

Caderno de Orientações Técnicas

EMPRESAS CREDENCIADAS

COT

FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO
PESSOA FÍSICA

SUMÁRIO

1. Finalidade	4
2. Orientações Gerais	5
2.4. Vistoria de Imóveis	5
2.5. Avaliação de Imóveis	5
2.6. Análise da Viabilidade do Projeto	5
2.7. Acompanhamento da Evolução da Obra	6
3. Condições Mínimas para Aceitação dos Imóveis como Garantia	7
3.4. Abastecimento de Água	7
3.5. Imóveis Contaminados	7
3.6. Sistemas Construtivos sem Prescrição Normativa	8
3.7. Aberturas e Afastamentos	8
3.8. Responsabilidade Ambiental em Imóveis Financiados nos Programas CCFGTS e PMCMV	9
3.9. Imóveis Geminados	9
4. Detalhamento das Atividades Desenvolvidas pela Rede Credenciada	10
4.1. Vistoria de Imóveis	10
4.1.1. Análise Documental	10
4.1.2. Vistoria	10
4.1.3. Elaboração de Peças Técnicas	11
4.1.4. Pendências	11
4.2. Avaliação de Imóveis	12
4.2.1. Análise Documental	12
4.2.2. Vistoria	12
4.2.3. Elaboração de Peças Técnicas	13
4.2.4. Pendências	13
4.2.5. Revisão de Valor	14
4.3. Análise da Viabilidade do Projeto	14
4.3.1. Análise Documental	14
4.3.2. Viabilidade Técnica do Projeto	15
4.3.3. Orçamento	16
4.3.4. Cronograma	16
4.3.5. Vistoria	16
4.3.6. Mercado	17
4.3.7. Viabilidade Econômica-Financeira	18
4.3.8. Elaboração da Peça Técnica – PFUI-Análise	18
4.3.9. Pendências	18
4.3.10. Alteração do Projeto	19
4.4. Acompanhamento de Obra	19
5. Controles dos Trabalhos das Empresas Credenciadas	21
5.1. Monitoramento	21
5.2. Revisão	21
5.3. Erros e Faltas	21
6. Anexos	22
6.1. Anexo I – Condições Mínimas Obrigatórias para Aceite do Imóvel como Garantia de Financiamento	23
6.2. Anexo II - Especificações de Acabamentos de Obra	27
6.3. Anexo III - Intervalos de Valores das Incidências dos Agrupamentos do Orçamento	30
6.4. Anexo IV - Parâmetros Recomendados de Mensuração de Obra	31
6.5. Anexo V – Quadro de Erros	32
6.5.1. Falta Operacional (FO)	32
6.5.2. Falta de Postura de Atuação (FP)	32
6.5.3. Erros Técnicos em Análise, Acompanhamento ou Danos Físicos (EF)	32
6.5.4. Erros Técnicos em Avaliação de Imóveis (EA)	33
6.6. Anexo VI – Siglas	35
6.7. Anexo VII – Conceitos	37

6.8. Anexo IX – Fluxogramas	40
6.8.1. Vistoria de Imóveis.....	40
6.8.2. Avaliação de Imóveis.....	41
6.8.3. Análise da Viabilidade do Projeto	42
6.8.4. Acompanhamento de Obra	43
7. Apensados	44

1. FINALIDADE

- 1.1. Este caderno descreve as atividades **desenvolvidas pelas empresas credenciadas no processo de análise técnica** das propostas de financiamento imobiliário para pessoas físicas.
- 1.2. **A análise de viabilidade técnica das propostas de financiamento de pessoas físicas engloba o conjunto de atividades realizadas por profissional habilitado para verificar o atendimento às exigências normativas e legais, caracterizar as unidades imobiliárias quanto às condições de estabilidade, habitabilidade e salubridade, bem como estabelecer a definição de valor de mercado com a finalidade de constituir garantia para a operação financeira.**
- 1.3. A análise técnica das propostas de financiamento de pessoas físicas está orientada a partir de três grupos de ações:
 - a) Avaliação;
 - b) Análise da viabilidade do projeto;
 - c) Acompanhamento de obras.
- 1.4. As propostas de financiamento de imóveis urbanos residenciais e comerciais para pessoa física envolvem as seguintes modalidades:
 - a) Aquisição de imóvel novo (residencial ou comercial);
 - b) Aquisição de imóvel usado (residencial ou comercial);
 - c) Aquisição de lote urbanizado;
 - d) Aquisição de terreno e construção;
 - e) Construção em terreno próprio;
 - f) Ampliação;
 - g) Conclusão;
 - h) Melhoria/reforma.

2. ORIENTAÇÕES GERAIS

- 2.1. A realização da análise de viabilidade técnica de propostas de financiamento de pessoas físicas para as modalidades acima citadas, bem como outras propostas de crédito com garantia imobiliária e acompanhamento de obra, para uso residencial e/ou comercial, **constitui atribuição legal exclusiva dos profissionais graduados em engenharia e arquitetura.**
- 2.2. Os procedimentos de análise da viabilidade técnica das propostas de financiamento imobiliário para pessoas físicas estão relacionadas às ações de avaliação do imóvel, análise da proposta de intervenção construtiva e acompanhamento da evolução de obra.
- 2.3. **Toda e qualquer solicitação de correção de trabalho de ordem técnica deve ser feita única e exclusivamente pela GIHAB de vinculação.**

2.4. Vistoria de Imóveis

- 2.4.1. A **Vistoria** é realizada pela empresa credenciada de engenharia com foco nas seguintes atividades:

- a) Análise documental;
- b) Vistoria;
- c) Elaboração de **Relatório de Vistoria**.

2.5. Avaliação de Imóveis

- 2.5.1. **Avaliação é a 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.
- 2.5.2. **O procedimento de avaliação é necessário para todas as modalidades de financiamento imobiliário**, sendo caracterizado por duas etapas bem definidas: **Vistoria** e **Definição de valor de mercado**, que, no âmbito das empresas credenciadas, será realizada de dois modos distintos:
 - 2.5.2.1. **Vistoria e Definição de valor de mercado** executadas por empresa credenciada de engenharia, abrangendo as seguintes atividades:
 - a) Análise documental;
 - b) Vistoria;
 - c) Pesquisa de mercado;
 - d) Modelagem de dados;
 - e) Análise mercadológica;
 - f) Elaboração de **Laudo de Avaliação**.
 - 2.5.2.2. **Vistoria e Definição de valor de mercado** realizadas por empresa credenciada de engenharia, sendo a **definição de valor de mercado desenvolvida a partir de base de dados e modelos estatísticos fornecidos pela CAIXA**, e envolvendo as seguintes atividades:
 - a) Análise documental;
 - b) Vistoria;
 - c) Análise mercadológica;
 - d) Elaboração de **Laudo de Avaliação**.

2.6. Análise da Viabilidade do Projeto

- 2.6.1. **O procedimento de análise da proposta de intervenção construtiva está vinculado às modalidades de financiamento imobiliário, associadas à realização de obras**, ou seja, **nos casos de aquisição de terreno e construção, construção em terreno próprio, obras de ampliação, conclusão e melhoria/reforma.**
- 2.6.2. A análise da proposta de intervenção construtiva do projeto compreende as seguintes atividades:
 - a) Recebimento da proposta (**PFUI-Proponente**) e verificação dos documentos pertinentes;
 - b) Vistoria do terreno e entorno e, no caso de conclusão/melhoria/reforma, do imóvel que será objeto de intervenção;

- c) Análise da **proposta, projetos e especificações técnicas**;
- d) Verificação do atendimento às condições mínimas para aceitação do imóvel como garantia do financiamento;
- e) Análise do **orçamento**;
- f) Análise do **cronograma físico-financeiro**;
- g) Análise mercadológica;
- h) Análise de viabilidade técnica;
- i) Análise de viabilidade econômico-financeira;
- j) Avaliação do terreno;
- k) Avaliação do imóvel como se pronto estivesse;
- l) Elaboração de parecer técnico- **PFUI-Análise**.

2.6.3 A ação de **Análise da Proposta de Intervenção Construtiva** tem **manifestação única pela peça técnica Laudo de Análise (PFUI-Análise)**, que inclui todo o conjunto de atividades anteriormente citadas, inexistindo **Laudo de Avaliação** em separado.

2.7. Acompanhamento da Evolução da Obra

- 2.7.1 **O acompanhamento da evolução da obra está vinculado às modalidades de financiamento imobiliário, associadas à realização de intervenções construtivas**, ou seja, nos casos de aquisição de terreno e construção, construção em terreno próprio, obras de ampliação, conclusão e melhoria/reforma.
- 2.7.2 **O PFUI-RAE é a peça técnica que conclui o serviço de acompanhamento de obras** no âmbito da engenharia.
- 2.7.3 **O acompanhamento da evolução da obra consiste no monitoramento técnico da operação, iniciado após a contratação e estende-se até a conclusão, mediante visita ao local, para verificar se a execução da obra está de acordo com as condições e especificações analisadas.**
- 2.7.4 O acompanhamento de obras em programas de crédito imobiliário realizado pela **CAIXA** é feito por vistorias pontuais e de forma visual, **sem auxílio de instrumentos de precisão**, com o intuito de verificar o desenvolvimento, **sendo esta atividade não caracterizada como fiscalização de obras**.
- 2.7.5 Este acompanhamento visa **verificar se o objeto em execução obedece às condições contratadas e às boas práticas construtivas**, pela mensuração da evolução mensal de obra, para que as liberações de recursos ocorram de acordo com o **cronograma físico-financeiro** proposto.
- 2.7.6 O acompanhamento da evolução da obra está relacionado às seguintes atividades:
 - a) Vistoria nas obras, visando à mensuração para liberação de parcelas;
 - b) Verificação de compatibilidade entre os itens executados com o objeto contratado, conforme **PFUI-Proponente**;
 - c) Elaboração do relatório **PFUI-RAE**.

3. CONDIÇÕES MÍNIMAS PARA ACEITAÇÃO DOS IMÓVEIS COMO GARANTIA

- 3.1. Nas análises técnicas de engenharia orientadas por este documento, **verificará o atendimento às condições mínimas visíveis para aceitação dos imóveis como garantia** – descritas no [Anexo I – Condições Mínimas Obrigatórias para Aceite do Imóvel como Garantia de Financiamento](#) e fichas de *checklist*, com os destaques a seguir.
- 3.2. Caso o profissional responsável pela análise técnica verifique que algum dos itens constantes das **Condições Mínimas para Aceitação do Imóvel como Garantia** relacionadas no [Anexo I – Condições Mínimas Obrigatórias para Aceite do Imóvel como Garantia de Financiamento](#) não foi atendido, ele preenche o **Laudo de Avaliação, Relatório de Vistoria** ou **PFUI-Análise**, conforme o caso, com definição dos valores, **negando a aceitação do imóvel como garantia** e, no campo apropriado, registra **“IMÓVEL NÃO ACEITO COMO GARANTIA POR SE VERIFICAR O NÃO ATENDIMENTO DAS CONDIÇÕES MÍNIMAS”** e identifica a condição não atendida.
- 3.3. **Imóvel com característica multifamiliar**, ou seja, unidade habitacional em um mesmo lote, com única matrícula, entradas distintas e medidores de água e energia elétrica separados, **não pode ser aceito como garantia**.

3.4. Abastecimento de Água

- 3.4.1. **É imprescindível a existência de abastecimento de água potável.**
- 3.4.2. **É exigida a outorga do Poder Público** sempre que o abastecimento for feito por:
- Derivação ou captação de parcela da água existente em um corpo d'água para consumo final— captação direta de córregos, rios, lagos e lagoas;
 - Extração de água de aquífero subterrâneo para consumo final— cisternas, mini-poço, poço, poço artesiano etc.;
 - Outros usos que alterem o regime, a quantidade ou a qualidade da água existente em um corpo d'água.
- 3.4.3. As derivações, captações e extrações d'água de aquíferos subterrâneos considerados insignificantes pelo Poder Público independem de **outorga**, sendo necessário apenas apresentar o **registro no órgão competente**.

3.5. Imóveis Contaminados

- 3.5.1. **Relatar todos os indícios de contaminação** constatados na vistoria do imóvel e seu entorno no **Laudo de Avaliação, Relatório de Vistoria** ou no **PFUI-Análise**, **negando a aceitação do imóvel como garantia**.
- 3.5.2. **Seja no presente ou passado, constituem indícios de contaminação no imóvel** quaisquer das seguintes ocorrências:
- a) Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto;
 - b) Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento;
 - c) Produtos químicos armazenados em recipientes de 20 l ou mais (bombonas, tambores ou sacos);
 - d) Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água;
 - e) Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.
- 3.5.3. Verificam-se os indícios acima **inclusive em áreas comuns do condomínio**: garagens, salões comerciais no térreo etc.
- 3.5.4. **Ainda constituem indícios de contaminação no imóvel (passado ou presente)**, as seguintes ocorrências:
- a) Indústrias;
 - b) Mineradora, infraestrutura ferroviária ou portuária;
 - c) Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível;
 - d) Oficina mecânica, troca de óleo, garagens de ônibus ou caminhões, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria, gráfica;
 - e) Bota-fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério;
 - f) Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas.
- 3.5.5. Os aspectos listados acima também são **verificados no entorno de até 100 m**, principalmente se localizados a montante do imóvel.
- 3.5.6. Dispensa-se a verificação do entorno **se o imóvel avaliando for unidade em prédio** (apartamentos residenciais ou salas comerciais).

- 3.5.7. Consultar o endereço do imóvel junto à **lista pública de áreas contaminadas do órgão ambiental** responsável pelo controle de poluição, caso este a forneça.
- 3.5.7.1. Alguns órgãos ambientais que já possuem listagens de áreas contaminadas: **CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, PMSP/SP**.
- 3.5.8. Caso o resultado para contaminação de solo nesta listagem se configure positivo, será consignado tal fato no **Laudo de Avaliação, Relatório de Vistoria ou no PFUI-Análise** e negada a aceitação do imóvel como garantia.
- 3.5.9. A apresentação de **licenciamento ambiental válido**, emitido por órgão ambiental para a atividade desenvolvida, **não afasta o indício de contaminação** do solo ou águas subterrâneas.
- 3.5.10. A apresentação de **declaração de inexistência de lançamento do imóvel em lista pública de áreas contaminadas**, emitido por órgão ambiental competente, **não afasta o indício de contaminação** do solo.
- 3.5.11. Caso o Cliente/Agência/CCA conteste formalmente quanto aos indícios de contaminação aqui mencionados, esta **contestação é encaminhada à GIHAB** para a tomada de providências e, se for o caso, adoção de procedimentos complementares de investigação confirmatória, atentando que **a posição da empresa credenciada será conclusiva quanto à negação da aceitação do imóvel como garantia**.
- 3.5.12. A posição da empresa credenciada será sempre conclusiva quanto à negação do imóvel como garantia.
- 3.5.13. O site da **CAIXA** oferece o **Guia CAIXA de Sustentabilidade Ambiental - Avaliação Ambiental de Terrenos com Potencial de Contaminação**, no link abaixo:
- http://www.caixa.gov.br/Downloads/desenvolvimento-urbano-gestao-ambiental/GuiaCAIXA_web.pdf
- 3.5.14. Os indícios de contaminação serão relatados à **GIHAB** para a tomada de providências para a adoção de procedimentos complementares de investigação confirmatória, atentando que, uma vez mais, nesta situação, **a posição da empresa credenciada sempre será conclusiva quanto à negação da aceitação do imóvel como garantia**.

