variar de acordo com a opção pela antecipação de recursos ou não:
  - de 2 até 24 meses, contados a partir da data de assinatura do contrato, podendo excepcionalmente ser prorrogado até o prazo limite de 24 meses;
  - caso o cliente opte pela antecipação de financiamento, o prazo é de 3 até 24 meses, contados a partir da data de assinatura do contrato, podendo excepcionalmente ser prorrogado por 6 meses, limitado aos 24 meses.
- b) Para os contratos firmados no âmbito do FGTS, os prazos de construção permitidos são:
  - de 2 até 24 meses, contados da data da assinatura do contrato, podendo excepcionalmente ser prorrogado em até a metade do prazo de construção originalmente contratado, mediante reformulação do cronograma de obra e justificativa do atraso;

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

Os sistemas de amortização utilizados pela Caixa são:

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

O prazo máximo de amortização do financiamento, bem como, o valor da entrada do financiamento variam de acordo com o sistema de amortização escolhido pelo



# Habitação PF

## Construção, Conclusão, Reforma e Ampliação

cliente. Atualmente a CAIXA financia até 80% do valor total da obra, a depender da modalidade de financiamento, e o prazo de amortização varia entre 120 e 420 meses para modalidades SBPE e 120 a 360 meses para modalidades FGTS/PVCA.).

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

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

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

Informações mais detalhadas sobre Financiamento Imobiliário, Indexadores e Sistemas de Amortização podem ser acessadas na Cartilha disponível no endereço eletrônico: [https://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-documentos-gerais/passos\\_indexadores\\_amortizacao.pdf](https://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-documentos-gerais/passos_indexadores_amortizacao.pdf).

### **2.4 Liberação de Recursos e Cálculo de Parcelas**

A medida em que o cronograma é cumprido com a execução das obras, o cliente solicita a liberação de parcela à Agência ou ao CCA onde seu financiamento foi contratado e, após cumpridos os pré-requisitos, os recursos são disponibilizados na conta sob a forma de reembolso.

Para proposta financiada com recursos do SBPE, exceto na modalidade de Reforma e/ou Ampliação, o cliente pode fazer a opção por antecipar parcelas do financiamento.

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



# Habitação PF

## Construção, Conclusão, Reforma e Ampliação

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

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 durante a fase de amortização do contrato.

O encargo mensal durante a fase da construção é composto pela parcela de atualização monetária, juros, tarifa de administração, quando houver, e prêmios de seguro.

Durante a fase de amortização, ou seja, quando concluída a obra, o encargo mensal passa a ser composto pela parcela de juros, amortização, tarifa de administração, quando houver, e prêmios de seguro.

### **2.5 Itens Financiáveis**

#### 2.5.1 Itens financiáveis em todas as operações

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

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

- Piscina
- Quiosque/churrasqueira
- Coberturas vegetadas (telhados verdes)
- Ofurô



# Habitação PF

## Construção, Conclusão, Reforma e Ampliação

- 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

Na Proposta de Construção Individual (PCI) o Proponente e seu Responsável Técnico apresentam para a CAIXA as informações do projeto, o orçamento previsto e o planejamento para execução da obra.

Todos os campos em azul no formulário precisam ser preenchidos pelo Responsável Técnico pela execução da obra. Ao término do preenchimento o documento é assinado pelo *Proponente* e pelo *Responsável Técnico pela Execução da Obra*.

#### 3.1 Identificação

|   |   |                           |                                |        |                         |           |                            |                |
|---|---|---------------------------|--------------------------------|--------|-------------------------|-----------|----------------------------|----------------|
| 4 |  |                           |                                |        |                         |           | Grau de sigilo<br>#PÚBLICO |                |
| 5 |   |                           |                                |        |                         |           |                            |                |
| 7 | <b>Proposta de Construção Individual</b>  |                           |                                |        |                         |           |                            |                |
| 8 | Construção, Conclusão, Ampliação ou Melhoria/Reforma                                |                           |                                |        |                         |           |                            |                |
| 0 | <b>IDENTIFICAÇÃO</b>  |                           |                                |        |                         |           |                            |                |
| 2 | Proponente  |                           |                                | E-mail |                         | CPF Prop. | Telefone Prop.             |                |
| 3 |   |                           |                                |        |                         |           |                            |                |
| 5 | RT pelo Proj. Arquit./Edif. – RTP   |                           | E-mail – RTP                   |        | Nº CAU/CREA/CFT–RTP     | UF        | CPF – RTP                  | Telefone – RTP |
| 6 |   |                           |                                |        |                         |           |                            |                |
| 8 | RT pela Execução da Obra – RTE  |                           | E-mail – RTE                   |        | Nº CAU/CREA/CFT–RTE     | UF        | CPF – RTE                  | Telefone – RTE |
| 9 |   |                           |                                |        |                         |           |                            |                |
| 0 | Construtora (se houver)   |                           |                                |        |                         | CNPJ      |                            |                |
| 1 |   |                           |                                |        |                         |           |                            |                |
| 3 | <b>Identificação do imóvel proposto</b>   |                           |                                |        |                         |           |                            |                |
| 4 | Endereço  |                           |                                |        |                         |           | Complemento                |                |
| 5 |   |                           |                                |        |                         |           |                            |                |
| 6 | Bairro  |                           | CEP                            |        | Município               |           | UF                         |                |
| 7 |   |                           |                                |        |                         |           |                            |                |
| 8 | Matrícula   | ORI (Registro de Imóveis) | Coordenadas (Graus*, Min', S*) |        | Construtora (se houver) | CNPJ      | Finalidade                 |                |
| 9 |   |                           |                                | W      |                         |           | Aq.Terreno e Constr.       |                |

# Habitação PF

## Construção, Conclusão, Reforma e Ampliação

Na parte inicial da Proposta de Construção Individual, são preenchidos os dados de identificação do *Proponente*, do *Responsável Técnico pelo Projeto* e do *Responsável Técnico pela Execução da Obra*.