3.6. Sistemas Construtivos sem Prescrição Normativa

- 3.6.1. Serão aceitos como garantia, prioritariamente, imóveis com sistema construtivo convencional, ou seja, aquele executado com tecnologia já normalizada ou consagrada pelo uso.
- 3.6.2. Nas operações de crédito imobiliário, para a utilização de componentes, elementos ou sistemas construtivos inovadores, aqueles executados com aperfeiçoamento tecnológico e ainda sem normalização prescritiva, **é necessária a comprovação de desempenho conforme PBQP-H - SINAT, pela apresentação de DATec válido**.
- 3.6.3. Não é admitida a adoção de metodologia construtiva que use alvenaria com função estritamente de vedação como se fosse estrutural nas contratações de operações de programas habitacionais, **sem distinção da fonte de recurso**.
- 3.6.4. Não é admitida a adoção de metodologia construtiva que use alvenaria de tijolos de solo-cimento ou tijolo ecológico nas contratações de operações no âmbito dos programas habitacionais, **sem distinção da fonte de recurso**.
- 3.6.5. Quando a credenciada recebe documentação de uma proposta e constata que se trata de imóvel que utiliza sistema construtivo com elementos com inovação tecnológica, ela preenche o **Laudo de Vistoria/Avaliação** ou **PFUI-Análise** e **encaminha a documentação para que a GIHAB se manifeste** sobre a possibilidade de uso da inovação identificada.
- 3.6.6. A empresa credenciada salientará, em campo específico, que **o PFUI-Análise ou Laudo de Avaliação somente é válido e apresenta viabilidade se o sistema construtivo proposto, considerado inovador, for aceito pela CAIXA e se o proponente atender às eventuais exigências ou condicionantes relacionadas no parecer técnico de análise da inovação, emitido pela GIHAB**.

3.7. Aberturas e Afastamentos

- 3.7.1. Os imóveis (novos ou usados) ofertados como garantia, bem como os projetos de intervenções construtivas que pleiteiam financiamento para a sua execução, **não podem apresentar ou prever abertura de janelas, eirados, terraços ou varandas em paredes paralelas à divisa do terreno, a menos 1,50 m da linha divisória que delimita as propriedades contíguas**, tanto em loteamentos quanto em condomínios.
- 3.7.2. Em condomínios, quando não existir divisa física ou demarcada, **a regra se aplica à divisa virtual ou imaginária, a ser verificada no local**.
- 3.7.3. 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.
- 3.7.4. O afastamento perpendicular à divisa poderá ser inferior a **0,75 m** quando for 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**.
- 3.7.5. Ambientes de permanência prolongada (salas e dormitórios) apresentarão janelas nas fachadas das habitações.

3.8. Responsabilidade Ambiental em Imóveis Financiados nos Programas CCFGTS e PMCMV

- 3.8.1. No âmbito dos programas de financiamento com recursos do **FGTS** e destinados ao **PMCMV**, a colocação dos seguintes elementos nas unidades habitacionais são considerados de responsabilidade ambiental:
- a) Arejador em torneiras de banheiros e lavabos;
 - b) Bacia sanitária com dispositivo de duplo fluxo.
- 3.8.2. A ausência dos itens condicionantes de responsabilidade ambiental deve ser **indicada no campo de observações dos Laudo de Avaliação, Relatório de Vistoria ou PFUI-Análise**.
- 3.8.3. **A ausência dos itens condicionantes de responsabilidade ambiental** para imóveis financiados com recursos do **FGTS** e destinados ao **PMCMV** **não impede a aceitação dos mesmos como garantia**.
- 3.8.4. Todas as condições mínimas que se aplicam ao enquadramento **CCFGTS** são também exigidas para o fundo Pró-Cotista.

3.9. Imóveis Geminados

- 3.9.1. Em loteamentos ou condomínios de casas térreas e sobrados, as paredes de geminação terão largura mínima de 19 cm e serão estendidas até o telhado, com fechamento do "oitão".
- 3.9.2. No caso de paredes duplas não construídas de modo simultâneo, aquela que for executada primeiro deverá possuir revestimento na face externa, voltada para a divisa.

4. DETALHAMENTO DAS ATIVIDADES DESENVOLVIDAS PELAS EMPRESAS CREDENCIADAS

4.1. Vistoria de Imóveis

- Acompanhe o fluxo do processo desta atividade no Anexo IX – Fluxogramas, subitem [Vistoria de Imóveis](#).

4.1.1. Análise Documental

4.1.1.1. Todos os documentos fornecidos pelo proponente precisam estar completos e coerentes entre si.

4.1.1.2. Cabe à empresa credenciada verificar a suficiência e a compatibilidade da documentação recebida.

4.1.1.3. Os documentos necessários para **Aquisição de Imóvel Novo** são:

- Certidão individualizada e atualizada de inteiro teor da matrícula do imóvel** objeto do financiamento;
- ART/RRT de autoria do projeto legal** (conforme **NBR ABNT nº 13.532**), aprovado pelos órgãos competentes;
- ART/RRT de execução de obra**;
- Declaração de execução de elementos construtivos** — somente quando o imóvel for casa nova.

4.1.1.3.1.A análise da **Declaração de execução de elementos construtivos** será minuciosa:

- Todos os itens nela listados precisam estar registrados com as devidas respostas, sejam estas “Sim” ou “Não”;
- Os resultados de todos os itens serão analisados quanto às suas consequências, sendo registrado pelo profissional credenciado qualquer resultado que traga possíveis problemas à **CAIXA**.

4.1.1.4. A documentação necessária para **Aquisição de Lote Urbanizado**, **Aquisição de Imóvel Usado** e outras propostas de crédito com garantia imobiliária é:

- Certidão de inteiro teor da matrícula** do imóvel objeto do financiamento, individualizada e atualizada.

4.1.2. Vistoria

4.1.2.1. A **vistoria do imóvel visa verificar a compatibilidade entre a descrição do objeto constante na matrícula** (documento de propriedade apresentado) **com as características observadas no local**.

4.1.2.2. Observar a área do entorno do imóvel e **verificar as condições mínimas visíveis para o aceite do imóvel como garantia do financiamento**, relacionadas no [Anexo I – Condições Mínimas Obrigatórias para Aceite do Imóvel como Garantia de Financiamento](#), no que se refere à infraestrutura urbana básica, como 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.

4.1.2.3. Ao se constar **indícios de contaminação no terreno durante a vistoria da área**, descrever no **Relatório de Vistoria**.

4.1.2.4. O **Relatório Fotográfico** não deve conter fotografias onde apareçam pessoas, ainda que de forma parcial, para resguardar o direito de uso de imagens.

4.1.2.5. A ocorrência de **uma vistoria infrutífera** ocasiona uma interrupção no processo e **será tratada como uma pendência**.

4.1.2.6. Define-se **Vistoria Infrutífera** quando a empresa agenda e confirma data e horário com o contato informado na **AS** e ainda assim não obtém acesso ao imóvel, sendo **imprescindível aguardar no local por, no mínimo, 30 minutos**.

4.1.2.7. Ressaltamos que **uma vistoria infrutífera é apenas caracterizada quando atestada que a impossibilidade de acesso ao imóvel foi causada exclusivamente pelo cliente**, sendo necessário comprovar que o credenciado confirmou o agendamento, esteve presente no local na data e hora acordada e atendeu à regra do tempo mínimo de espera.

4.1.2.8. **A impossibilidade de o credenciado comparecer** ao local na data e hora acordada **não configura vistoria infrutífera**.

4.1.2.9. **Para registrar uma vistoria infrutífera**, o credenciado preenche o **PFUI-PEPT**, relatando a não realização da vistoria e anexa o arquivo na aba **Incluir/Excluir Documentos** do **Siopi**, selecionando o documento do tipo “**Outros**”.

4.1.2.10. Neste **PFUI-PEPT**, o credenciado **obrigatoriamente registra todas as informações que comprovam a confirmação do agendamento pelo cliente**, bem como o registro da hora de chegada e saída do local onde seria realizada a vistoria.

4.1.2.11. A empresa credenciada informa a inserção do formulário **PFUI-PEPT** relativo à vistoria infrutífera no **Siopi** por correio eletrônico (*email*) à Agência e à **GIHAB** de vinculação.

- 4.1.2.12. Ressaltamos que a **AS** deverá permanecer aberta até a finalização do trabalho, mediante a inserção no **Siopi** do **Relatório de Vistoria**.
- 4.1.2.13. Após averiguar as informações contidas no formulário **PFUI-PEPT** junto ao cliente, a Agência prossegue com processo, pelo **recolhimento da tarifa para realização de nova vistoria** e encaminha à **GIHAB** o comprovante de pagamento por correio eletrônico (*email*).
- 4.1.2.14. A empresa credenciada será responsável por realizar nova vistoria, sem ônus para a **CAIXA**, nos seguintes casos:
- Se o credenciado não comparecer ao local de vistoria, na data e horário agendados;
 - Se o cliente contestar e o credenciado não comprovar as condições que conformam a situação de vistoria infrutífera.
- 4.1.2.15. A **GIHAB** solicita que o credenciado reage a vistoria, prossiga com a análise do imóvel, elabore o **Relatório de Vistoria** e insira os documentos no **Siopi**.
- 4.1.2.16. Para pagamento de nova vistoria à empresa credenciada, a **GIHAB de vinculação** abre uma nova solicitação de serviço no **Sigdu** na atividade **G-415 — Vistoria após Vistoria Infrutífera**, na importância de **R\$ 113,00**, acrescido do valor correspondente ao deslocamento.
- Considera-se “**GIHAB de vinculação**” a responsável pela área na qual se insere o Município do imóvel avaliando.
- 4.1.2.17. Havendo desistência do cliente, ou após o prazo de 60 dias sem encaminhamento de comprovante de pagamento para a realização de nova vistoria, a demanda (**AS**) será cancelada no **Siopi** pela **GIHAB** de vinculação.
- Nestes casos, a remuneração da empresa credenciada será também efetuada pela mesma atividade **G-415 — Vistoria após Vistoria Infrutífera**, na importância de **R\$ 113,00**, acrescido do valor correspondente ao deslocamento.

4.1.3. Elaboração de Peças Técnicas

- 4.1.3.1. Os serviços de avaliação, vistoria e caracterização de imóveis, pesquisa de mercado e estudo simplificado de velocidade de vendas provenientes do grupo de atividades terceirizáveis, são relativos às tipologias de atividade **A-401** (códigos de sistema **A-412** a **A-431**).
- 4.1.3.2. O objetivo do **Relatório de Vistoria** é **identificar as características do imóvel e verificar se este atende às condições mínimas visíveis para ser aceito como garantia** no processo de financiamento imobiliário; esta peça técnica tem, como origem, uma Autorização de Serviço (**AS**) do tipo **A-412**.
- 4.1.3.3. A empresa credenciada faz o **download** da **Certidão de Matrícula** e do arquivo **Características Físicas**:
- Posteriormente, o profissional credenciado emite o **Relatório de Vistoria pelo Simil**, conforme modelo e instruções de preenchimento do **COT — Padrões para Avaliação de Imóveis**, imprime, assina, digitaliza em formato **PDF** e efetua o **upload** no **Siopi**;
 - O profissional credenciado preenche, na aba **Características Físicas**, os campos **AS** e **Endereço do imóvel** e os valores das características, conforme orientado pela **GIHAB**, para cada caso;
 - O profissional credenciado salva este arquivo preenchido em formato **XLS** com o nome “**Características Físicas do Imóvel Vistoriado**”, efetua seu **upload** no **Siopi** e finaliza a ação selecionando a opção “**Concluir Vistoria**”.
- 4.1.3.4. Nas demandas de avaliação do grupo **A-401**, abertas diretamente no sistema **Sigdu**, a empresa credenciada receberá a **documentação** conforme indicado no campo **Local Retirada Documentação**, constante na **AS** recebida, e o resultado do trabalho, ou seja, a **peça técnica**, será encaminhada por *e-mail* à Unidade Demandante.

4.1.4. Pendências

- 4.1.4.1. Quando uma credenciada recebe a demanda para vistoria via **Siopi** sem toda **documentação necessária** para conclusão do serviço, ela preenche o **PFUI-PEPT**, relatando as insuficiências constatadas; as pendências mais recorrentes são relativas a **matrícula incompleta** ou que não descreve o imóvel, ou ausência de **documentos**, como **licenças/ outorgas**;
- Uma vez preenchido, a empresa anexa o **PFUI-PEPT** com as pendências no **Siopi**, encaminha correio eletrônico (*email*) à Agência, comunicando o ocorrido, juntamente com a cópia do formulário.
- 4.1.4.2. O prazo máximo para informar pendências documentais é de **2 (dois) dias úteis** após a emissão da **AS**.
- 4.1.4.3. Em caso de atendimento das pendências listadas no **PFUI-PEPT** e recebimento da **documentação complementar**, a empresa credenciada agenda a vistoria, prossegue com o trabalho e finaliza com a inserção do **Relatório de Vistoria**.
- 4.1.4.4. Em caso de não resolução das pendências apontadas, a empresa credenciada deixa a **AS** em aberto, pois a demanda apenas será concluída pela inserção do **Relatório de Vistoria** com manifestação conclusiva.
- 4.1.4.5. As **AS** com pendências não solucionadas serão concluídas pela **GIHAB** de vinculação.

- 4.1.4.6. Para demandas específicas de vistoria, o credenciado concluirá sua ação no **Siopi**, pela inserção do documento **Relatório de Vistoria** e seleção da opção “Concluir Vistoria”.
- 4.1.4.7. Ressaltamos que o não-atendimento das condições mínimas para aceitação do imóvel como garantia não constitui uma pendência; pendências referem-se a situações concretas, que impossibilitam a elaboração da peça técnica.
- 4.1.4.8. O não-atendimento das condições mínimas acima implica em elaboração de **Relatório de Vistoria** com manifestação conclusiva com negativa de aceitação de garantia.

4.2. Avaliação de Imóveis

- Acompanhe o fluxo do processo desta atividade no Anexo IX – Fluxogramas, subitem [Avaliação de Imóveis](#).

4.2.1. Análise Documental

- 4.2.1.1. Todos os documentos fornecidos pelo proponente precisam estar completos e coerentes entre si.
- 4.2.1.2. Cabe à empresa credenciada verificar a suficiência e a compatibilidade da documentação recebida.
- 4.2.1.3. Os documentos necessários para **Aquisição de Imóvel Novo** são:
- e) **Certidão individualizada e atualizada de inteiro teor da matrícula do imóvel** objeto do financiamento;
 - f) **ART/RRT de autoria do projeto legal** (conforme **NBR ABNT nº 13.532**), aprovado pelos órgãos competentes;
 - g) **ART/RRT de execução de obra**;
 - h) **Declaração de execução de elementos construtivos** — somente quando o imóvel for casa nova.
- 4.2.1.3.1.A análise da **Declaração de execução de elementos construtivos** será minuciosa:
- Todos os itens nela listados precisam estar registrados com as devidas respostas, sejam estas “Sim” ou “Não”;
 - Os resultados de todos os itens serão analisados quanto às suas consequências, sendo registrado pelo profissional credenciado qualquer resultado que traga possíveis problemas à **CAIXA**.
- 4.2.1.4. A documentação necessária para **Aquisição de Lote Urbanizado**, **Aquisição de Imóvel Usado** e outras propostas de crédito com garantia imobiliária é:
- Certidão de inteiro teor da matrícula** do imóvel objeto do financiamento, individualizada e atualizada.

4.2.2. Vistoria

- 4.2.2.1. A vistoria do imóvel visa verificar a compatibilidade entre a descrição do objeto constante na **matrícula** (documento de propriedade apresentado) com as características observadas no local.
- 4.2.2.2. Observar a área do entorno do imóvel e verificar as condições mínimas visíveis para o aceite do imóvel como garantia do financiamento, relacionadas no [Anexo I – Condições Mínimas Obrigatórias para Aceite do Imóvel como Garantia de Financiamento](#), no que se refere à infraestrutura urbana básica, como 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.
- 4.2.2.3. Ao se constar **indícios de contaminação no terreno durante a vistoria da área**, descrever no **Laudo de Avaliação**.
- 4.2.2.4. O **Relatório Fotográfico** não deve conter fotografias onde apareçam pessoas, ainda que de forma parcial, para resguardar o direito de uso de imagens.
- 4.2.2.5. A ocorrência de **uma vistoria infrutífera** ocasiona uma interrupção no processo e será tratada como uma pendência.
- 4.2.2.6. Define-se **Vistoria Infrutífera** quando a empresa agenda e confirma data e horário com o contato informado na **AS** e ainda assim não obtém acesso ao imóvel, sendo imprescindível aguardar no local por, no mínimo, 30 minutos.
- 4.2.2.7. Ressaltamos que **uma vistoria infrutífera é apenas caracterizada quando atestada que a impossibilidade de acesso ao imóvel foi causada exclusivamente pelo cliente**, sendo necessário comprovar que o credenciado confirmou o agendamento, esteve presente no local na data e hora acordada e atendeu à regra do tempo mínimo de espera.
- 4.2.2.8. A impossibilidade de o credenciado comparecer ao local na data e hora acordada não configura vistoria infrutífera.
- 4.2.2.9. Para registrar uma vistoria infrutífera, o credenciado preenche o **PFUI-PEPT**, relatando a não realização da vistoria e anexa o arquivo na aba **Incluir/Excluir Documentos** do **Siopi**, selecionando o documento do tipo “Outros”.
- 4.2.2.10. Neste **PFUI-PEPT**, o credenciado obrigatoriamente registra todas as informações que comprovam a confirmação do agendamento pelo cliente, bem como o registro da hora de chegada e saída do local onde seria realizada a vistoria.

- 4.2.2.11. A empresa credenciada informa a inserção do formulário **PFUI-PEPT** relativo à vistoria infrutífera no **Siopi** por correio eletrônico (*email*) à Agência e à **GIHAB** de vinculação.
- 4.2.2.12. Ressaltamos que **a AS deverá permanecer aberta até a finalização do trabalho**, mediante a inserção no **Siopi** do **Laudo de Avaliação**.
- 4.2.2.13. Após averiguar as informações contidas no formulário **PFUI-PEPT** junto ao cliente, a Agência prossegue com processo, pelo **recolhimento da tarifa para realização de nova vistoria** e encaminha à **GIHAB** o comprovante de pagamento por correio eletrônico (*email*).
- 4.2.2.14. A empresa credenciada será responsável por realizar nova vistoria, sem ônus para a **CAIXA**, nos seguintes casos:
- Se o credenciado não comparecer ao local de vistoria, na data e horário agendados;
 - Se o cliente contestar e o credenciado não comprovar as condições que conformam a situação de vistoria infrutífera.
- 4.2.2.15. **A GIHAB solicita que o credenciado reagende a vistoria e prossiga com a análise do imóvel**, elabore o **Laudo de Avaliação** e conclua a **AS** no **Siopi**.
- 4.2.2.16. Para pagamento de nova vistoria à empresa credenciada, **a GIHAB de vinculação abre uma nova solicitação de serviço no Sigdu na atividade G-415 — Vistoria após Vistoria Infrutífera**, na importância de **R\$ 113,00**, acrescido do valor correspondente ao deslocamento.
- Considera-se “**GIHAB de vinculação**” a responsável pela **área na qual se insere o Município do imóvel avaliando**.
- 4.2.2.17. Havendo desistência do cliente, ou após o prazo de 60 dias sem encaminhamento de comprovante de pagamento para a realização de nova vistoria, a demanda (**AS**) será cancelada no **Siopi** pela **GIHAB** de vinculação.
- Nestes casos, a remuneração da empresa credenciada será também efetuada pela mesma atividade **G-415 — Vistoria após Vistoria Infrutífera**, na importância de **R\$ 113,00**, acrescido do valor correspondente ao deslocamento.

4.2.3. Elaboração de Peças Técnicas

- 4.2.3.1. Os serviços de avaliação, vistoria e caracterização de imóveis, pesquisa de mercado e estudo simplificado de velocidade de vendas, provenientes do grupo de atividades terceirizáveis, são relativos às tipologias de atividade **A-401** (códigos de sistema **A-412** a **A-431**).
- 4.2.3.2. O objetivo do **Laudo de Avaliação** é **oferecer um valor de mercado para o imóvel vistoriado, além de identificar as características físicas e conferir se este atende às condições mínimas para ser aceito como garantia** no processo de financiamento imobiliário; esta peça técnica tem, como origem, uma Autorização de Serviço (**AS**) do tipo **A-413**.
- 4.2.3.3. A empresa credenciada faz o **download** da **Certidão de Matrícula**:
- Posteriormente, **o profissional credenciado emite o Laudo de Avaliação** pelo **Simil**, conforme modelo e instruções de preenchimento do **COT — Padrões para Avaliação de Imóveis**, conforme se segue:
 - **Imprime, assina, digitaliza** em formato **PDF**;
 - **Efetua o upload** no **Siopi** na aba **Incluir/Excluir Documentos**, opção “**Laudo de Engenharia Credenciado**”;
 - **Verifica as informações** nos campos dados de engenharia no **Siopi** e, **se for necessário, corrige ou complementa**;
 - **Informa o CPF do profissional responsável pelo laudo e conclui a AS**.
- 4.2.3.4. Nas demandas de avaliação do grupo **A-401**, abertas diretamente no sistema **Sigdu**, a empresa credenciada receberá a **documentação** conforme indicado no campo **Local Retirada Documentação**, constante na **AS** recebida, e o resultado do trabalho, ou seja, a **peça técnica**, será encaminhada por *e-mail* à Unidade Demandante.

4.2.4. Pendências

- 4.2.4.1. **Quando uma credenciada recebe a demanda para avaliação via Siopi sem toda documentação necessária** para conclusão do serviço, **ela preenche o PFUI-PEPT**, relatando as insuficiências constatadas; as pendências mais recorrentes são relativas a **matrícula incompleta** ou que não descreve o imóvel, ou ausência de **documentos**, como **licenças/ outorgas**;
- Uma vez preenchido, a empresa anexa o **PFUI-PEPT** com as pendências no **Siopi**, **encaminha correio eletrônico (email) à Agência**, comunicando o ocorrido, juntamente com a cópia do formulário.
- 4.2.4.2. **O prazo máximo para informar pendências documentais é de 2 (dois) dias úteis após a emissão da AS**.
- 4.2.4.3. **Em caso de atendimento das pendências** listadas no **PFUI-PEPT** e recebimento da **documentação complementar**, a empresa credenciada agenda a vistoria, prossegue com o trabalho e finaliza com a inserção do **Laudo de Avaliação**.

- 4.2.4.4. Em caso de não resolução das pendências apontadas, a empresa credenciada deixa a **AS** em aberto, pois a demanda apenas será concluída pela inserção do **Laudo de Avaliação** com manifestação conclusiva.
- 4.2.4.5. As **AS** com pendências não solucionadas serão concluídas pela **GIHAB** de vinculação.
- 4.2.4.6. Ressaltamos que o não-atendimento das condições mínimas para aceitação do imóvel como garantia não constitui uma pendência; pendências referem-se a situações concretas, que impossibilitam a elaboração da peça técnica.
- 4.2.4.7. O não-atendimento das condições mínimas acima implica em elaboração de **Laudo de Avaliação** com manifestação conclusiva com negativa de aceitação de garantia.

4.2.5. Revisão de Valor

- 4.2.5.1. Os pedidos de **revisão de avaliações contratadas** são admitidos não para atender o interesse das partes envolvidas, mas para corrigir distorções de qualquer natureza, porventura existentes nos trabalhos, por falha de seus autores, podendo, em termos de resultado da avaliação, resultar na diminuição, manutenção ou aumento de valor.
- 4.2.5.2. O cliente interessado solicita formalmente sua revisão à unidade **CAIXA** detentora do processo, com apresentação de argumentação fundamentada, com os subsídios que o levaram à sua convicção de valor, passíveis de confirmação.
- 4.2.5.3. A Unidade Demandante **CAIXA** encaminha formalmente a solicitação do interessado à credenciada fornecedora do trabalho, para que este seja revisto em primeira instância pelo profissional responsável por sua execução.
- 4.2.5.4. A Unidade Demandante **CAIXA** também pode pedir a revisão de avaliação por iniciativa própria, seguindo as mesmas orientações dos itens anteriores.
- 4.2.5.5. A empresa credenciada fornecedora da avaliação dispõe de prazo de 5 (cinco) dias úteis para análise do requerimento e manifestação formal conclusiva.
- 4.2.5.6. Havendo concordância parcial ou total com a argumentação apresentada, a empresa credenciada providencia a reedição e substituição do **Laudo** junto à Unidade Demandante **CAIXA**.
- 4.2.5.7. Já tendo sido a cópia do **Laudo** entregue à **GIHAB** para faturamento, a mesma é também substituída.
- 4.2.5.8. A solicitação de revisão de valor de avaliação, feita pelo cliente via Agência ou **CCA**, não se enquadra como solicitação de correção de serviço.

4.3. Análise da Viabilidade do Projeto

- Acompanhe o fluxo do processo desta atividade no Anexo IX – Fluxogramas, subitem [Análise da Viabilidade do Projeto](#).

4.3.1. Análise Documental

- 4.3.1.1. Os documentos necessários para a análise de viabilidade do projeto nas modalidades **Aquisição de Terreno e Construção, Construção em Terreno Próprio, Ampliação, Conclusão** ou **Melhoria/Reforma** são:
- Certidão de inteiro teor da matrícula** do imóvel objeto do financiamento, individualizada e atualizada;
 - Proposta de Financiamento de Unidade Isolada - PFUI-Proponente**, devidamente preenchida e datada (via impressa e assinada e em meio digital);
 - Projeto Legal**:
 - Para melhoria/reforma sem ampliação e sem alteração de estrutura, é exigível apenas um **estudo preliminar de arquitetura**, com informações sucintas e suficientes para a caracterização geral da concepção adotada, conforme **NBR ABNT nº 13.532/95** - Elaboração de projetos de edificações - Arquitetura, além da descrição dos elementos da edificação, dos componentes construtivos e dos materiais de construção, informações estas que serão preenchidas no item **Valores/Custos** no formulário **PFUI- Proponente**;
 - Para construção mista, identificar claramente as partes residencial e comercial.
 - Registro no CAU/BR ou CREA do responsável técnico pela obra** - original e cópia, ou certidão atualizada de registro e quitação do **CAU/BR** ou **CREA**, acompanhada de um documento oficial com foto - original e cópia - quando da liberação da primeira parcela de obra (dispensada para melhoria/reforma sem ampliação e sem alteração da estrutura);
 - ART/RRT de autoria do projeto legal** (dispensada para melhoria/reforma sem ampliação e alteração da estrutura);
 - ART/RRT de execução de obra** (dispensada para melhoria/reforma sem ampliação e sem alteração da estrutura):
 - As **ART/RRT dos projetos estrutural, elétrico, hidrossanitário e impermeabilização** são desejáveis.
 - Para imóvel comercial: **projeto de prevenção e combate a incêndio e pânico**, quando exigível pelo órgão responsável pela aprovação.

- 4.3.1.2. Os documentos necessários para a análise de viabilidade do projeto de **Melhoria/Reforma ou Ampliação para Imóveis Alienados com a CAIXA** são:
- a) **Certidão de inteiro teor da matrícula** do imóvel objeto do financiamento, individualizada e atualizada;
 - b) **Projeto legal 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;
 - c) **Estimativa de custos e do prazo de execução de obras**;
 - d) **ART/RRT de autoria do projeto legal**;
 - e) **ART/RRT de execução de obra**;
 - f) **ART/RRT dos projetos estrutural, elétrico e hidrossanitário**, quando aplicáveis;
 - g) **Para imóvel comercial: projeto de prevenção e combate a incêndio e pânico**, quando exigível pelo órgão responsável pela aprovação.
- 4.3.1.3. Caso haja **alteração de Responsável Técnico** durante a execução da obra, apresentar os seguintes documentos:
- a) **Relatório**, assinado pelos Responsáveis Técnicos novo e anterior, **contendo vistoria e a condição atual do imóvel**;
 - b) **Cópia do distrato do contrato de execução de obra**, assinado pelo Responsável Técnico anterior;
 - c) **Novo formulário PFUI-Proponente**, devidamente preenchido e assinado pelo novo Responsável Técnico.
- 4.3.1.4. Nestes casos, **não se realiza nova análise do projeto**, se não houver alterações de orçamento e cronograma.

4.3.2. Viabilidade Técnica do Projeto

- 4.3.2.1. **A análise da Viabilidade Técnica do Projeto é realizada somente após receber toda a documentação exigível.**
- 4.3.2.2. **Todos os documentos fornecidos precisam manter compatibilidade entre si.**
- 4.3.2.3. Os serviços de análise de viabilidade técnica de projeto provenientes do grupo de atividades terceirizáveis são relativos às tipologias de atividade **B-401** (códigos de sistema **B-437** a **B-440**).
- 4.3.2.4. Na proposta de construção, melhoria/reforma, ampliação e conclusão, **se constar o uso de sistema ou material construtivo inovador, o processo será encaminhado à GIHAB de vinculação**, que faz a análise destes casos.
- 4.3.2.5. **O profissional responsável pela análise não proporá ou sugerirá soluções de projetos, especificações ou métodos construtivos a serem empregados, de forma a não caracterizar co-responsabilidade técnica.**
- 4.3.2.6. Caso a análise encontre **qualquer incoerência ou inconsistência**, estas serão **informadas no PFUI-PEPT, sem indicação ou sugestão de soluções.**
- 4.3.2.7. Esta atividade contempla a verificação dos aspectos relativos à caracterização de materiais/equipamentos utilizados na consecução do objeto proposto quanto a **tipologia, dimensões, capacidade e padrão de acabamento**, em conformidade com os projetos e orçamentos apresentados.
- 4.3.2.8. **Os projetos apresentados conterão as informações necessárias para a caracterização do objeto** (edificação, elemento da edificação, instalação predial, componente construtivo e material para construção), os atributos funcionais, formais e técnicos considerados, contendo as devidas exigências prescritivas e de desempenho, conforme definido na **NBR ABNT nº 13.532/95 - Elaboração de projetos de edificações - Arquitetura.**
- 4.3.2.9. Na fase de análise, **não é necessário que o projeto apresentado pelo Proponente esteja aprovado pelos órgãos competentes**, sendo, no entanto, exigível na liberação da primeira parcela.
- 4.3.2.10. No caso de melhoria sem ampliação e sem alteração de estrutura, **é exigível apenas um estudo preliminar de arquitetura**, com informações sucintas e suficientes para a caracterização geral da concepção adotada, incluindo indicações de formas, dimensões, localizações dos ambientes da edificação e caracterização específica dos elementos construtivos e seus componentes principais, incluindo indicações de suas respectivas tecnologias.
- 4.3.2.11. **O projeto conterá a descrição dos elementos da edificação, componentes construtivos e materiais de construção**, informações estas que serão preenchidas no item **Valores/Custos** no formulário **PFUI-Proponente.**
- 4.3.2.12. Na descrição das características de materiais e serviços, **evitar a aceitação de termos “similar”, “equivalente”, “de mesmo padrão”, “semelhantes” ou outros com o mesmo sentido.**
- 4.3.2.13. **Projetos complementares serão solicitados para esclarecimento de dúvidas** quanto a quantitativos de serviços ou soluções técnicas quando necessários, **em casos não identificáveis somente pelo projeto arquitetônico.**
- 4.3.2.14. Em relação aos aspectos físicos, o profissional responsável pela análise **verificará se está previsto o atendimento a todas as condições mínimas obrigatórias** para o aceite do imóvel como garantia do financiamento, que constam do **Anexo I – Condições Mínimas Obrigatórias para Aceite do Imóvel como Garantia de Financiamento**, bem como as estabelecidas em normas da **ABNT** e na legislação pertinente.