Também devem ser preenchidos os dados de identificação do imóvel e informada a finalidade de financiamento desejada.

### 3.2 Documentação para Análise

| DOCUMENTAÇÃO PARA ANÁLISE TÉCNICA |                              |                                |  |                                   |   |
|-----------------------------------|------------------------------|--------------------------------|--|-----------------------------------|---|
| <b>Documentação básica</b>        |                              |                                |  |                                   |   |
| Certidão de Matrícula do Imóvel   | <input type="checkbox"/> Sim | <input type="checkbox"/> Falta |  | Projeto Legal/Arquit. c/ divisões | <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Falta                 |
| Alvará/Licença da Obra            | <input type="checkbox"/> Sim | <input type="checkbox"/> Falta |  |                                   | Terreno é próprio <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não |
| ART/RRT/TRT de Proj. Arquitetura  | <input type="checkbox"/> Sim | <input type="checkbox"/> Falta |  |                                   |   |
| ART/RRT/TRT de Exec. de Obra      | <input type="checkbox"/> Sim | <input type="checkbox"/> Falta |  |                                   |   |

Na sequência do preenchimento da Proposta, são indicados os documentos disponibilizados pelo Proponente para a análise de engenheira.

#### a) Certidão de Matrícula:

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

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

#### b) Projeto Legal

O *Projeto Legal* corresponde ao projeto aprovado ou que será encaminhado para aprovação na Prefeitura.

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.

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



# Habitação PF

## Construção, Conclusão, Reforma e Ampliação

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.

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).

O projeto (desenhos técnicos) a ser analisado pela CAIXA pode encontrar-se ainda em fase de aprovação pela Prefeitura, porém, para a primeira liberação de recursos da etapa de obras ao cliente, o projeto aprovado deverá obrigatoriamente ser apresentado à CAIXA.

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

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

Esses profissionais são escolhidos e contratados pelo Proponente, sem quaisquer interferências por parte da CAIXA.

São estes profissionais que possuem responsabilidade legal e tecnicamente pelo projeto (desenhos técnicos, memorial descritivo, orçamento e cronograma), pela gestão da obra, pela escolha e correta aplicação dos materiais de construção e 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 não é documento exigido na etapa de análise da proposta. No entanto, se já estiver disponível, é sugerida a sua

# Habitação PF

## Construção, Conclusão, Reforma e Ampliação

inclusão na documentação.

Se não estiver disponível na análise, o documento deve ser obrigatoriamente apresentado à CAIXA antes da primeira liberação de etapa de obra.

### 3.3 Informações sobre o Projeto

| Projeto  |                 |                  |                     |                     |
|--|-----------------|------------------|---------------------|---------------------|
| Preencher seguindo requisitos estritamente técnicos de engenharia e arquitetura, para evitar divergência com a análise e consequente revisão da proposta |                 |                  |                     |                     |
| Área Construída Total  | Área do Terreno | Valor do Terreno | Tipologia do Imóvel | Sistema Construtivo |
| m²   | m²              | R\$              |                     |                     |
| Sistema Construtivo Outros (Especificar)   |                 |                  |                     |                     |

Nesta parte do formulário da Proposta, são preenchidas informações sobre o Projeto.

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Área Construída Total | Informar a área total de construção conforme Projeto de Arquitetura.   |
| Área do Terreno       | Informar a área do terreno conforme indicado na Certidão de Matrícula.   |
| Valor do Terreno      | Informar o valor de compra e venda do terreno para Aquisição de Terreno e Construção. (obs.: em todos os outros tipos de propostas esta informação é dispensada) |

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

| vel | Sistema Construtivo                         |
|-----|---|
|     | Conv:Alvenaria estrutural                   |
|     | Conv:Aço estrutural/Blcs.vedação            |
|     | Conv:Estrutura de concreto/Blcs.vedação     |
|     | Conv:Estrutura de madeira/Blcs.vedação      |
|     | Conv:Paredes de concreto NBR nº 16055/16475 |
|     | Inov:Madeira (componente de vedação)        |
|     | Inov:Wood Framing                           |
|     | Inov:Steel Framing                          |



# Habitação PF

## Construção, Conclusão, Reforma e Ampliação

No formulário todas as opções iniciadas com o termo “Inov” são enquadradas como sistema construtivo inovador, ou seja, são sistemas construtivos que não são objeto de Norma Brasileira elaborada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Os sistemas construtivos inovadores financiados pela CAIXA são aqueles que possuem DATec válido homologado pelo SiNAT/PBQP-H e que podem ser consultados no endereço [http://pbqp-h.mdr.gov.br/projetos\\_sinat.php](http://pbqp-h.mdr.gov.br/projetos_sinat.php).

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

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

- a) DATec válido;
- b) Termo de Cessão de Tecnologia (cessão de uso do DATec)
- c) Termo de Ciência e Responsabilidade de Manutenção
- d) Termo de Compromisso e Garantia – Unidade Isolada
- e) ART/RRT de Projeto estrutural (se a inovação fizer parte da estrutura da unidade);
- f) Manual do Proprietário – Orientações para Manutenção
- g) Plano de monitoramento da obra;
- h) Compromisso de realização da avaliação técnica em Uso, após 24 meses do habite-se.

Os documentos listados das alíneas “b”, “c” e “d” do quadro acima deverão ser solicitados a agência/CCA para preenchimento, os demais devem ser disponibilizados pelo RT da obra e/ou Detentor do Sistema.

O *Plano de Monitoramento*, assim como sua aplicação na obra, devem ser executados por entidade habilitada, com corpo técnico qualificado e de reconhecida competência, a ser contratada pelo proponente da operação com roteiro e procedimento de execução adaptados para o sistema construtivo.



# Habitação PF

## Construção, Conclusão, Reforma e Ampliação

O Plano deve conter, necessariamente, o planejamento de controle tecnológico (identificando o tipo e a quantidade de ensaios a serem executados, em função do porte da obra), orientações de verificação da compatibilidade entre a obra que está sendo realizada com o projeto apresentado, as especificações técnicas do sistema inovador e a documentação técnica aprovada.

Para propostas com recursos SBPE, nos sistemas listados abaixo, a proposta pode ser aceita, ainda que não vinculada a um DATec válido caso sejam atendidos os condicionantes adicionais a seguir:

Madeira (sistemas de vedação em madeira)

Wood Framing

Steel Framing

Sistemas em Paredes de Concreto não previstos em normas prescritivas ABNT

a) Os profissionais responsáveis pelos projetos e pela execução da obra apresentem declaração de que o imóvel atenderá a Diretriz SiNAT vigente aplicável;

b) A construtora/proponente apresente Parecer de APO (Avaliação Pós-Ocupação), abrangendo ao menos 03 unidades isoladas com a mesma tipologia da unidade proposta, localizadas em localidades/empreendimentos distintos, com resultados que demonstrem de forma clara e objetiva em sua conclusão que foram executadas conforme previsto nos projetos/DATec/Diretriz e que os elementos e soluções construtivas aplicadas atenderam aos requisitos mínimos de desempenho esperados conforme NBR 15.575 no que se refere a segurança estrutural, resistência ao fogo, estanqueidade, durabilidade, desempenho térmico, desempenho acústico e funcionalidade;

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



# Habitação PF

## Construção, Conclusão, Reforma e Ampliação

### 3.4 Memorial Descritivo:

| Memorial Descritivo  |                         |                         | Padrão Acabamento   |                  |                     |             |       |               |
|--|-------------------------|-------------------------|---|------------------|---------------------|-------------|-------|---------------|
| Discriminar a solução prevista em projeto para caracterizar o padrão do acabamento |                         |                         | Pavtos.   | Quartos          | Suites              | Salas       | Vagas | Tipo de Vagas |
| Cobertura  | Teto                    |                         |   |                  |                     |             |       |               |
| Acabamento Paredes Externas  | Louças e Metais         |                         | Á. Serviço  | Cozinha          |                     | Água Quente |       |               |
| Acabamento Paredes Internas  | Pards./Painéis Á. Secas |                         | Calefação   | Sustentabilidade | Impantação/Inserção |             |       |               |
| Revest.Pards.Á.Molhadas  | Revest.Piso Á.Secas     | Revest.Piso Á.Molhadas  | Outros (Especificar acabamentos assinalados como outros e descrever benfeitorias no terreno, ex.: piscina, depósito.) |                  |                     |             |       |               |
| Esquadrias Externas  | Esquadrias Internas     | Abastecimento d'Água    |   |                  |                     |             |       |               |
| Drenagem   | Coleta/Tratmt. Esgoto   | Ger. Altern. de Energia |   |                  |                     |             |       |               |

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

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

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

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

### 3.5 Orçamento de Obra

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

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

Todos os serviços necessários para um imóvel funcional e previstos no projeto devem ser incluídos no orçamento, não esquecendo eventuais serviços que



# Habitação PF

## Construção, Conclusão, Reforma e Ampliação

garantam as condições de acesso ao imóvel, escadas, patamares, rampas, guarda-corpos, corrimãos e muros de contenção, entre outras.

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



| Custos   |   |                                  |                  |                      |                                      |  |
|--|---|----------------------------------|------------------|----------------------|--------------------------------------|--|
| Para subsidiar a análise de viabilidade econômico-financeira, incluir os custos de todos os serviços necessários à execução do imóvel aqui |   |                                  |                  |                      |                                      |  |
| Serviços componentes do projeto/custo referencial adotado  |   |                                  |                  |                      |                                      |  |
| Item   | Serviços  | Incidência                       | Custos Propostos |                      | Incidências aceitáveis               |  |
|  |   |                                  | Custos [R\$]     | % Ac.                | Mínimo [%]                           | Máximo [%]                               |
| 1  | Barracão+lig. provisórias(água+luz)+projetos+aprov. |                                  |                  |                      | 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   | Pisos   |                                  |                  |                      | 8,41                                 | 11,51                                    |
| 13   | Pinturas  |                                  |                  |                      | 3,63                                 | 6,47                                     |
| 14   | Acabamentos (soleiras, rodapes, peitoril etc.)      |                                  |                  |                      | 1,01                                 | 1,38                                     |
| 15   | Instalações Elétricas e Telefônicas                 |                                  |                  |                      | 3,75                                 | 4,85                                     |
| 16   | Instalações Hidráulicas                             |                                  |                  |                      | 3,63                                 | 4,27                                     |
| 17   | Instalações: Esgoto e Águas Pluviais                |                                  |                  |                      | 3,65                                 | 4,30                                     |
| 18   | Louças e Metais                                     |                                  |                  |                      | 4,14                                 | 4,87                                     |
| 19   | Complementos (limpeza final e calafete)             |                                  |                  |                      | 0,24                                 | 2,29                                     |
| 20   | Outros (discriminar em Serviços Adicionais, abaixo) |                                  |                  |                      | 0,00                                 | 10,00                                    |
| <b>TOTAIS</b>  |   |                                  |                  |                      |                                      |  |
|  |   | <b>Custo Total de Serviços</b>   |                  | <b>Executor obra</b> | <input type="checkbox"/> Construtora | <input type="checkbox"/> Profiss. Autôn. |
|  |   | <b>BDI (%)</b>                   |                  |                      | 0,00                                 | 18,00                                    |
|  |   | <b>Custo Total com BDI (R\$)</b> |                  |                      |                                      |  |

No orçamento sintético da Proposta de Construção Individual, os custos para cada macroitem são preenchidos na coluna Valores Propostos.