- 4.3.2.15. No caso de melhoria/reforma e ampliação de edificações, são ainda observadas as reais condições do imóvel, bem como a verificação da compatibilidade entre materiais a serem empregados e tecnologia de execução proposta.
- 4.3.2.16. Na análise de **projetos de ampliação** ou com parte de área já construída, esta atenderá às especificações mínimas ou preverá serviço para sua adequação.
- 4.3.2.17. **Mesmo quando aprovado pela Prefeitura local, o projeto arquitetônico estará de acordo com a Legislação Federal (Código Civil - Lei nº 10.406); caso contrário, o profissional responsável pela análise solicitará sua adequação.**
- 4.3.2.18. Ainda em relação à Legislação Federal, **será analisado, principalmente, o que tange a afastamentos de divisas, abertura de vãos e disposição de águas de telhado (este não pode jogar a água coletada para o imóvel vizinho).**

4.3.3. Orçamento

- 4.3.3.1. O orçamento previsto para a análise técnica nas modalidades construção, ampliação, conclusão ou melhoria/reforma contemplará **todos os serviços necessários, inclusive os já executados**, conforme itens do formulário da proposta de financiamento à construção de unidade isolada (**PFUI-PropONENTE**).
- 4.2.3.1. Conferir se **constam os padrões de acabamento/linha dos produtos e os locais de aplicação** na descrição das características dos materiais e serviços.
- 4.2.3.2. **Verificar se há compatibilidade dos custos propostos com projetos e especificações**, bem como a adequada incidência do percentual dos serviços em relação ao custo total da intervenção.
- 4.2.3.3. **Os custos são analisados com referência nos preços fornecidos pelo Sinapi** e, quando não houver referência nesse sistema, admite-se a utilização de outra fonte, publicada por entidade oficial, ou preços praticados na região.
- 4.2.3.4. A análise tem **início com a definição do padrão de acabamento do imóvel**, classificado a partir das especificações técnicas e escolha do projeto-padrão **Sinapi** mais semelhante ao **projeto objeto de análise**.
- 4.2.3.5. Para escolher o projeto-padrão **Sinapi** mais adequado, usar o [Anexo II - Especificações de Acabamentos de Obra](#).
- 4.2.3.6. A comparação entre o custo do m² de construção do projeto-padrão **Sinapi** escolhido para a região e aquele equivalente do **projeto em análise** observará os custos de serviços não-contemplados no referido sistema, que **serão considerados à parte e devidamente justificados**.
- Os itens considerados à parte, conforme definido na seção 8.3.5 da **NBR ABNT nº 12.721**, são: **fundações especiais, elevador(es), equipamentos e instalações, playground** (quando não classificado como área construída), **obras e serviços complementares**.
- 4.2.3.7. A análise prossegue com a comparação das incidências dos serviços do **projeto objeto de análise** com as incidências dos serviços do projeto-padrão **Sinapi** escolhido:
- Para balizamento das incidências dos serviços, verificar os parâmetros gerais constantes do [Anexo III - Intervalos de Valores das Incidências dos Agrupamentos do Orçamento](#), que tem caráter de orientação;
 - As informações do **Sinapi** podem ser obtidas junto à **GIHAB** de vinculação;
 - Caso seja mantida divergência entre os custos orçados e os de referência do **Sinapi** ou de outra fonte publicada por entidade oficial, **esses procedimentos podem ser considerados suficientes para conclusão da análise do orçamento e negado o aceite do imóvel como garantia**;
 - A **taxa máxima admissível para BDI** será de 8,16% e contemplará somente itens não relacionados na planilha orçamentária, sendo este indicador fundamentado em percentuais de **administração da obra, risco e despesas financeiras recomendados pelo TCU para construção de edificações**.

4.3.4. Cronograma

- 4.3.4.1. Verificar a compatibilidade do planejamento de execução da obra e serviços com os **projetos** e prazos propostos.
- 4.2.4.1. Informar o percentual de obra já executada, se for o caso.
- 4.2.4.2. **Verificar o percentual mínimo de 5% exigível para a última parcela.**
- 4.2.4.3. **O prazo de construção será de 02 a 24 meses.**
- 4.2.4.4. Caso solicitado pelo cliente ou profissional responsável pelo acompanhamento, o **cronograma** será revisto, utilizando os mesmos critérios supracitados.

4.3.5. Vistoria

- 4.3.5.1. Dentre as atividades da análise de viabilidade do projeto, destaca-se a realização da vistoria **para verificar a adequação do projeto proposto à área do entorno do imóvel**, além da compatibilidade entre terreno e configuração constante no documento de propriedade apresentado.

- 4.3.5.2. Observar também a área do entorno do imóvel e **verificar as condições mínimas obrigatórias para o aceite do imóvel como garantia do financiamento**, relacionadas no [Anexo I – Condições Mínimas Obrigatórias para Aceite do Imóvel como Garantia de Financiamento](#), no que se refere à infraestrutura urbana básica, como 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.
- 4.3.5.3. Se forem constatados **indícios de contaminação no terreno durante a vistoria da área**, relatar no **PFUI-Análise**.
- 4.3.5.4. As fotos realizadas na vistoria, referentes ao imóvel avaliando, constarão do item **Relatório Fotográfico** do formulário **PFUI-Análise**, contemplando, pelo menos, o **logradouro e o terreno**.
- 4.3.5.5. **Se houver benfeitorias no terreno**, registrá-las no **Relatório Fotográfico**.
- 4.3.5.6. O **Relatório Fotográfico** não deve conter fotografias onde apareçam pessoas, ainda que de forma parcial, para resguardar o direito de uso de imagens.
- 4.3.5.7. A ocorrência de **uma vistoria infrutífera** ocasiona uma interrupção no processo e **será tratada como uma pendência**.
- 4.3.5.8. Considera-se **vistoria infrutífera aquela em que a empresa credenciada não consegue acesso ao imóvel**, mesmo após agendar e confirmar data e horário com o contato informado na **AS**, sendo **imprescindível aguardar no local por, no mínimo, 30 minutos**.
- 4.3.5.9. Ressaltamos que **uma vistoria infrutífera é apenas caracterizada quando atestada que a impossibilidade de acesso ao imóvel foi causada exclusivamente pelo cliente**, sendo necessário comprovar que o credenciado confirmou o agendamento, esteve presente no local na data e hora acordada e atendeu à regra do tempo mínimo de espera.
- 4.3.5.10. **A impossibilidade de o credenciado comparecer** ao local na data e hora acordada **não configura vistoria infrutífera**.
- 4.3.5.11. **Para registrar uma vistoria infrutífera**, o credenciado preenche o **PFUI-PEPT** relatando a não realização da vistoria e anexa o arquivo na aba **Incluir/Excluir Documentos** do **Siopi**, selecionando o documento do tipo **“PEPT”**.
- 4.3.5.12. Neste **PFUI-PEPT**, o credenciado **obrigatoriamente registra todas as informações que comprovam a confirmação do agendamento pelo cliente**, bem como o registro da hora de chegada e saída do local onde seria realizada a vistoria.
- 4.3.5.13. A empresa credenciada informa a inserção do formulário **PFUI-PEPT** relativa à vistoria infrutífera no **Siopi** por correio eletrônico (*email*) à Agência e à **GIHAB** de vinculação.
- 4.3.5.14. Ressaltamos que **a AS permanecerá aberta até a conclusão do trabalho**, pela inserção no **Siopi** do **PFUI-Análise**.
- 4.3.5.15. Após averiguar as informações contidas no formulário **PFUI-PEPT** junto ao cliente, a Agência prossegue com processo, pelo **recolhimento da tarifa para realização de nova vistoria** e encaminha à **GIHAB** o comprovante de pagamento por correio eletrônico (*email*).
- 4.3.5.16. A empresa credenciada será responsável por realizar nova vistoria, sem ônus para a **CAIXA**, nos seguintes casos:
- Se o credenciado não comparecer ao local de vistoria, na data e horário agendados;
 - Se o cliente contestar e o credenciado não comprovar as condições que conformam a situação de vistoria infrutífera.
- 4.3.5.17. **A GIHAB solicita que o credenciado reagende a vistoria e prossiga com a análise do imóvel**, elabore o **PFUI-Análise** e conclua a **AS** no **Siopi**.
- 4.3.5.18. Para pagamento de nova vistoria à empresa credenciada, **a GIHAB de vinculação abre uma nova solicitação de serviço no Sigdu na atividade G-415 – Vistoria após Vistoria Infrutífera**, na importância de **R\$ 113,00**, acrescido do valor correspondente ao deslocamento.
- 4.3.5.19. Havendo desistência do cliente, ou após o prazo de 60 dias sem encaminhamento de comprovante de pagamento para a realização de nova vistoria, a demanda (**AS**) será cancelada no **Siopi** pela **GIHAB** de vinculação.
- Nestes casos, a remuneração da empresa credenciada será também efetuada pela mesma atividade **G-415 – Vistoria após Vistoria Infrutífera**, na importância de **R\$ 113,00**, acrescido do valor correspondente ao deslocamento.

4.3.6. Mercado

- 4.3.6.1. **Para a modalidade aquisição de terreno e construção**, serão feitas duas avaliações separadamente, uma do terreno e outra do imóvel como se pronto estivesse.
- 4.3.6.2. **Para as modalidades construção em terreno próprio, melhoria/reforma, ampliação e conclusão**, será feita a avaliação do imóvel como se pronto estivesse.
- 4.3.6.3. No caso de análise de proposta de financiamento **para construção em terreno próprio, melhoria/reforma, ampliação e conclusão**, o valor de avaliação do terreno será atribuído aplicando-se um percentual de peso estimado em **30% do valor de terreno em relação ao valor de avaliação do imóvel como se pronto estivesse**.
- 4.3.6.4. Se a **GIHAB** entender que o percentual estimado acima citado causar distorção significativa em relação à realidade local, ela informa um novo percentual à empresa credenciada, mais adequado à situação específica.

- 4.3.6.5. Normalmente, o valor de mercado do imóvel difere da simples adição do custo de produção, representado pelo custo das obras, mais o valor do terreno.
- 4.3.6.6. Os dados referentes à avaliação do terreno e do imóvel como se pronto estivesse serão preenchidos no item **Manifestação de Viabilidade Técnica - MVT** do formulário **PFUI-Análise**.
- 4.3.6.7. O campo **Avaliação do Terreno** será necessariamente preenchido para as modalidades **Aquisição de Terreno e Construção** e **Construção em Terreno Próprio**.

4.3.7. Viabilidade Econômica-Financeira

- 4.3.7.1. A proposta terá viabilidade econômico-financeira quando:
- Para aquisição de terreno e construção, o orçamento proposto seja suficiente para a conclusão da obra e, quando somado ao custo do terreno, seja inferior ao valor de mercado do imóvel, como se pronto estivesse;
 - Para construção em terreno próprio, o orçamento proposto seja suficiente para a conclusão da obra e seja inferior a 70% do valor de mercado do imóvel, como se pronto estivesse;
 - Para melhoria/reforma, ampliação ou conclusão de construção, o orçamento proposto seja suficiente para a conclusão da obra e seja inferior ao valor de mercado do imóvel, como se pronto estivesse.

4.3.8. Elaboração da Peça Técnica - PFUI-Análise

- 4.3.8.1. Se considerada viável, a análise da proposta é concluída com manifestação favorável quanto à sua viabilidade, utilizando-se o item **Manifestação de Viabilidade Técnica - MVT** do formulário **PFUI-Análise**.
- 4.3.8.2. Todos os documentos que forem analisados para a emissão da **MVT** serão rubricados pelo engenheiro ou arquiteto que elaborou a peça técnica.
- 4.3.8.3. As peças técnicas alteradas ou não-aproveitadas serão identificadas por anotação como “SUBSTITUÍDO” ou “SEM EFEITO”.
- 4.3.8.4. A conclusão da atividade de análise ocorre quando o profissional credenciado emite o **PFUI-Análise** conforme modelo, imprime, assina, digitaliza em formato **PDF** e efetua o **upload no Siopi**.
- 4.3.8.5. Nas demandas de avaliação do grupo **B-401**, abertas diretamente no sistema **Sigdu**, a empresa credenciada receberá a documentação conforme indicado no campo **Local Retirada Documentação**, constante na **AS** recebida, e o resultado do trabalho, ou seja, a **peça técnica** será encaminhada por *e-mail* à Unidade Demandante.

4.3.9. Pendências

- 4.3.9.1. Existem dois tipos de pendências quando se trata de análise da viabilidade do projeto:
- Documental:**
 - A empresa credenciada recebe uma demanda para análise de viabilidade de projeto e a **documentação fornecida é insuficiente para a conclusão do serviço**;
 - Ela **preenche o PFUI-PEPT**, relatando as insuficiências verificadas, e **insere o formulário no Siopi**;
 - A empresa **encaminha correio eletrônico (email)** à Agência e à **GIHAB de vinculação**, comunicando o ocorrido, juntamente com a cópia do formulário **PFUI-PEPT**;
 - O prazo máximo para informar pendências documentais é de 2 (dois) dias úteis após a emissão da **AS**.
 - Em caso de atendimento das pendências listadas no **PFUI-PEPT** e recebimento da **documentação complementar**, a empresa credenciada agenda a vistoria, prossegue com o trabalho e finaliza com a inserção do **PFUI-Análise**;
 - Em caso de não resolução das pendências apontadas, a empresa credenciada deixa a **AS** em aberto, pois a demanda apenas será concluída pela inserção do **PFUI-Análise** com manifestação conclusiva;
 - As **AS** com pendências não solucionadas serão concluídas pela **GIHAB de vinculação**.
 - De Ordem Técnica:**
 - A empresa credenciada **realiza a vistoria** para o atendimento da demanda de análise de viabilidade e **verifica que a documentação relativa à proposta é insuficiente ou apresenta incompatibilidade** em relação à situação no local;
 - Ela **preenche o PFUI-PEPT**, relatando as insuficiências verificadas, sendo os casos mais recorrentes de pendências as relativas a **projetos** ou ausência de **documentos obrigatórios**, e **insere o formulário no Siopi**;
 - A empresa **encaminha correio eletrônico (email)** à Agência e à **GIHAB de vinculação**, comunicando o ocorrido, juntamente com a cópia do formulário **PFUI-PEPT**;
 - A credenciada aguarda que a **GIHAB de vinculação** analise o **PFUI-PEPT** enviado;
 - As novas diretrizes de prazo e documentação solicitadas pelo **PFUI-PEPT** serão inseridas no **Siopi**.

- e) Em caso de atendimento das pendências listadas no **PFUI-PEPT** e recebimento da **documentação complementar**, a empresa credenciada agenda a vistoria, prossegue com o trabalho e finaliza com a inserção do **PFUI-Análise**;
- f) Em caso de não resolução das pendências apontadas, a empresa credenciada deixa a **AS** em aberto, pois a demanda apenas será concluída pela inserção do **PFUI-Análise** com manifestação conclusiva;
- g) As **AS** com pendências não solucionadas serão concluídas pela **GIHAB** de vinculação.

4.3.9.2. Ressaltamos que o não-atendimento das condições mínimas para aceitação do imóvel como garantia não constitui uma pendência; pendências referem-se a situações concretas, que impossibilitam a elaboração da peça técnica (nesse caso, o **PFUI-Análise**, aceitando a garantia).

4.3.9.3. O não-atendimento das condições mínimas acima implica em elaboração de peça técnica com manifestação conclusiva com negativa de aceitação de garantia (o **PFUI-Análise**, negando a garantia).

4.3.10. Alteração do Projeto

4.3.10.1. É permitida a alteração de projeto ou especificação de material, mediante requerimento do proponente ou constatado em vistoria de acompanhamento de obra.

- O Proponente apresenta o projeto modificado e novo **PFUI-Proponente**.
- Estes documentos são enviados à **GIHAB**, para verificação de pertinência e abertura de demanda complementar.

4.3.10.2. A alteração é autorizada com base no parecer da engenharia, desde que assegurado o andamento da construção, a conclusão da obra, a manutenção ou elevação da qualidade da garantia e a capacidade do devedor em aportar recursos próprios, se for o caso.

4.3.10.3. As alterações de especificação de acabamento, que alterem o valor e/ou o padrão de acabamento do imóvel, serão objeto de reavaliação do imóvel, tais como:

- a) Inserção de laje de concreto, quando as especificações originais não o contemplarem;
- b) Alteração de especificação de telhado de cimento amianto para cobertura com telhas cerâmicas;
- c) Acréscimo de área construída.

4.3.10.4. O novo valor de avaliação do imóvel será enquadrado nos valores definidos no programa, na data da contratação.

4.3.10.5. Para execução da reavaliação, serão consideradas a data e as condições da avaliação que deram origem à análise e os valores da avaliação intervalar.

4.4. Acompanhamento de Obra

- Acompanhe o fluxo do processo desta atividade no Anexo IX – Fluxogramas, subitem [Acompanhamento de Obra](#).

4.4.1. Para a realização do acompanhamento de obra, o profissional recebe os documentos relacionados no item da etapa de análise e os relatórios de acompanhamento de evolução de obra para unidade isolada, pelo formulário **PFUI-RAE**, documento técnico que registra, a cada vistoria, a evolução física da obra do ponto de vista de engenharia, além de prestar informações complementares, observações técnicas relevantes e relatório fotográfico da obra.