Ao lado da planilha de custos, são sugeridos percentuais de incidência para cada macroitem como referência em obras habitacionais.

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



# Habitação PF

## Construção, Conclusão, Reforma e Ampliação

até 18,00% para obras executadas por construtoras e de até 6% para obras executadas por profissional autônomo. Tal percentual deverá ser definido pelo Responsável Técnico pela execução da obra considerando as particularidades do projeto.

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

O valor e as incidências do macroitem 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 sem acabamento.

| Outros serviços  |          |              |   |              |             |
|--|----------|--------------|---|--------------|-------------|
| Quando houver custos adicionais, não contemplados nos custos referenciais (p.ex.: fundações especiais, cortes, aterros e contenções excepcionais, elevadores e equipamentos especiais, piscinas, quadras de esportes etc.), todos estes serviços são justificados no quadro abaixo |          |              |   |              |             |
| Serviços adicionais  |          |              |   |              |             |
| Item   | Serviços | Custos (R\$) | Resumo dos custos   | Totais (R\$) | Unitário/m² |
| 1  |          |              | Valor do Terreno  |              |             |
| 2  |          |              | Custo Total de Serviços   |              |             |
| 3  |          |              | Custo Total de Serviços c/ BDI  |              |             |
| 4  |          |              | Custo Total de Produção   |              |             |
| 5  |          |              | Justificativas para itens fora das referências de incidência no orçamento acima |              |             |
| 6  |          |              |   |              |             |
| 7  |          |              |   |              |             |
| 8  |          |              |   |              |             |
| 9  |          |              |   |              |             |
| 10   |          |              |   |              |             |
| <b>TOTAIS</b>  |          |              |   |              |             |

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.

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

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



# Habitação PF

## Construção, Conclusão, Reforma e Ampliação

### 3.6 Viabilidade Econômico-Financeira da Proposta

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

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

Em geral, o valor de mercado é obtido pela comparação estatística de dados de mercado (conforme previsto em Normas Técnicas Brasileiras).

Se o valor de mercado previsto para o imóvel pronto for menor que o custo necessário para produzi-lo, 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 inserir uma imagem pública de satélite com a delimitação do lote, ou detalhe da planta do loteamento com a identificação do lote (salvar a imagem no computador e importar para a planilha utilizando a seta azul).



# Habitação PF

## Construção, Conclusão, Reforma e Ampliação

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

### 3.8 Cronograma de Obra:

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

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

| Cronograma Físico Financeiro |         |            |                 |
|------------------------------|---------|------------|-----------------|
| Prazo de Execução            |         |            | 9 meses         |
| Etapa                        | % Etapa | % Acu mul. | Valor Acumulado |
| PréExc.                      | 10,0    | 10,0       | R\$ 20.000,00   |
| 1                            | 5,0     | 15,0       | R\$ 30.000,00   |
| 2                            | 8,0     | 23,0       | R\$ 46.000,00   |
| 3                            | 12,0    | 35,0       | R\$ 70.000,00   |
| 4                            | 12,0    | 47,0       | R\$ 94.000,00   |
| 5                            | 10,0    | 57,0       | R\$ 114.000,00  |
| 6                            | 12,0    | 69,0       | R\$ 138.000,00  |
| 7                            | 15,0    | 84,0       | R\$ 168.000,00  |
| 8                            | 9,0     | 93,0       | R\$ 186.000,00  |
| 9                            | 7,0     | 100,0      | R\$ 200.000,00  |
| 10                           |         |            |                 |

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



O cronograma da Proposta, tanto seu prazo quanto sua distribuição, deve ser realista. 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.).

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

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

Descrição das obras já executadas



# Habitação PF

## Construção, Conclusão, Reforma e Ampliação

### 3.9 Declarações

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

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.

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



As Condições Mínimas para aceitação do imóvel como garantia estão descritas no item 4 desta cartilha.

Na solicitação de liberação do pagamento referente à primeira etapa de obra (primeiro desembolso) é necessário apresentar o Projeto aprovado pela prefeitura e o Alvará de Construção.

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

### 3.10 Assinaturas

|                 |                            |
|-----------------|----------------------------|
| LD Local e data | RL Cliente/Proponente      |
|                 | Nome: _____                |
|                 | CPF: _____                 |
|                 | AE Responsável Técnico     |
|                 | Nome: _____                |
|                 | CPF: _____ CAU/CREA: _____ |

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



# Habitação PF

## Construção, Conclusão, Reforma e Ampliação

### 3.11 Forma de Apresentação da Proposta

Apresentar a Proposta de Construção Individual (PCI) preenchida e assinada em PDF (pode ser assinatura digital com Certificação Digital tipo ICP-Brasil ou preencher, imprimir em papel, assinar e digitalizar/escanear) e, também, o arquivo Excel contendo a própria planilha eletrônica preenchida.

## 4 Condições mínimas para aceitação do Imóvel como Garantia

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

### 4.1 Condições do Terreno

- 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;

### 4.2 Infraestrutura Básica:

- Solução de abastecimento de água potável;
- Solução de esgotamento sanitário
- Solução de escoamento e destinação de águas pluviais
- Fornecimento de energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Possuir via de acesso no terreno.

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



# Habitação PF

## Construção, Conclusão, Reforma e Ampliação



### **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.

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.

### **4.3 Aberturas e afastamentos**

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

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



# Habitação PF

## Construção, Conclusão, Reforma e Ampliação

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.