4.4.2. Os serviços de acompanhamento de obra serão solicitados pela **CAIXA**, pela Autorização de Serviço (**AS**) do grupo E.

4.4.3. De posse dos documentos supracitados, o profissional realiza a vistoria da obra e produz o **PFUI-RAE**, a partir dos documentos **PFUI-RAE** anteriores e do **PFUI-Proponente** aprovado.

4.4.4. As fotos realizadas na vistoria de obra constarão do item **Relatório Fotográfico**, do formulário **PFUI-RAE**.

- O **Relatório Fotográfico** não deve conter fotografias onde apareçam pessoas, ainda que de forma parcial, para resguardar o direito de uso de imagens.

4.4.5. É de extrema importância a realização da vistoria e entrega do **PFUI-RAE** no prazo estipulado, para não atrasar a liberação da parcela, gerando desgastes desnecessários entre a **CAIXA** e seus clientes, em função dos compromissos financeiros por estes assumidos.

4.4.6. A atividade de acompanhamento de obra compreende o conhecimento da documentação que subsidiou a análise da proposta técnica para contratação do financiamento, verificação de eventuais pendências decorrentes da análise e/ou vistoria anterior, vistoria da obra e emissão do **PFUI-RAE**.

4.4.7. No acompanhamento de obra:

- a) São mensurados apenas serviços realizados e materiais aplicados, não se considerando materiais, equipamentos, elementos pré-fabricados ou pré-moldados estocados em canteiro;

- b) Serviços executados com qualidade ou materiais inadequados serão desconsiderados no percentual aferido;
 - c) Serviços em desacordo com os **projetos e/ou memoriais descritivos** contratuais não serão aferidos;
 - d) Em relação aos dois itens anteriores, **será solicitada a correção de serviços e/ou a substituição de materiais/equipamentos não condizentes com as especificações.**
- 4.4.8. As glosas serão devidamente listadas no **relatório de acompanhamento** e informadas ao responsável técnico pela execução da obra.
- 4.4.9. O profissional examina previamente a **documentação recebida**, para o perfeito entendimento da proposta objeto do contrato de financiamento, visando o acompanhamento de sua consecução.
- 4.4.10. Na falta de **documento** ou existência de **documentação com deficiência**, que comprometa a realização da tarefa, o profissional não emite o **PFUI-RAE** e comunica o fato à **CAIXA**, pelo formulário **PFUI-PEPT**, solicitando a entrega do(s) mesmo(s).
- 4.4.11. A aferição dos serviços executados será realizada mediante **confrontação entre o orçamento aprovado** na proposta e o constatado quando da vistoria.
- 4.4.12. Para aferição de serviços parcialmente executados, utiliza-se como base o [Anexo IV - Parâmetros Recomendados de Mensuração de Obra](#).
- 4.4.13. O cumprimento do **cronograma** é verificado mediante vistorias realizadas pelo profissional, exclusivamente para efeito de acompanhamento do andamento da obra e verificação da aplicação dos recursos, **sem qualquer responsabilidade técnica pela edificação.**
- Se verificar atraso superior a 50% (cinquenta por cento) do previsto para a etapa, **emitir PFUI-RAE sem evolução física**, mantendo o percentual do **PFUI-RAE** anterior, apontando no campo **Observações** “OBRA COM ATRASO SUPERIOR A 50% (CINQUENTA POR CENTO) DA ETAPA PREVISTA. CRONOGRAMA NECESSITA SER REPROGRAMADO.”
- 4.4.14. Durante a **primeira vistoria na obra**, a **liberação da primeira parcela do cronograma da obra** é condicionada à apresentação de:
- a) **Projeto legal** aprovado pelos órgãos competentes e de acordo com o proposto inicialmente;
 - b) **Alvará de construção**;
 - c) **Matrícula da obra no INSS**;
 - d) **Fixação do adesivo de obra**, que será verificada pelo profissional na vistoria.
- 4.4.15. Além da mensuração da obra, o **objetivo da primeira vistoria** de acompanhamento de obra **é a verificação da compatibilidade entre o projeto legal aprovado e o analisado pela CAIXA** para a concessão do financiamento.
- 4.4.16. Em todas as vistorias, é necessário observar a compatibilidade entre a execução e o **projeto aprovado**.
- 4.4.17. Quando o profissional detectar que a obra está em desacordo com o **projeto analisado**, ele emite o **PFUI-RAE sem evolução física**, mantendo o percentual do **PFUI-RAE** anterior, apontando no campo **Observações** “OBRA EXECUTADA EM DESACORDO COM O PROJETO ANALISADO. A PROPOSTA DEVERÁ SER REANALISADA.”, **descreve as irregularidades com o respectivo registro fotográfico e encaminha o documento à GIHAB** para manifestação e providências, conforme termos do contrato, quando:
- a) Observar **acréscimo de área construída**;
 - b) Houver **alteração de especificações**, que impliquem em significativa alteração do valor de mercado do imóvel;
 - c) O imóvel **não atender às condições mínimas obrigatórias**;
 - d) Houver indícios de que **deficiências na execução comprometam a segurança, estabilidade e solidez**;
 - e) Houver **outras alterações**, em desacordo com a legislação e **que impeçam a emissão do Habite-se**.

5. CONTROLES DOS TRABALHOS DAS EMPRESAS CREDENCIADAS

5.1. Monitoramento

- 5.1.1. O monitoramento consiste na orientação, acompanhamento e controle da atuação das empresas credenciadas, durante a elaboração dos serviços, por reunião, comunicação telefônica, **correspondência** ou **mensagem eletrônica**.
- 5.1.2. Este processo compreende a distribuição dos serviços às empresas credenciadas, a orientação técnica/normativa ao credenciado, o esclarecimento de dúvidas, o acompanhamento do desenvolvimento do trabalho, a gestão do prazo de entrega das atividades e o atendimento dos procedimentos normativos aplicáveis à demanda.
- 5.1.3. No monitoramento, cabe **avaliar se o profissional credenciado detém o conhecimento técnico e experiência profissional necessários à execução da atividade** a este demandada.
- 5.1.4. Este procedimento é feito exclusivamente nas atividades demandadas pelas **GIHAB**.
- 5.1.5. A atuação do monitor **tem foco no atendimento às normas da CAIXA e no repasse das solicitações** do gestor ou da área interessada no trabalho e **não implica em co-responsabilidade pelo trabalho executado**.
- 5.1.6. Ele é responsável por **verificar se o serviço concluído contém faltas e/ou erros de preenchimento ou não-observância do COT ou normativos** e pode decidir pela visita ao local, para apurar as informações prestadas que apresentaram incoerências.
- 5.1.7. Caso identifique erros e/ou faltas no trabalho técnico elaborado:
- O monitor comunicará à empresa credenciada responsável pela execução do serviço tais erros e/ou faltas e solicitará esclarecimentos, complementações ou correções;
 - Persistindo os mesmos, total ou parcialmente, o monitor preencherá **Relatório de Revisão** e o encaminhará ao coordenador de revisionamento da **GIHAB**, que deliberará sobre o repasse à **GILOG de vinculação** (Coordenação Gestão Formal), para abertura de **processo administrativo de aplicação de penalidade**, conforme contrato.

5.2. Revisionamento

- 5.2.1. Todas as atividades executadas pelas empresas credenciadas, inclusive as monitoradas, estão sujeitas à revisão, que é obrigatória.
- 5.2.2. A revisão visa **realizar a gestão da qualidade dos serviços prestados pelas empresas credenciadas de arquitetura, engenharia e trabalho social**, pela aferição de possíveis erros e/ou faltas existentes nas **peças técnicas** elaboradas pelas empresas credenciadas, passíveis de aplicação de penalidades previstas no contrato.

5.3. Erros e Faltas

- 5.3.1. Os tipos de erro e faltas encontram-se relacionados no [Anexo V – Quadro de Erros](#) e as penalidades constam nos contratos de prestação de serviços das empresas credenciadas.

6. ANEXOS

6.1. Anexo I – Condições Mínimas Obrigatórias para Aceite do Imóvel como Garantia de Financiamento

CONDIÇÕES MÍNIMAS PARA ACEITAÇÃO DOS IMÓVEIS COMO GARANTIA									
DESCRIÇÃO	AQUISIÇÃO					CONSTRUÇÃO		MELHORIA/REFORMA, AMPLIAÇÃO E CONCLUSÃO	
	LOTES URBANIZADOS	IMÓVEIS NOVOS		IMÓVEIS USADOS					
		COMERCIAIS	HABITACIONAIS	COMERCIAIS	HABITACIONAIS	COMERCIAIS	HABITACIONAIS	COMERCIAIS	HABITACIONAIS
1. INFRA-ESTRUTUTRA BÁSICA									
1.1. Abastecimento de água.	X	X	X	X	X	X	X	X	X
1.2. Esgotamento sanitário. Vide OBS 1.	X	X	X	X	X	X	X	X	X
1.3. Equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais. Vide OBS 2.	X	X	X	X	X	X	X	X	X
1.4. Energia elétrica fornecida pela Concessionária Local.	X	X	X	X	X	X	X	X	X
1.5. Iluminação na via do lote.	X	X	X	X	X	X	X	X	X
1.6. Via de acesso ao lote (pavimentada ou não).	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2. ASPECTOS CONSTRUTIVOS									
2.1. Solução de drenagem no lote.		X	X			X	X	X	X
2.2. Cota de soleira de portas externas em nível, que impeça a entrada de água por escoamento superficial.		X	X	X	X	X	X	X	X
2.3. Laje/forro em todos cômodos internos. Vide OBS 3.			X		X		X		X
2.4. Revestimento de paredes internas e externas. Vide OBS 4.		X	X			X	X	X	X
2.5. Portas ou janelas em todas as aberturas de quartos, banheiros e vãos externos. É vetado o uso de cobogó ou elementos vazados de concreto ou cerâmica, exceto com finalidade decorativa.			X		X		X		X
2.6. Janelas que permitam iluminação e ventilação de ambientes de permanência prolongada, admitindo-se uso de ventilação forçada nos banheiros.			X		X		X		X
2.7. Cobertura em telhas cerâmica, de concreto ou material com desempenho equivalente. Vide OBS 5.			X		X		X		X

CONDIÇÕES MÍNIMAS PARA ACEITAÇÃO DOS IMÓVEIS COMO GARANTIA									
DESCRIÇÃO	AQUISIÇÃO					CONSTRUÇÃO		MELHORIA/REFORMA, AMPLIAÇÃO E CONCLUSÃO	
	LOTES URBANIZADOS	IMÓVEIS NOVOS		IMÓVEIS USADOS					
		COMERCIAIS	HABITACIONAIS	COMERCIAIS	HABITACIONAIS	COMERCIAIS	HABITACIONAIS	COMERCIAIS	HABITACIONAIS
2. ASPECTOS CONSTRUTIVOS (cont.)									
2.8. Medição individualizada de energia elétrica.		X	X	X	X	X	X	X	X
2.9. Medição individualizada d'água (quando exigível pela legislação local). Vide OBS 6.		X	X	X	X	X	X	X	X
2.10. Medição individualizada de gás (quando exigível pela legislação local).		X	X	X	X	X	X	X	X
2.11. Rede elétrica com, no mínimo, 04 (quatro) circuitos. Um circuito e disjuntor exclusivo para o chuveiro.			X		X		X		X
2.12. Reservatório de água potável com capacidade mínima de 500 l.			X				X		X
2.13. Proteção de talude ou muro de arrimo, para desníveis acentuados entre os lotes, em todas as divisas.			X		X		X		X
3. ASPECTOS CONSTRUTIVOS EXIGIDOS PARA IMÓVEIS FINANCIADOS NOS PROGRAMAS CCFGTS E PMCMV									
3.1. Revestimento interno, externo e pintura, com barra impermeável no <i>box</i> do banheiro, com altura mínima de 1,50 m, e barra impermeável sobre lavatório, pia da cozinha e tanque.			X				X		X
3.2. 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, somente para CASAS.			X				X		X
3.3. Revestimento com piso impermeável nas áreas molhadas.			X				X		X
4. INEXISTÊNCIA DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS APARENTES									
4.1. Indícios de contaminação do imóvel (inexistência).	X	X	X	X	X	X	X	X	X
4.2. Umidade em paredes (principalmente próximo a piso, esquadrias e teto), lajes, forros e pisos.		X	X	X	X			X	X
4.3. Solapamento visível de alicerces ou fundações.		X	X	X	X			X	X

CONDIÇÕES MÍNIMAS PARA ACEITAÇÃO DOS IMÓVEIS COMO GARANTIA									
DESCRIÇÃO	AQUISIÇÃO					CONSTRUÇÃO		MELHORIA/REFORMA, AMPLIAÇÃO E CONCLUSÃO	
	LOTES URBANIZADOS	IMÓVEIS NOVOS		IMÓVEIS USADOS					
		COMERCIAIS	HABITACIONAIS	COMERCIAIS	HABITACIONAIS	COMERCIAIS	HABITACIONAIS	COMERCIAIS	HABITACIONAIS
4. INEXISTÊNCIA DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS APARENTES (cont.)									
4.4. Trincas ou rachaduras que comprometam a estabilidade ou solidez do imóvel.		X	X	X	X			X	X
4.5. Abaulamento da cobertura e danos visíveis em sua estrutura (madeira podre/trincada e aço enferrujado), no caso de CASAS.		X	X	X	X			X	X
4.6. Indícios de cupim em todo tipo de madeira aplicada na estrutura de cobertura e esquadrias (folhas, caixilhos, marcos, contra-marcos e alisares).		X	X	X	X			X	X
5. EXIGÊNCIAS ADICIONAIS ESPECÍFICAS PARA IMÓVEIS LOCALIZADOS NO DISTRITO FEDERAL E MUNICÍPIOS DA RIDE/DF*									
5.1. Via de acesso pavimentada. Vide OBS 7.	X	X	X	X	X	X	X	X	X
5.2. Solução de drenagem no lote, com captação no fundo do mesmo.		X	X	X	X	X	X	X	X
5.3. Reservatório d'água potável, individualizado, capacidade mínima de 1000 l. Vide OBS 8.		X	X		X	X	X	X	X
5.4. Laje de forro em todos cômodos internos.		X	X		X	X	X	X	X
5.5. Amarração das fiadas de telhas de extremidade.		X	X		X	X	X	X	X
5.6. Fechamento dos beirais, para evitar a entrada de insetos e pequenos animais sob o telhado.		X	X		X	X	X	X	X
5.7. Solução que evite manchas de escoamento de água abaixo do vão das janelas (por exemplo, colocação de peitoril com pingadeira em janelas).		X	X		X	X	X	X	X

*Além do atendimento das condições mínimas relacionadas no item 5 acima e seus subitens, na RIDE/DF também devem ser cumpridas todas as demais exigências, contidas nos itens precedentes, para a aceitação do imóvel como garantia.

CONDIÇÕES MÍNIMAS PARA ACEITAÇÃO DOS IMÓVEIS COMO GARANTIA	
OBSERVAÇÕES	
1. ESGOTAMENTO SANITÁRIO	
1.1.	Quando a solução de esgotamento sanitário for realizada por fossa, é necessária também a existência de sumidouro.
2. EQUIPAMENTOS URBANOS DE ESCOAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS	
2.1.	Constituídos por guias, sarjetas, caixa ralo, boca de lobo e rede de águas pluviais;
2.2.	Exigíveis apenas em vias pavimentadas, conforme a prática local. Existem locais que adotam o escoamento superficial com áreas lindeiras às vias, para escoamento das águas pluviais.
3. LAJE OU FORRO	
3.1.	A existência de laje é aconselhável em todas as regiões, sendo que a ausência desta deve impactar negativamente no cálculo do valor de avaliação.
4. REVESTIMENTOS	
4.1.	Todas as paredes externas e internas serão revestidas, inclusive a de geminação;
4.2.	O não-revestimento de muros não implica na não-aceitação do imóvel como garantia.
5. COBERTURA	
5.1.	No âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, admite-se o tanque localizado em área externa, desde que protegido por calçada e telhado;
5.2.	Nos imóveis financiados com recursos do SBPE , é admitido o uso de cobertura com laje impermeabilizada, desde que garantidas as condições mínimas de salubridade, segurança, conforto e estanqueidade das partes construtivas da cobertura;
5.3.	Para imóveis novos, é admitida a telha de fibrocimento com espessura igual ou superior a 6 mm, com laje. No caso de imóveis usados, é desejável que seja atendida a exigência de laje. Caso não seja atendida, que seja considerada na definição de valor de mercado do imóvel quando da sua avaliação;
5.4.	Para os imóveis novos (casas) localizados no Distrito Federal e municípios da RIDE/DF , somente são aceitas coberturas com telhas cerâmicas ou telhas de concreto.
6. MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA D'ÁGUA	
6.1.	Exigível sempre que assim constar da legislação local e das práticas da distribuidora local.
7. VIA DE ACESSO PAVIMENTADA NA RIDE/DF	
7.1.	A via de acesso pavimentada é exigível apenas para imóveis novos, localizados no Distrito Federal e municípios da RIDE/DF ;
7.2.	Entende-se por “Via de acesso pavimentada” o tratamento permanente da superfície para regularização do piso e conservação da base, feito com asfalto, concreto, paralelepípedo, peças intertravadas de concreto e/ou outros elementos, que configurem uma solução adequada para tráfego e sejam as práticas adotadas pelo Município em suas vias públicas.
8. RESERVATÓRIO DE ÁGUA POTÁVEL NA RIDE/DF	
8.1.	Para casos de unidades em conjuntos (apartamentos/prédios): é aceita disponibilidade em reservatório d'água centralizado (ou conjunto de reservatórios), com capacidade total mínima de 1000 litros por UH , incluindo, no cálculo desta capacidade, o volume alocado para combate a incêndios;
8.2.	Para empreendimentos localizados no DF , tendo em vista os procedimentos de aprovação da Caesb , não se aplica a exigência acima.
8.3.	No caso de empreendimentos abastecidos pela Saneago , a Declaração de Capacidade de Atendimento das Ligações Individuais, fornecida em modelo próprio da concessionária, será anexada ao processo.

6.2. Anexo II - Especificações de Acabamento de Obra

Especificações de acabamentos nos orçamentos dos projetos-padrão residenciais				
Acabamento		Padrão		
Serviço/Local		Alto	Normal	Baixo
Portas	Externas e internas	Madeira maciça lisa encerada	Madeira compensada lisa, e = 3,5 cm, pintura esmalte acetinado fosco	Madeira, semi-oca, e = 3,5 cm, sem pintura de acabamento
		Batente e guarnição de madeira, p/ cera	Batente e guarnição de madeira, p/ pintura esmalte	Batente de ferro, com pintura esmalte
	Ferragens	Ferro cromado pesado	Ferro cromado médio	Ferro cromado leve
Fechaduras	Portas internas e de entrada	Fechadura p/ tráfego moderado, tipo VI (70 mm), em ferro, acabamento cromo-acetinado	Fechadura p/ tráfego moderado, tipo IV (55 mm), em ferro, acabam. cromado	Fechadura para tráfego moderado, tipo II (40 mm), em <i>zamak</i>
Janelas e Basculantes	Externas e internas	Alumínio anodizado, cor bronze, perfis linha 30, vidro liso/fantasia de 4 mm	Alumínio anodizado, cor natural padronizado, perfis linha 25, vidro liso/fantasia de 4 mm	Esquadria de ferro, chapa dobrada nº 18, para pintura em esmalte sintético, vidro liso/fantasia de 4 mm
		Perfil de chapa dobrada n.º 20, com tratamento em fundo anticorrosivo e acabamento em pintura esmalte brilhante		
	Peitoris	Granito cinza Mauá, e = 2 cm, com pingadeira	Concreto	
Impermeabilização	Pisos de banh., cozinhas, lajes e áreas de serviço	Argamassa cimento e areia, pintura com tinta de base betuminosa		
	Lajes de cobertura, incl. casa de máquinas	Laje impermeabilizada		
	Caixa d'água	Argamassa rígida		
Acessórios	Banheiros	Bacia sanitária com caixa-acoplada, cuba em louça de cor - modelo especial	Bacia sanitária com caixa-acoplada, cuba em louça de cor - modelo simples	Bacia sanitária com caixa de descarga não-acoplada
		Metais de luxo (águas quente/fria); ducha manual	Metais simples (águas quente e fria)	Metais simples (água fria)
		Bancada de granito cinza Mauá, e = 3 cm com cuba de louça em cor	Bancada de granito branco e = 2 cm com cuba de louça em cor	Lavatório de louça branca sem coluna
		Acessórios de justapor de luxo	Acessórios de justapor simples	Acessórios de embutir de louça branca
	Cozinha	Bancada de granito/cuba inox/metais de luxo (água quente e fria)	Bancada de mármore branco, medida padronizada/cuba simples inox/metais cromados simples (água fria)	Bancada de mármore sintético/cuba de mármore sintético/metais simples (água fria)

Especificações de acabamentos nos orçamentos dos projetos-padrão residenciais (cont.)				
Acabamento		Padrão		
Serviço/Local		Alto	Normal	Baixo
Acessórios (cont.)	Áreas de serviço	Tanque de louça de luxo/metais cromados de luxo	Tanque de louça simples sem coluna/metais cromados simples	Tanque de mármore sintético/metais simples
	Banheiro de empregada	Lavatório de louça colorida com coluna	Lavatório de louça colorida sem coluna	Lavatório de louça branca sem coluna
		Metais cromados simples (água fria)		Metais simples (água fria)
		Bacia sanitária colorida com caixa acoplada		Bacia sanitária branca com caixa de descarga não acoplada
		Acessórios de justapor simples		Acessórios de embutir de louça simples
Pisos e rodapé	Salas, quarto e circulação	Frisos de madeira (tábua corrida) raspados e resinados	Cerâmica esmaltada 40 x 40 cm	Cerâmica esmaltada 20 x 20 cm
	Banheiros	Cerâmica esmaltada 30 x 30 cm	Cerâmica esmaltada 20 x 20 cm	
	Cozinha e área de serviço		Cerâmica esmaltada 30 x 30 cm	
	Banheiro de empregada		Cerâmica esmaltada 20 x 20 cm	
	Qto de empregada ou depósito			
Revestimento interno: Paredes	Salas, quartos e circulação	Chapisco e massa única		
	Cozinhas, área e banheiros	Placa cerâmica (azulejo), 15 x 15 cm, PEI II, na cor branca		
	Piso cerâmico	Placa cerâmica, 40 x 40 cm, PEI II	Placa cerâmica, 20 x 20 cm e 30 x 30 cm, PEI III	
	Banheiro de empregada	Azulejos brancos 15 x 15 cm		
Revestimento interno: Teto	Salas, quartos e circulação de cozinha e área de serviço	Chapisco e massa única		
	Banheiros (incl. empregada) e halls de entrada e de pavtos.	Forro de placas de gesso		
Revestimento externo	Fachadas	Chapisco, massa única e textura acrílica ou pastilha vitrificada 5 x 5 cm; pastilha vitrificada 5 x 5 cm em 35% da fachada	Chapisco, massa única, textura acrílica; cerâmica 10 x 10 cm em 35% da fachada	Chapisco, massa única e tinta à base de PVA
Cobertura	Telhado com madeiramento	Chapa ondulada de cimento amianto com estrutura de madeira		
Pintura: Paredes	Salas, quartos, quarto de empregada, circulação	Tinta acrílica sobre massa corrida	Tinta à base de PVA sobre massa corrida	Tinta à base de PVA
Pintura: Teto	Salas, qtos. (incl. empreg.), circulação, banheiros, cozinha, área de serviço	Tinta acrílica sobre massa corrida	Tinta à base de PVA sobre massa corrida	Tinta à base de PVA

Especificações dos acabamentos nos orçamentos de projetos-padrão comerciais			
Acabamento		Padrão	
Serviço/Local		Alto	Normal
Portas	Externas e internas	Madeira maciça lisa encerada	Madeira compensada lisa, e = 3,5 cm, pintura esmalte acetinado fosco
		Batente e guarnição de madeira para cera	Batente e guarnição de madeira para pintura esmalte
	Ferragens	Ferro cromado pesado	Ferro cromado médio
Janelas e Basculantes	Externas e internas	Alumínio anodizado, cor bronze, perfis linha 30, vidro liso/fantasia de 4 mm	Alumínio anodizado, cor natural padronizado, perfis linha 25, vidro liso/fantasia de 4 mm
	Peitoris	Granito cinza Mauá, e = 2 cm, com pingadeira	Concreto
Impermeabilização	Pisos banheiros e cozinhas	Argamassa cimento e areia e pintura com tinta de base betuminosa	
	Lajes de cobertura, incl. casa de máquinas	Laje impermeabilizada	
	Caixa d'água	Argamassa rígida	
Acessórios	Banheiros	Bacia sanitária com caixa-acoplada, cuba em louça de cor - modelo especial	Bacia sanitária com caixa-acoplada, cuba em louça de cor - modelo simples
		Metais de luxo (água fria)	Metais simples (água fria)
		Bancada de granito cinza Mauá, e=3 cm, cuba de louça em cor	Bancada de granito branco, e=2 cm, cuba de louça em cor
		Acessórios de justapor de luxo	Acessórios de justapor simples
Pisos e rodapé	Salas e lojas	Contrapiso	
	Banheiros	Granito cinza Mauá, e= 1,5 cm	Cerâmica esmaltada 30 x 30 cm
	Banheiros de serviço	Cerâmica esmaltada 30 cm x 30 cm	Cerâmica esmaltada 20 x 20 cm
Cobertura	Telhado com madeiramento	Chapa ondulada de cimento amianto, estrutura de madeira	
Pintura: Paredes	Salas e lojas	Tinta à base de PVA	
	Escadas	Tinta à base de PVA sobre massa corrida	Pintura texturizada
	Portaria, hall dos pavimentos e pilotis	Tinta acrílica	Tinta à base de PVA sobre massa corrida
Pintura: Teto	Salas, lojas e escadas	Tinta à base de PVA	
	Banheiros	Tinta à base de PVA sobre massa corrida	
	Garagem	Tinta à base de PVA	Ciação

6.3. Anexo III - Intervalos de Valores de Incidências dos Agrupamentos do Orçamento

Item	Serviço	Inferior	Superior
1	Serviços preliminares e gerais	1,13%	3,97%
2	Infraestrutura	3,07%	7,43%
3	Supraestrutura	12,17%	17,67%
4	Paredes e painéis	4,80%	10,67%
5	Esquadrias	4,16%	13,27%
6	Vidros e plásticos	0,58%	2,45%
7	Coberturas	0,00%	12,94%
8	Impermeabilizações	0,00%	10,10%
9	Revestimentos internos	6,81%	9,32%
10	Forros	1,59%	2,18%
11	Revestimentos externos	3,87%	5,30%
12	Pisos	8,41%	11,51%
13	Pintura	3,63%	6,47%
14	Acabamentos	1,01%	1,38%
15	Instalações elétricas e telefônicas	3,75%	4,85%
16	Instalações hidráulicas	3,63%	4,27%
17	Instalações de esgoto e águas pluviais	3,65%	4,30%
18	Louças e metais	4,14%	4,87%
19	Complementos/outros serviços	0,24%	2,29%

*Valores calculados conforme tipologias construtivas da tabela do **CUPE**- Custo Unitário **PINI** de Edificações

6.4. Anexo IV - Parâmetros Recomendados de Mensuração de Obra

Parâmetros de mensuração					
Fundações e embasamento	Estaqueamento	60%	Pintura interna	Paredes e tetos	75%
	Escavação	8%		Esquadrias	15%
	Sapatas, cintas, cortinas	20%		Áreas e poços	5%
	Rebaixamento do lençol	8%		Rodapé, corrimão, quadros	5%
	Escoramento dos vizinhos	4%		Emassamento	60%
Supraestrutura	(medir proporcionalmente ao nº de pavimentos)	100%	Pintura interna (látex)	1ª demão	20%
				2ª demão	20%
Alvenaria	(medir proporcionalmente ao nº de pavimentos)	100%	Pintura sobre madeira	Seladora	40%
Esquadria de Alumínio	Contramarco	30%		1ª demão	30%
	Folha	70%		2ª demão	30%
Esquadria de Madeira	Aduela	35%	Pintura externa (látex acrílico)	seladora	20%
	Folha	60%		1ª demão	40%
		Alisar ou guarnição	5%	2ª demão	40%
				Pintura externa (cal com fixador)	1ª demão
Ferragem	Dobradiça	20%	2ª demão		30%
	Fechadura	70%	3ª demão		40%
	Maçanetas e espelhos	10%	Azulejos	chapisco	5%
Cobertura	Madeiramento	45%		emboço	15%
	Telha	45%		Assentamento	75%
	Arremates (rufos, calhas e tabeira)	10%		Rejuntamento	5%
Impermeabilização	(medir proporcionalmente à área de aplicação)	100%	Piso cerâmico ou madeira	Contrapiso	35%
				Cerâmica ou madeira (taco)	65%
Revestimento interno	Chapisco	10%	Piso em carpete	Contrapiso	50%
				Carpete	50%
			Emboço	20%	Louças e metais (imóvel c/1 banheiro)
Reboco (gesso)	70%	Banheiro	55%		
Revestimento externo	Chapisco	20%	Louças e metais (imóvel com 2 banheiros)	Cozinha e área de serviço	35%
	Emboço alisado (reboco paulista)	80%		Banheiros	65%
Parâmetros de mensuração - Instalações					
Instalações elétricas e telefônicas	Tubulação nas lajes	30%	Água fria e água quente	Tubulação no piso	20%
	Tubulação nas alvenarias e caixas	30%		Tubulação na alvenaria	70%
				Caixa d'água	10%
	Enfição	20%	Esgoto e águas pluviais	Tubulação no piso	20%
	Disjuntores, tomadas e interruptores	10%		Tubulação na alvenaria	70%
				Caixa d'água	10%
	Entrada e quadros de energia elétrica	10%	Instalação de gás	Tubulação no piso	70%
		Tubulação na alvenaria		30%	

6.5. Anexo V – Quadro de Erros

6.5.1. Falta Operacional (FO)

- FO1: Recusar **AS**.
- FO2: Não retirar documentação dentro do prazo estipulado.
- FO3: Atrasar entrega do trabalho.
- FO4: Não executar o trabalho (**AS** inconclusa).

6.5.2. Falta de Postura de Atuação (FP)

- FP1: Não cumprir as orientações provenientes da **GIHAB** e/ou Unidade Demandante.
- FP2: Elaborar serviço sem emissão de **AS**.
- FP3: Alterar formulários fornecidos pela **CAIXA** para realizar o serviço.
- FP4: Comunicar a necessidade de afastamento com prazo inferior a 2 dias úteis.
- FP5: Deixar de informar à **GIHAB** que o imóvel faz parte de empreendimento (unidade não-isolada).
- FP6: Atuar em processo que envolva:
 - entidade/empresa com a qual sócio ou **RT** da empresa Contratada tenha vínculo empregatício ou sociedade;
 - parente até segundo grau, bem como empresa em que este seja gerente, sócio ou dirigente;
 - sócio ou responsável técnico da Contratada como autor do projeto ou Responsável Técnico da obra objeto da Ordem de Serviço demandada.
- FP7: Atuar em processo que haja interesse da empresa Contratada em participar da licitação para execução da obra.
- FP8: Credenciar-se tendo empregado **CAIXA** como sócio integrante do quadro técnico, independentemente da habilitação.
- FP9: Não realizar a vistoria para realização do serviço.
- FP10: Enviar pessoa não habilitada na atividade para fazer vistoria.
- FP11: Utilizar dependência da **CAIXA** para execução dos serviços contratados.
- FP12: Utilizar ou fornecer material divulgado pela **CAIXA** em trabalhos não contratados pela **CAIXA**.
- FP13: Realizar serviço estando suspensa ou afastada da atividade ou com contrato rescindido ou em atividade para a qual não está habilitada.
- FP14: Pronunciar-se em nome da **CAIXA** ou quanto a serviços a seu cargo contratados pela **CAIXA**.
- FP15: Apresentar 2ª via do trabalho diferente da 1ª via ou com dados divergentes do que consta do sistema.
- FP16: Apresentar-se para realização do serviço em traje incompatível com a atividade a ser desempenhada.
- FP17: Utilizar-se de termos ou gestos inadequados ao dirigir-se a empregado ou cliente da **CAIXA**.
- FP18: Outras faltas não constantes acima.