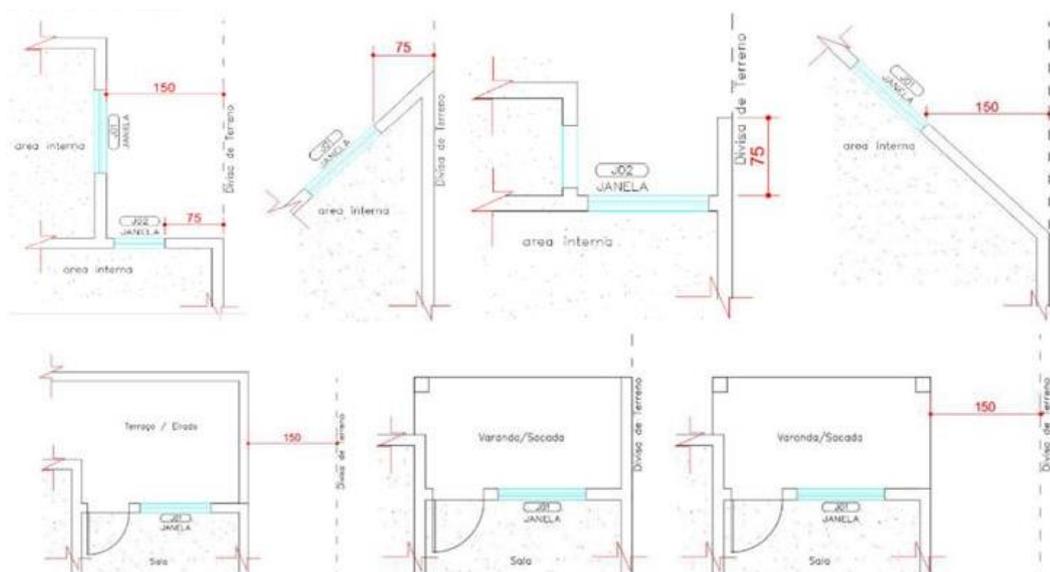
O afastamento perpendicular à divisa poderá ser inferior a 0,75 m quando se tratar de abertura para varanda, garagem ou ambiente aberto desde que protegido por elemento antidevassa, com altura igual ou superior ao pé-direito e profundidade mínima de 0,75 m.

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, Conclusão, Reforma e Ampliação

### 4.4 Aspectos Construtivos

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

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

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

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

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

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.

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

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

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



Exclusivamente para imóveis financiados com recursos do SBPE, é admitido o uso



# Habitação PF

## Construção, Conclusão, Reforma e Ampliação

de laje impermeabilizada como cobertura, desde que previstas e garantidas as condições mínimas de salubridade, segurança e conforto do imóvel, bem como a estanqueidade das partes construtivas da laje impermeabilizada de cobertura.

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

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

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

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



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

Imóveis financiados nos programas CCFGTS e Programa Casa Verde e Amarela, além dos itens anteriores devem ser observado 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

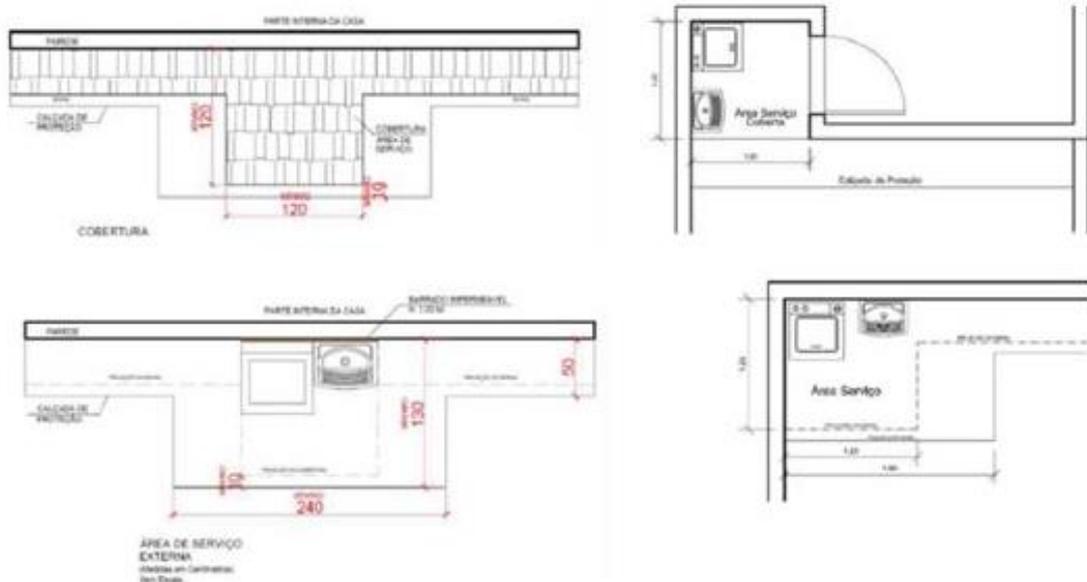


# Habitação PF

## Construção, Conclusão, Reforma e Ampliação

funcionalidade, utilizando nessa cobertura as mesmas especificações adotadas na cobertura da unidade.

- Exemplos de soluções de áreas de serviço externas cobertas:



### 4.5 Situações que podem inviabilizar o seu financiamento:

- 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, contramarcos e alisares).



# Habitação PF

## Construção, Conclusão, Reforma e Ampliação

### 5 Construção Sustentável

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

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

- Melhora significativa no conforto térmico e acústico da habitação;
- Redução do consumo de energia e de água;
- Impacta menos o meio ambiente, gerando menos poluição;
- Aproveitamento inteligente dos recursos naturais;
- Menor desperdício de materiais na construção;
- Imóveis sustentáveis podem ter maior valorização no mercado;
- Reduz o consumo de água potável para fins menos nobres como rega de plantas e jardins, lavagem de automóveis e calçadas etc.;
- Uso de painéis solares para aquecimento de água ou geração de energia acarretam redução na conta.



# Habitação PF

## Construção, Conclusão, Reforma e Ampliação

### 6 ACOMPANHAMENTO DE OBRAS

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

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

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

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

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

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



#### 6.1 Alteração de cronograma

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

Alterações de prazo podem ser acatadas desde que respeitado o limite máximo de 24 meses.

O Relatório fotográfico da proposta de reprogramação de cronograma deverá conter no mínimo 06 (seis) fotografias que bem evidenciem a compatibilidade entre



# Habitação PF

## Construção, Conclusão, Reforma e Ampliação

o pleito apresentado e o estágio atual da obra.

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

O Relatório Fotográfico deverá conter no mínimo:

- uma foto da fachada frontal,
- uma de cada fachada lateral (quando possível),
- uma dos fundos
- Fotos internas de cada ambiente demonstrando a evolução da obra.

### **6.2 Alteração de Projeto**

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

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

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

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

### **6.3 Mudança de Responsável Técnico pela Execução da Obra**

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

### **6.4 PLS – Planilha de Levantamento de Serviços**

Nas operações contratadas a partir de 19 JUL 2021, as solicitações de pagamento referentes as parcelas de etapa de obra devem ser feitas por meio da apresentação da PLS – Planilha de Levantamento de Serviços (aba disponível no



# Habitação PF

## Construção, Conclusão, Reforma e Ampliação

mesmo arquivo da PCI).

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

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

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

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

|   |  |                           |                                |                         |                          |                      |                |
|---|--|---------------------------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------|----------------------|----------------|
| 0 | 0.03 Contrato                                |                           | Grau de sigilo                 |                         |                          |                      |                |
| 1 | CAIXA  |                           | #PÚBLICO                       |                         |                          |                      |                |
| 3 | Proposta de Financiamento de Unidade Isolada |                           |                                |                         |                          |                      |                |
| 4 | Planilha de Levantamento de Serviços - PLS   |                           |                                |                         |                          |                      |                |
| 6 | PROPOSTA                                     |                           |                                |                         |                          |                      |                |
| 8 | Proponente                                   |                           | E-mail                         | CPF Prop.               | Telefone Prop.           |                      |                |
| 9 | RT pelo Proj. Arquit/Edif. – RTP             |                           | E-mail – RTP                   | Nº CAU/CREA/CFT–RTP     | UF                       | CPF – RTP            | Telefone – RTP |
| 1 | RT pela Execução da Obra – RTE               |                           | E-mail – RTE                   | Nº CAU/CREA/CFT–RTE     | UF                       | CPF – RTE            | Telefone – RTE |
| 2 | Construtora (Se houver)                      |                           | CNPJ                           |                         |                          |                      |                |
| 4 | Identificação do imóvel                      |                           | Complemento                    |                         |                          |                      |                |
| 5 | Endereço                                     |                           | Complemento                    |                         |                          |                      |                |
| 6 | Bairro                                       | CEP                       | Município                      | UF                      |                          |                      |                |
| 7 | Matricula                                    | ORI (Registro de Imóveis) | Coordenadas (Graus°, Min', S") | Construtora (se houver) | CNPJ                     | Finalidade           |                |
| 8 |  |                           |                                | W                       |                          | Aq.Terreno e Constr. |                |
| 9 | PLANILHA DE LEVANTAMENTO DE SERVIÇOS – PLS   |                           |                                |                         |                          |                      |                |
| 0 | HABITAÇÃO                                    |                           | DATAS & QUALIDADE              |                         |                          |                      |                |
| 1 | Proposta_Constr_Individual                   |                           | Reprog_Cronograma              |                         | Reprog_projeto_especific |                      | PLS            |

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



# Habitação PF

## Construção, Conclusão, Reforma e Ampliação

| PLANILHA DE LEVANTAMENTO DE SERVIÇOS – PLS |                                     |                   |                   | DATAS & QUALIDADE |   |
|--|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---|
| HABITAÇÃO                                  |                                     |                   |                   | Contrato / Início |   |
| Serviços                                   | Inci-dência                         | Execu-ção do Item | Execu-ção na Obra | Término Previsto  |   |
|  |                                     |                   |                   | %                 | % |
| 17.01                                      | Serviços Preliminares e Gerais      | 0,00              | 0,00              |                   |   |
| 17.02                                      | Infraestrutura                      | 0,00              | 0,00              |                   |   |
| 17.03                                      | Supraestrutura                      | 0,00              | 0,00              |                   |   |
| 17.04                                      | Paredes e Paineis                   | 0,00              | 0,00              |                   |   |
| 17.05                                      | Esquadrias                          | 0,00              | 0,00              |                   |   |
| 17.06                                      | Vidros e Plásticos                  | 0,00              | 0,00              |                   |   |
| 17.07                                      | Coberturas                          | 0,00              | 0,00              |                   |   |
| 17.08                                      | Impermeabilizações                  | 0,00              | 0,00              |                   |   |
| 17.09                                      | Revestimentos Internos              | 0,00              | 0,00              |                   |   |
| 17.10                                      | Forros                              | 0,00              | 0,00              |                   |   |
| 17.11                                      | Revestimentos Externos              | 0,00              | 0,00              |                   |   |
| 17.12                                      | Pintura                             | 0,00              | 0,00              |                   |   |
| 17.13                                      | Pisos                               | 0,00              | 0,00              |                   |   |
| 17.14                                      | Acabamentos                         | 0,00              | 0,00              |                   |   |
| 17.15                                      | Inst. Elétricas e Telefônicas       | 0,00              | 0,00              |                   |   |
| 17.16                                      | Instalações Hidráulicas             | 0,00              | 0,00              |                   |   |
| 17.17                                      | Inst. Esgoto e Águas Pluviais       | 0,00              | 0,00              |                   |   |
| 17.18                                      | Louças e Metais                     | 0,00              | 0,00              |                   |   |
| 17.19                                      | Complementos                        | 0,00              | 0,00              |                   |   |
| 17.20                                      | Outros Serviços                     | 0,00              | 0,00              |                   |   |
| 17.21                                      | Mensurado atual                     | 0,00              | 0,00              |                   |   |
| 27.01                                      | Mensurado acumulado no mês anterior |                   |                   |                   |   |
| 27.02                                      | Variação do período                 |                   | 0,00              |                   |   |