6.5.3. Erros Técnicos em Análise, Acompanhamento ou Danos Físicos (EF)

- EF1: Descrever incorretamente as características/dados do imóvel/empreendimento.
- EF2: Apresentar peças técnicas incompletas, sem os anexos solicitados.
- EF3: Descrever incorretamente as características do terreno e/ou região.
- EF4: Informar incorretamente sobre a documentação apresentada.
- EF5: Não observar a legislação pertinente.
- EF6: Discrepância entre os custos aceitos pela Contratada e os custos admitidos pela **CAIXA** (>15% até 25%)
- EF7: Discrepância entre os custos aceitos pela Contratada e os custos admitidos pela **CAIXA** (>25% até 35%)
- EF8: Discrepância entre os custos aceitos pela Contratada e os custos admitidos pela **CAIXA** (>35% até 40%)
- EF9: Discrepância entre os custos aceitos pela Contratada e os custos admitidos pela **CAIXA** (>40%)
- EF10: Não observar incompatibilidade entre as diversas peças técnicas do processo em análise.
- EF11: Aceitar projeto com concepção ou funcionalidade inadequados.
- EF12: Aceitar projeto com processo construtivo não convencional não homologado pela **CAIXA**.

- EF13: Descrever incorretamente o estágio das obras já executadas.
- EF14: Errar na manifestação sobre a viabilidade técnica da proposta.
- EF15: Não observar parâmetros e objetivos estabelecidos no programa.
- EF16: Realizar manifestação quanto à viabilidade técnica sem elementos suficientes para esclarecimento da proposta.
- EF17: Acatar medições ou mensurar em desacordo c/ o estágio da obra >1% até 2% do **VOS** ou > 10% até 20% do **VM**, o que for maior;
- EF18: Acatar medições ou mensurar em desacordo c/ o estágio da obra > 2% até 3% do **VOS** ou > 20% até 30% do **VM**, o que for maior;
- EF19: Acatar medições ou mensurar em desacordo c/ o estágio da obra > 3% até 4% do **VOS** ou > 30% até 40% do **VM**, o que for maior;
- EF20: Acatar medições ou mensurar em desacordo c/ o estágio da obra > 4% até 5% do **VOS** ou > 40% até 50% do **VM**, o que for maior;
- EF21: Acatar medições ou mensurar em desacordo c/ o estágio da obra > 5% do **VOS** ou > 50% do **VM**, o que for maior.
- EF22: Não informar erro na situação/locação/localização da obra.
- EF23: Não informar corretamente a execução da obra relativamente aos projetos (peças gráficas, orçamento e especificações).
- EF24: Não informar durante a obra a ocorrência de projeto com concepção ou funcionalidade inadequados.
- EF25: Não informar corretamente a qualidade da obra.
- EF26: Não informar corretamente o desempenho da construtora ou agente promotor.
- EF27: Não informar a inexistência de placa de obra ou placa em desacordo com as normas.
- EF28: Efetuar acompanhamento de obra sem a documentação mínima necessária, conforme orientações **CAIXA**.
- EF29: Deixar de informar no **RAE** providências necessárias ao cumprimento do objeto contratual.
- EF30: Deixar de informar ou informar incorretamente a execução de obras não incidentes no contrato.
- EF31: Informar incorretamente o andamento da obra, quanto ao atraso, adiantamento ou paralisação.
- EF32: Deixar de informar as inconsistências da documentação relativa à medição (PLS, BM, RE).
- EF33: Deixar de informar as inconsistências da documentação da obra.
- EF34: Enquadrar incorretamente o sinistro ocorrido.
- EF35: Descrever incorretamente os danos físicos decorrentes do sinistro reclamado.
- EF36: Identificar incorretamente a principal causa do sinistro.
- EF37: Descrever incorretamente as condições de habitabilidade do imóvel.
- EF38: Não se manifestar conclusivamente sobre a causa do sinistro.
- EF39: Apresentar parecer incorreto sobre especificações e orçamentos dos serviços necessários ao reparo dos danos.
- EF40: Apresentar parecer conclusivo incorreto sobre a execução de reparos nos imóveis sinistrados.
- EF41: Outros erros não constantes acima.

6.5.4. Erros Técnicos em Avaliação de Imóveis (EA)

- EA1: Descrever incorretamente o bem avaliando.
- EA2: Descrever incorretamente o logradouro e/ou região.
- EA3: Apresentar peças técnicas incompletas, sem os anexos solicitados.
- EA4: Utilizar metodologia inadequada.
- EA5: Utilizar elementos amostrais inadequados.
- EA6: Utilizar variáveis inadequadas.
- EA7: Aceitar indevidamente a garantia.
- EA8: Negar indevidamente a garantia.
- EA9: Vistoriar imóvel errado.
- EA10: Avaliar de forma majorada ou minorada: diferença >15% até 25% da estimativa pontual do valor apurado pela **CAIXA**;
- EA11: Avaliar de forma majorada ou minorada: diferença >25% até 35% da estimativa pontual do valor apurado pela **CAIXA**;

- EA12: Avaliar de forma majorada ou minorada: diferença >35% até 40% da estimativa pontual do valor apurado pela **CAIXA**;
- EA13: Avaliar de forma majorada ou minorada: diferença >40% da estimativa pontual do valor apurado pela **CAIXA**.
- EA12: Outros erros não constantes acima.

6.6. Anexo VI – Siglas

- **A-401**: Grupo de atividades de engenharia que engloba:
 - Avaliação de imóvel urbano com apresentação em laudo de avaliação simplificado;
 - Vistoria e caracterização de imóvel urbano com apresentação em laudo de vistoria simplificado;
 - Pesquisa de mercado de imóvel urbano;
 - Estudo simplificado de velocidade de vendas para empreendimento imobiliário urbano, incluídas neste grupo as atividades com código de sistema entre **A-412** e **A-431**.
- **A-412**: Código de sistema utilizado pelo **Siopi/Siegh** para atividade de vistoria e caracterização de imóvel urbano, com apresentação em laudo de vistoria simplificado;
- **B-401**: Grupo de atividades de engenharia que engloba: análise de Projeto Habitacional, Comercial, Institucional ou Industrial de Imóvel urbano (construção, ampliação ou reforma) com avaliação, incluídas neste grupo as atividades com código de sistema entre **B-437** e **B-440**;
- **ABNT**: Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- Agência: unidade bancária da **CAIXA** (agências e postos de atendimento bancário);
- **ART**: Anotação de Responsabilidade Técnica;
- **AS**: Autorização de Serviço;
- **BDI**: Benefícios e Despesas Indiretas;
- **Caesb**: Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal;
- **CAU/BR**: Conselho Nacional de Arquitetura e Urbanismo;
- **CCA/Correspondente CAIXA AQUI**: empresa contratada pela **CAIXA** para prestar serviços relativos à concessão de financiamento habitacional;
- **CCFGTS**: Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço;
- **COT**: Caderno de Orientação Técnica;
- **CPF**: Cadastro de Pessoas Físicas;
- **CREA**: Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;
- **CUPE**: Custos Unitários PINI de Edificações;
- **DF**: Distrito Federal;
- **FGTS**: Fundo de Garantia do Tempo de Serviço;
- **GIHAB**: Gerência Executiva de Habitação;
- **GILOG**: Gerência de Filial de Logística;
- **INSS**: Instituto Nacional de Seguridade Social;
- **NBR**: Norma Técnica Brasileira;
- **PBQP-H**: Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat;
- **PDF**: *Portable Document Format* [formato de documento portátil];
- **PEI**: *Porcelain Enamel Institute* [instituto de porcelana esmaltada, nome do instituto americano que criou o padrão normativo do coeficiente que determina a resistência à abrasão de pisos e revestimentos cerâmicos];
- **PMCMV**: Programa Minha Casa Minha Vida;
- **PVA**: Poliacetato de Vinila;
- **RIDE/DF**: Região Integrada de Desenvolvimento Econômico;
- **RRT**: Registro de Responsabilidade Técnica;
- **RT**: Responsável Técnico;
- **Saneago**: Companhia Saneamento de Goiás S/A;
- **SBPE**: Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo;
- **Sigdu**: Sistema de Desenvolvimento Urbano;
- **Simil**: Sistema de Informações do Mercado Imobiliário;
- **Sinapi**: Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil;
- **SiNAT**: Sistema Nacional de Avaliação Técnica;

- **Siopi**: Sistema de Operações Imobiliárias;
- **TCU**: Tribunal de Contas da União;
- **UH**: Unidade(s) Habitacional(is);
- **XLS**: *Excel Spreadsheet File* [arquivo de planilha do Excel].

6.7. Anexo VII – Conceitos

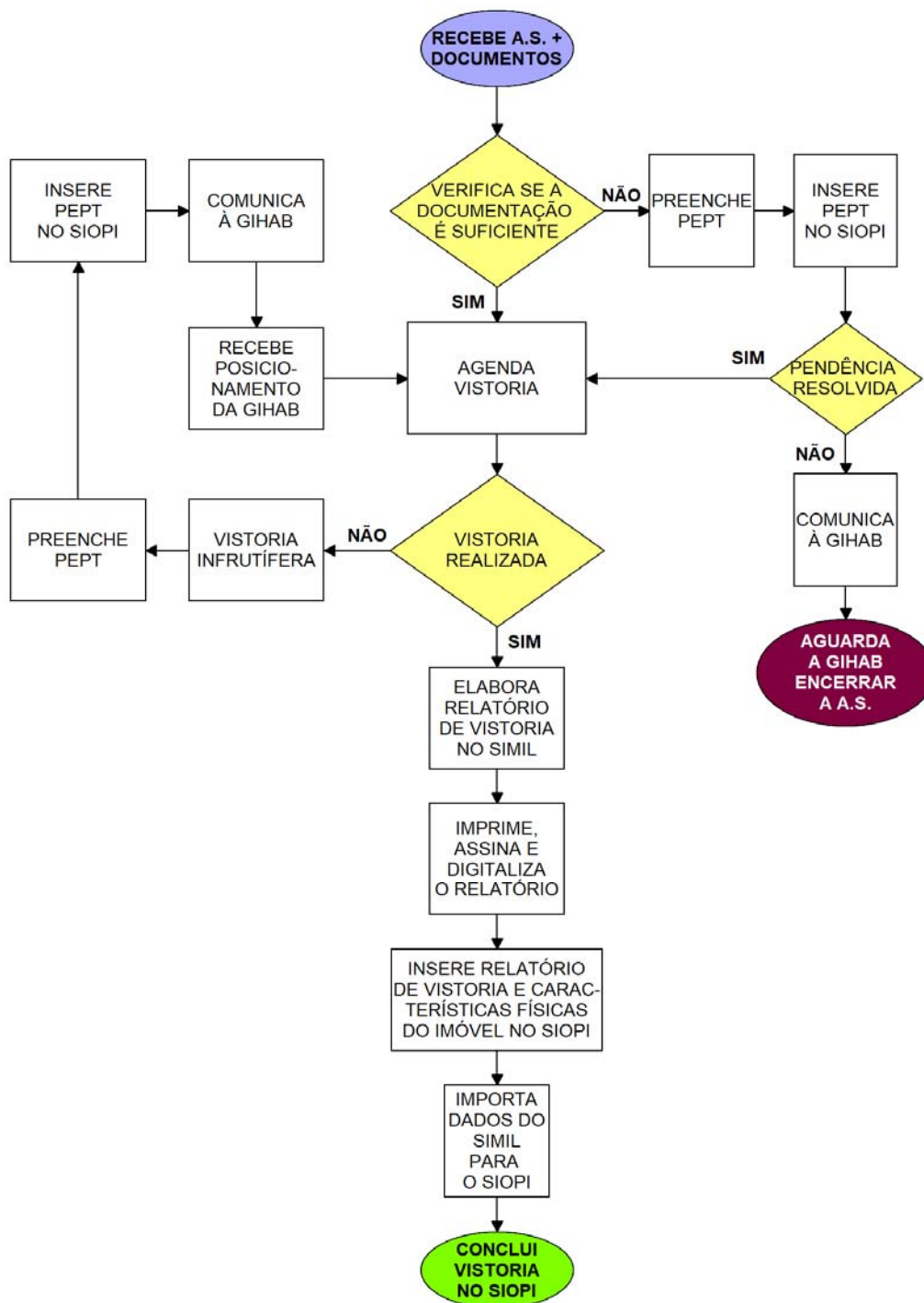
- Alvenaria: conjunto de pedras, tijolos ou blocos, unidos por argamassa ou não, que forma paredes, muros ou alicerces de uma edificação;
 - Alvenaria com função estritamente de vedação: paredes com função de dividir ambientes externos e internos de uma edificação. Suportam somente seu próprio peso;
 - Alvenaria estrutural: são paredes além de vedar a casa, formam a estrutura da construção e suportam a carga do peso das próprias paredes, da laje, da cobertura e da ocupação (pessoas, móveis, objetos da casa).
- Área contaminada: local 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.
- Avaliação: cálculo do valor de um ou mais bens;
 - Avaliação de bens: 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;
 - Avaliação de imóveis: o mesmo que avaliação de bens.
- Benfeitoria: obra realizada em propriedade que aumente o seu valor ou realizada em bens com a finalidade de conservação, melhoramento ou embelezamento.
- Concessionária: pessoa jurídica para a qual o Poder Público concede os direitos e deveres da prestação de determinados serviços públicos, como energia elétrica, água, coleta de esgoto.
- 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 legislação pública.
- Correspondente **CAIXA AQUI**: empresa contratada pela **CAIXA** para prestar serviços à comunidade em seu nome, com critérios estabelecidos pelo Banco.
- 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.
- Definição de valor de mercado: rotina de avaliar bens ou imóveis por profissionais credenciados ou do quadro próprio da **CAIXA**.
- Empreendimento: complexo de edificações, sob a forma de condomínio ou loteamento ou proposta/projeto habitacional com intervenção concentrada ou pulverizada, na área urbana ou rural;
 - Empreendimento em condomínio: o empreendimento objeto da incorporação ou da instituição do condomínio efetuada para uma determinada área;
 - Empreendimento em loteamento: o empreendimento delimitado pela poligonal formada pelo conjunto das quadras objeto de intervenção e vias de acesso imediato aos respectivos lotes, constituído por matrículas individuais.
- Empresa credenciada: empresa de engenharia ou arquitetura, que presta serviços à **CAIXA**.
- Especificação: descrição das características de materiais e serviços, com padrão de acabamento, linha de produto e local onde serão empregados, sendo parte integrante da **Proposta de Financiamento de Unidade Isolada - PFUI**.
- Estabilidade e solidez: integridade estrutural, com ausência de risco de colapso.
- Habitabilidade: condições mínimas de segurança quanto a solidez, salubridade, funcionalidade e conforto da construção.
- **Habite-se: 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, inclusive não-habitacional, se for o caso.
- Imóvel multifamiliar: unidade habitacional em um mesmo lote, com única matrícula, entradas distintas e medidores de água e energia elétrica separados.
- Infraestrutura urbana básica: equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, abastecimento d'água potável, de energia elétrica pública e domiciliar, vias de circulação, pavimentadas ou não, e solução para esgoto sanitário.