|  |  |               |
|--|--|---------------|
| A Obra esta sendo executada observando as condições mínimas?                                 |  |               |
| A placa adesivo CAIXA está afixada na obra?  |  |               |
| O alvará está válido?  |  |               |
| Projeto e especificações estão sendo cumpridos?  |  |               |
| Os serviços estão sendo executados de modo a prevenir o aparecimento de danos físicos/vícios |  |               |
| Etapa prevista no cronograma físico-financeiro:  |  | <b>Datas?</b> |
| Situação da obra:  |  | <b>Normal</b> |
| Observações/Glosas   |  |               |

Reprog\_Cronograma | Reprog\_projeto\_especific | **PLS** | Calculos\_Cronograma

No campo “Contrato/Início” deve ser informada a data de assinatura do contrato.

No campo “Término Previsto” deve ser incluído o prazo previsto para conclusão da obra informado na proposta.

No campo “Data da vistoria”, 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.

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

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

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

Cada campo da coluna “Execução do Item (%)” deve ser preenchido informando uma das opções disponíveis no campo (0%, 25%, 50%, 75% ou 100%), conforme evolução da execução do serviço.



# Habitação PF

## Construção, Conclusão, Reforma e Ampliação

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 na etapa anterior (%)” deve ser preenchido com o percentual acumulado de evolução informado na PLS da etapa anterior e caso seja a primeira etapa deve ser inserido o percentual 0%.

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

| Cronograma Físico Financeiro |                    |               |           |               |
|------------------------------|--------------------|---------------|-----------|---------------|
| Parcela                      | Previsto acumulado | Executado mês | Acumulado | Mês Executado |
| Executado                    |                    |               |           |               |
| 1                            |                    |               |           |               |
| 2                            |                    |               |           |               |
| 3                            |                    |               |           |               |
| 4                            |                    |               |           |               |
| 5                            |                    |               |           |               |
| 6                            |                    |               |           |               |
| 7                            |                    |               |           |               |
| 8                            |                    |               |           |               |
| 9                            |                    |               |           |               |
| 10                           |                    |               |           |               |
| 11                           |                    |               |           |               |
| 12                           |                    |               |           |               |
| 13                           |                    |               |           |               |
| 14                           |                    |               |           |               |
| 15                           |                    |               |           |               |
| 16                           |                    |               |           |               |
| 17                           |                    |               |           |               |
| 18                           |                    |               |           |               |
| 19                           |                    |               |           |               |
| 20                           |                    |               |           |               |
| 21                           |                    |               |           |               |
| 22                           |                    |               |           |               |
| 23                           |                    |               |           |               |
| 24                           |                    |               |           |               |
| 25                           |                    |               |           |               |
| 26                           |                    |               |           |               |
| 27                           |                    |               |           |               |
| 28                           |                    |               |           |               |
| 29                           |                    |               |           |               |
| 30                           |                    |               |           |               |

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

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

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

### 6.4.1 Relatório Fotográfico

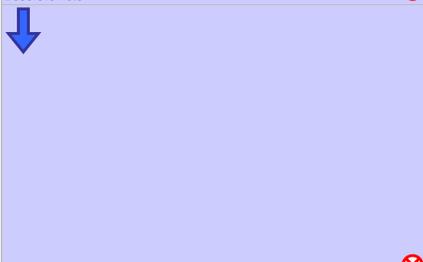
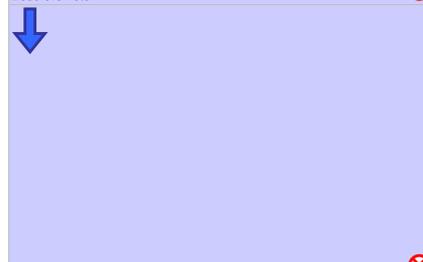
O Relatório fotográfico da PLS deverá conter no mínimo 12 (doze) fotografias que bem evidenciem os serviços realizados na etapa e ao menos uma delas deve contemplar o logradouro e o terreno.





# Habitação PF

## Construção, Conclusão, Reforma e Ampliação

| RELATÓRIO FOTOGRÁFICO  |   |
|--|---|
| <br>Descrever foto   | <br>Descrever foto   |
| <br>Descrever foto  | <br>Descrever foto  |

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

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

### 6.4.2 Declarações e assinaturas

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

|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
|    | RL Cliente/Proponente               |
| LD Local e data   | Nome: _____                         |
|   | CPF: _____                          |
| O CLIENTE e o RT declaram, sob as penas da Lei, que são verídicas as informações aqui prestadas e que estas correspondem fielmente à atual situação da obra; eventuais irregularidades, identificadas no acompanhamento da obra, sujeitam ambos, o CLIENTE e o RESPONSÁVEL TÉCNICO, à inclusão no Cadastro Informativo de Pessoas Físicas e Jurídicas com relacionamento com a CAIXA - CONRES | AE Responsável Técnico              |
|   | Nome: _____                         |
|   | CPF: _____ CAU/CREA/CFR: <b>070</b> |

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

A PLS deve ser apresentada preenchida e assinada em PDF (pode ser assinatura digital com Certificação Digital tipo ICP-Brasil ou preencher, imprimir em papel, assinar e digitalizar/escanear) e, também, na forma de arquivo Excel contendo a própria planilha eletrônica preenchida.



# Habitação PF

## Construção, Conclusão, Reforma e Ampliação

### 7 DOCUMENTOS PARA ANÁLISE TÉCNICA DE PROPOSTAS

|  |
|--|
| <b>MODALIDADES DE CONSTRUÇÃO, CONCLUSÃO, AMPLIAÇÃO OU MELHORIA</b>   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Proposta Construção Individual – CAIXA preenchida pelo RT da obra, assinada pelo RT e Proponente(s) e entregue pelo(s) proponente(s) em arquivo digital, extensão “.xls ou .xlsx” e impressa e assinada;</li><li>▪ Projeto Legal (apresentar também o projeto arquitetônico caso a Prefeitura analise/aprove projeto simplificado);</li><li>▪ Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel objeto do financiamento, individualizada e atual;</li><li>▪ ART/RRT/TRT do projeto legal;</li><li>▪ ART/RRT/TRT dos projetos estrutural, elétrico, hidrossanitário e impermeabilização;</li><li>▪ 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).</li></ul>  |
| <b>MELHORIA E/OU REFORMA, SEM AMPLIAÇÃO E SEM ALTERAÇÃO DE ESTRUTURA</b>   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Estudo preliminar de arquitetura, com informações sucintas e suficientes para a caracterização geral da concepção adotada conforme NBR nº 16.636/2017;</li><li>▪ Proposta Construção Individual – CAIXA preenchida pelo RT da obra, assinada pelo RT e Proponente(s) e entregue pelo(s) proponente(s) em arquivo digital, extensão “.xls ou .xlsx” e impressa e assinada;</li></ul>  |
| <b>ALTERAÇÃO DE PROJETOS</b>   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Projeto Legal mostrando claramente as alterações ou acompanhamento de projeto arquitetônico mostrando claramente as alterações;</li><li>▪ Proposta de Alteração de Projeto/Especificação, identificando as alterações, devidamente preenchida e datada, em formato PDF assinada pelo RT da obra e em formato de planilha eletrônica;</li><li>▪ ART/RRT/TRT do projeto legal alterado.</li></ul>  |
| <b>ALTERAÇÃO DE RESPONSÁVEL TÉCNICO</b>  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Relatório de vistoria relatando a condição atual do imóvel, assinado pelo novo Responsável Técnico;</li><li>▪ Alvará atualizado;</li><li>▪ ART/RRT/TRT de execução da obra, em nome do novo Responsável Técnico.</li></ul>   |
| <b>REFORMULAÇÃO DE CRONOGRAMA</b>  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Proposta de Reformulação de Cronograma.</li></ul>  |
| <b>AMPLIAÇÃO OU REFORMA/MELHORIA DE IMÓVEIS ALIENADOS OU HIPOTECADOS À CAIXA</b>   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel objeto do financiamento, individualizada e válida;</li><li>▪ Projeto legal, mostrando claramente as alterações, aprovado pelos órgãos competentes, sendo que, no caso de melhoria/reforma sem ampliação e sem alteração de estrutura, é exigível apenas um estudo preliminar de arquitetura;</li><li>▪ Proposta Construção Individual – CAIXA preenchida pelo RT da obra, assinada pelo RT e Proponente(s) e entregue pelo(s) proponente(s) em arquivo digital, extensão “.xls ou .xlsx” e impressa e assinada;</li><li>▪ ART/RRT/TRT de autoria do projeto legal (documentação dispensada para melhoria/reforma sem ampliação e sem alteração da estrutura);</li><li>▪ ART/RRT/TRT de execução de obra (documentação dispensada para melhoria/reforma sem ampliação e sem alteração da estrutura);</li><li>▪ ART/RRT/TRT dos projetos estrutural, elétrico e hidrossanitário, quando aplicáveis (documentação dispensada para melhoria/reforma sem ampliação e sem alteração da estrutura);</li><li>▪ Para imóvel comercial: Projeto de Prevenção e Combate a Incêndio e Pânico, quando exigível pelo órgão responsável pela aprovação.</li></ul> |



# Habitação PF

## Construção, Conclusão, Reforma e Ampliação

TABELA 1 – Parâmetros para mensuração dos macroitens.

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



# Habitação PF

## Construção, Conclusão, Reforma e Ampliação

### GLOSSÁRIO

- Análise de Viabilidade Técnica de Propostas de Financiamento de Pessoas Físicas – conjunto de atividades realizada 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;
- APO – Avaliação Pós-Ocupação - atividade que tem por objetivo verificar o desempenho do sistema construtivo em uso após decorrido o prazo mínimo de 24 meses da emissão do respectivo “habite-se”, e compreende vistoria técnica, entrevista com os moradores e emissão de relatório conclusivo sobre as condições de habitabilidade e manutenção, bem como sobre a ocorrência de patologias e suas causas; procedimento a ser efetuado por instituição técnico-científica, contratada pelo proponente da operação ou pelo detentor dos direitos sobre o sistema;
- 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;



# Habitação PF

## Construção, Conclusão, Reforma e Ampliação

- 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;
- 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;
- PROPOSTA CONSTRUÇÃO INDIVIDUAL - CAIXA – entregue pelo Proponente e seu Responsável Técnico;



# Habitação PF

## Construção, Conclusão, Reforma e Ampliação

- RRT – Registro de Responsabilidade Técnica, é emitido pelo profissional de arquitetura ou pela pessoa jurídica responsável, na elaboração de projetos ou execuções de obras ou serviços;
- SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo;
- SINAPI – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil;
- 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 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 ou Material Construtivo Inovador – compreende as avaliações técnicas realizadas em produtos inovadores ou que, de alguma forma, se constituem inovações em relação ao processo convencional da construção civil no Brasil;
- 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, dispendo 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;



# Habitação PF

## Construção, Conclusão, Reforma e Ampliação

- 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.



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

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