- Inovação tecnológica: material, componente ou sistema construtivo que incorpora diferencial tecnológico em relação aos correspondentes pré-existentes no mercado.
- Loteamento: área existente na malha urbana, com arruamento em área pública, onde os lotes estão em área privada e sujeitos exclusivamente ao regulamento das normas públicas;
 - Lote urbanizado: lote dotado de infraestrutura, ou seja, com vias de acesso, soluções para abastecimento d'água potável e de energia elétrica e soluções de esgotamento sanitário e de águas pluviais.
- **Memorial descritivo:** documento que detalha todas as características de um **projeto arquitetônico**, especificando os materiais que serão necessários à construção da edificação, da fundação ao acabamento: estruturas, acabamentos, instalações, tudo deverá ser informado, de acordo com o que será realizado na obra;
 - **Memorial de incorporação:** acervo documental do registro da incorporação em condomínio no RGI.
- Monitoramento de trabalhos de avaliação: acompanhamento, orientação e controle exercido por engenheiro, arquiteto, agrônomo e assistente de projetos sociais/técnico social do quadro próprio da CAIXA durante a execução da atividade técnica pela empresa credenciada;
 - Monitor: profissional responsável pelo monitoramento.
- **MVT: Manifestação de Viabilidade Técnica**, item de formulário, a ser preenchido pelo profissional responsável pela análise técnica de engenharia.
- **Normativo:** documento interno da CAIXA, de uso exclusivo de seus empregados, que orienta todos os procedimentos operacionais e profissionais da empresa; também chamado de **Manual Normativo** ou **MN**.
- Parâmetro: grandeza que, sendo medida, permite apresentar as principais qualidades de um conjunto estatístico.
- **Parecer técnico:** documento fornecido em forma de **relatório**, contendo esclarecimento técnico emitido por profissional do quadro ou credenciado, sobre assunto de sua especialidade, eventualmente em complementação a outro trabalho anterior.
- Profissional: Arquiteto ou Engenheiro, responsável pela análise técnica de engenharia e/ou acompanhamento de obra, podendo ser pertencente ao quadro próprio da carreira profissional da CAIXA ou responsável técnico de empresa credenciada.
- **Projeto:** descrição escrita e detalhada de um empreendimento a ser realizado; plano, delineamento, esquema;
 - **Projeto arquitetônico:** atividade técnica de criação de uma obra de arquitetura, que pode ser uma **representação gráfica ou escrita**, com características autorais e autonomia disciplinar, ou seja: necessariamente precede toda construção. Reúne **plantas, cortes, elevações**, detalhamento de instalações hidráulicas e elétricas, previsão de paisagismo e acabamentos;
 - **Projeto legal:** conjunto de **peças técnicas de arquitetura e engenharia**, elaborados para a apresentação e aprovação nos órgãos responsáveis, de acordo com as exigências de cada Município (**projeto arquitetônico** aprovado pela Prefeitura Municipal).
- Proponente: pessoa física, que solicita o financiamento junto à CAIXA;
- **PFUI: Proposta de Financiamento de Unidade Isolada**, conjunto de formulários contendo todas as informações necessárias para a solicitação de financiamento de unidade isolada, separados em:
 - **PFUI-Proponente:** entregue pelo Proponente e seu Responsável Técnico;
 - **PFUI-Análise:** preenchido pelo profissional responsável pela análise técnica e/ou acompanhamento de obra;
 - **PFUI-RAE: Relatório de Acompanhamento de Evolução de Obra**, documento técnico que registra, a cada vistoria realizada, a evolução física da obra do ponto de vista de engenharia, além de prestar informações complementares, observações técnicas relevantes e relatório fotográfico, que ilustra o estágio da obra;
 - **PFUI-PEPT: Pendência para Elaboração de Peça Técnica**, formulário a ser preenchido pelo profissional responsável pela análise técnica de engenharia e/ou acompanhamento de obra, relacionando as pendências na documentação apresentada pelo Proponente.
- **Relatório:** descrição escrita e objetiva de fatos, acontecimentos ou atividades, mediante pesquisas ou experiências quanto à questão em pauta, seguida de análise rigorosa, com o objetivo de tirar conclusões ou tomar decisões;
 - **Relatório de Vistoria:** peça técnica, abrangendo o conteúdo do **Laudo de Avaliação**, exceto os tópicos afetos à definição do valor do imóvel, como metodologia, grau de fundamentação, grau de precisão, diagnóstico ou percepção de mercado, valor de avaliação;
 - **Relatório de Vistoria modelo Simplificado de Uso Restrito:** modelo de **Relatório de Vistoria** gerado automaticamente pelo sistema **Sími**;
 - **Relatório Fotográfico:** registro documental gráfico, que ilustra o estágio da obra, com fotografias internas e externas referentes ao imóvel avaliando, em tamanho e definição suficientes para sua boa visualização.

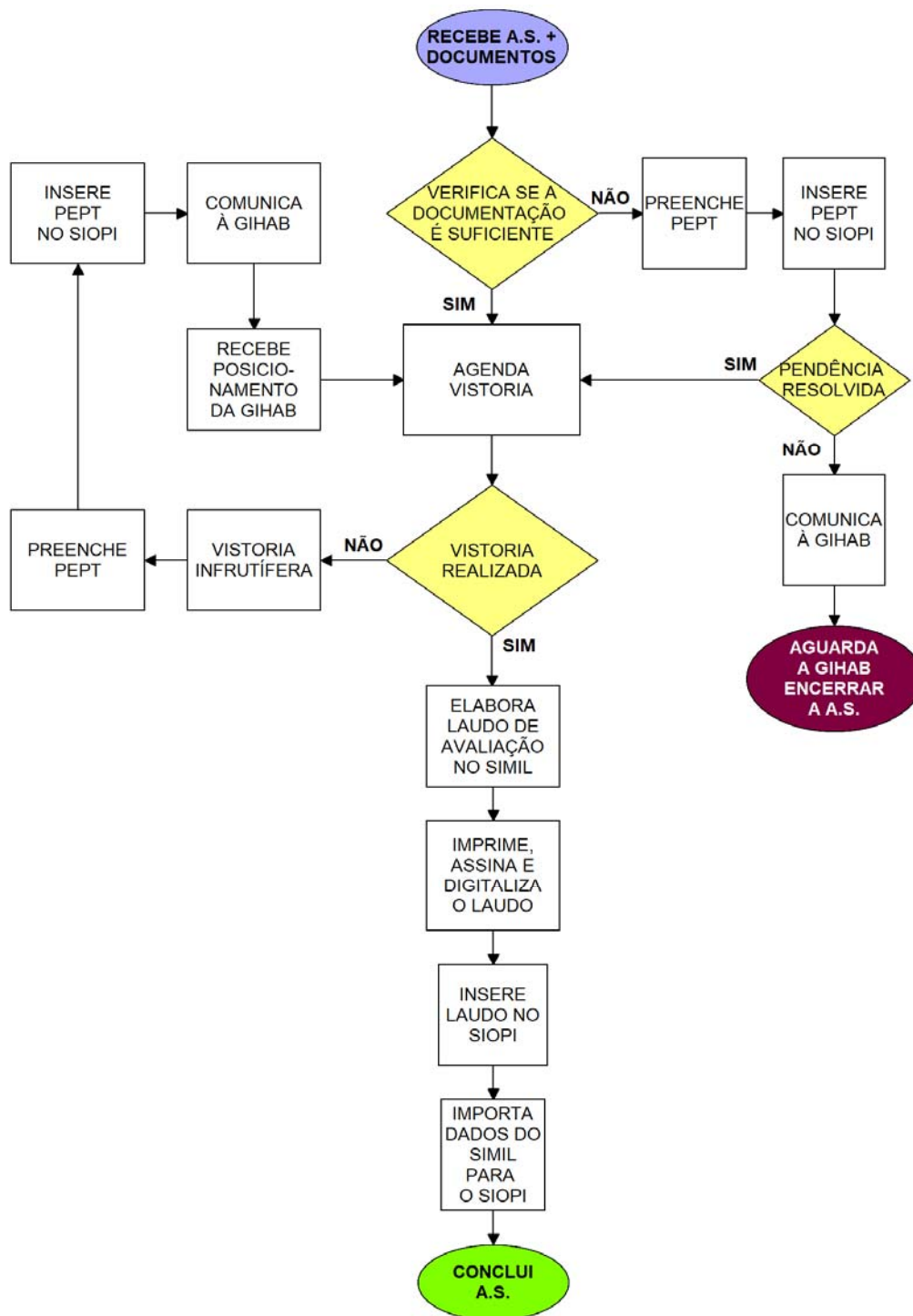
- Revisonamento: processo realizado por engenheiro, arquiteto, agrônomo ou assistente de projetos sociais/técnico social do quadro próprio da **CAIXA**, que objetiva verificar a qualidade do trabalho desenvolvido pelas empresas credenciadas, após sua execução e conclusão;
 - Revisor: profissional responsável pelo revisonamento.
- **RIDE/DF**: é uma **Região Integrada de Desenvolvimento Econômico**, criada pela Lei Complementar n.º 94, de 19 de fevereiro de 1998, e regulamentada pelo Decreto n.º 7.469, de 04 de maio de 2011, para efeitos de articulação da ação administrativa da União, dos Estados de GO, MG e DF. A **RIDE/DF** é composta pelo DF e pelos municípios de Abadiânia, Água Fria de Goiás, Águas Lindas de Goiás, Alexânia, Cabeceiras, Cidade Ocidental, Cocalzinho de Goiás, Corumbá de Goiás, Cristalina, Formosa, Luziânia, Mimoso de Goiás, Novo Gama, Padre Bernardo, Pirenópolis, Planaltina, Santo Antônio do Descoberto, Valparaíso de Goiás, Vila Boa, Buritis, Cabeceira Grande e Unaí;
- Sistema construtivo: conjunto de materiais, técnicas, componentes e elementos usados em certa obra de construção;
 - Sistema construtivo convencional: é aquele que emprega material, componente e/ou processo convencional ou consagrado já normalizado ou regulado em uma instância pública, seja federal, estadual ou municipal, restrito à sua jurisdição ou por órgão normativo oficial;
 - Sistema construtivo inovador: sistema construtivo que incorpora uma nova concepção e representa uma alternativa à tecnologia convencional, que não seja objeto de Norma Brasileira prescritiva e não tenha tradição de uso no território nacional;
 - Sistema construtivo tradicional: aquele executado com tecnologia não normalizada e de uso consagrado.
- Sistema de informações do mercado imobiliário — **Simil**: *software* desenvolvido pela **CAIXA** para o preenchimento de **Laudo de Avaliação**, **Relatório de Vistoria**, **Ficha de Pesquisa** e **Laudo de Análise** do **PFUI**;
- Tipologia: conjunto de características físicas que, num contexto urbanístico, distinguem um edifício dos restantes;
 - Tipologia-padrão: em uma região, um bairro ou uma cidade, uma tipologia que mais se repete na amostra.
- Unidade: propriedade pela qual um objeto não pode se dividir em outro menor sem perder parte de sua essência, identidade ou destruir-se;
 - Unidade autônoma: imóvel pertencente a um empreendimento, condomínio ou prédio e que possui matrícula individualizada;
 - Unidade em prédio: unidade imobiliária autônoma, pertencente a empreendimento vertical;
 - 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;
 - Unidades assemelhadas: unidades de mesma tipologia (a exemplo de casas, apartamentos, salas e lotes), localizadas no mesmo prédio, condomínio ou conjunto habitacional (ou contíguos).
- Unidade Demandante: departamento ou setor responsável pela solicitação de uma avaliação, podendo ser interna da **CAIXA** (agência ou **CCA** também) e, em algumas situações, uma empresa conveniada, órgão público ou autarquia.
- Valor: é o preço, o custo, o montante, a estimativa em dinheiro de um objeto, um bem ou um serviço, em função de sua capacidade de ser negociado (comprado ou vendido) no mercado;
 - Valor de avaliação: valor que, num dado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação, correspondendo ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita;
 - Valor de mercado: corresponde à quantia mais provável pela qual se compra ou vende voluntaria e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente;
- Via de acesso pavimentada: tratamento permanente da superfície para regularização do piso e conservação da base, feito com asfalto, concreto, paralelepípedo, peças intertravadas de concreto, e/ou outros elementos que configurem uma solução adequada para tráfego e sejam as práticas adotadas pelo município em suas vias públicas.
- Vícios construtivos: anomalias, defeitos ou danos oriundos da concepção e elaboração dos projetos e seus elementos técnicos, de falhas na execução da construção e, ainda, da qualidade e escolha dos materiais, tornando-a, no todo ou em parte, imprópria para o fim a que se destina ou reduzindo o seu valor patrimonial.
- Vistoria: visita ao imóvel ou ao local de execução de obras, quando este não se encontra plenamente edificado, para serem procedidas observações pertinentes à elaboração de peça técnica;
 - Vistoria infrutífera: evento quando uma vistoria é agendada com o cliente, porém este não comparece, após uma espera comprovada, com testemunhas, por um período não inferior a 30 minutos.

6.8. Anexo VIII – Fluxogramas

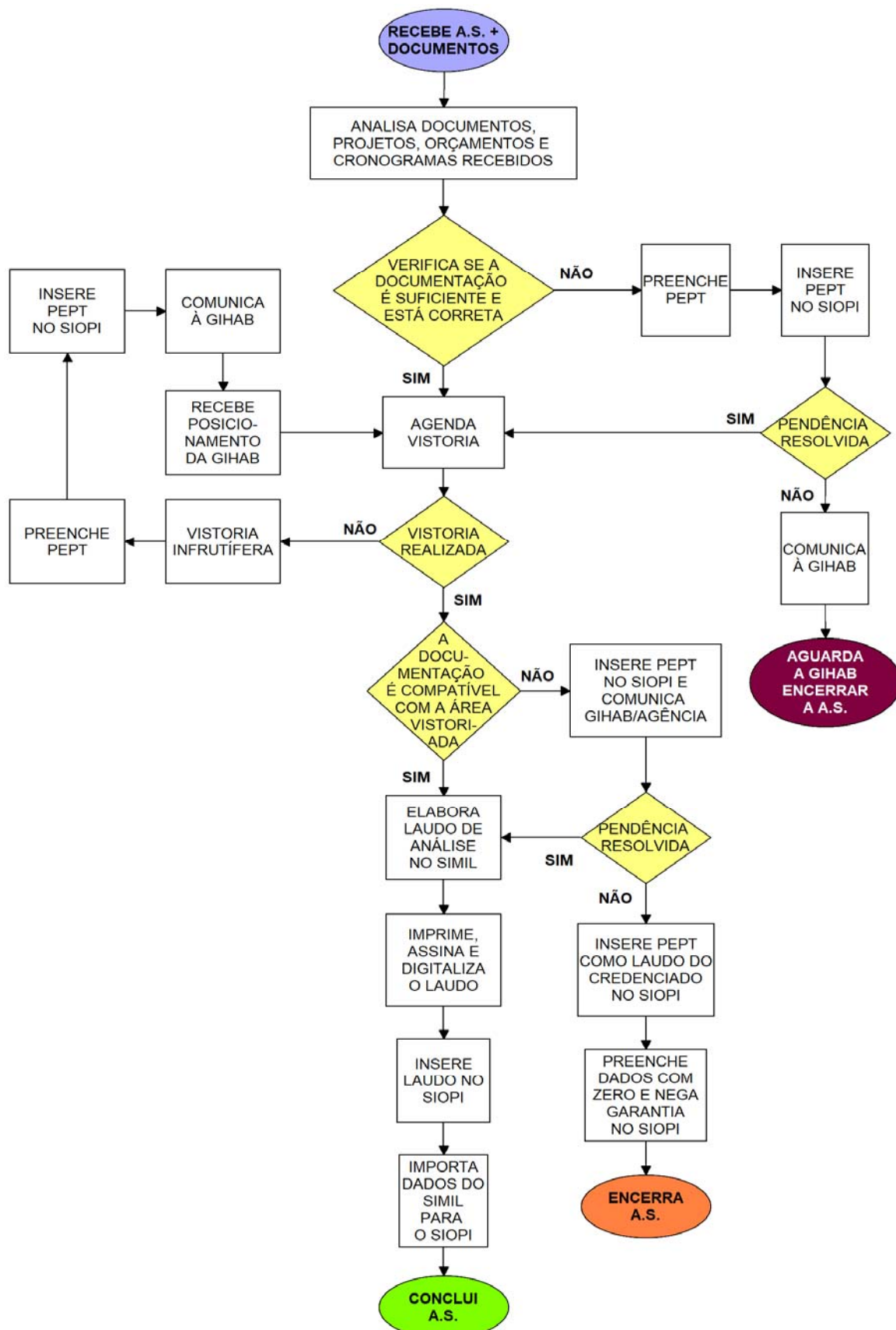
6.8.1. Vistoria de Imóveis



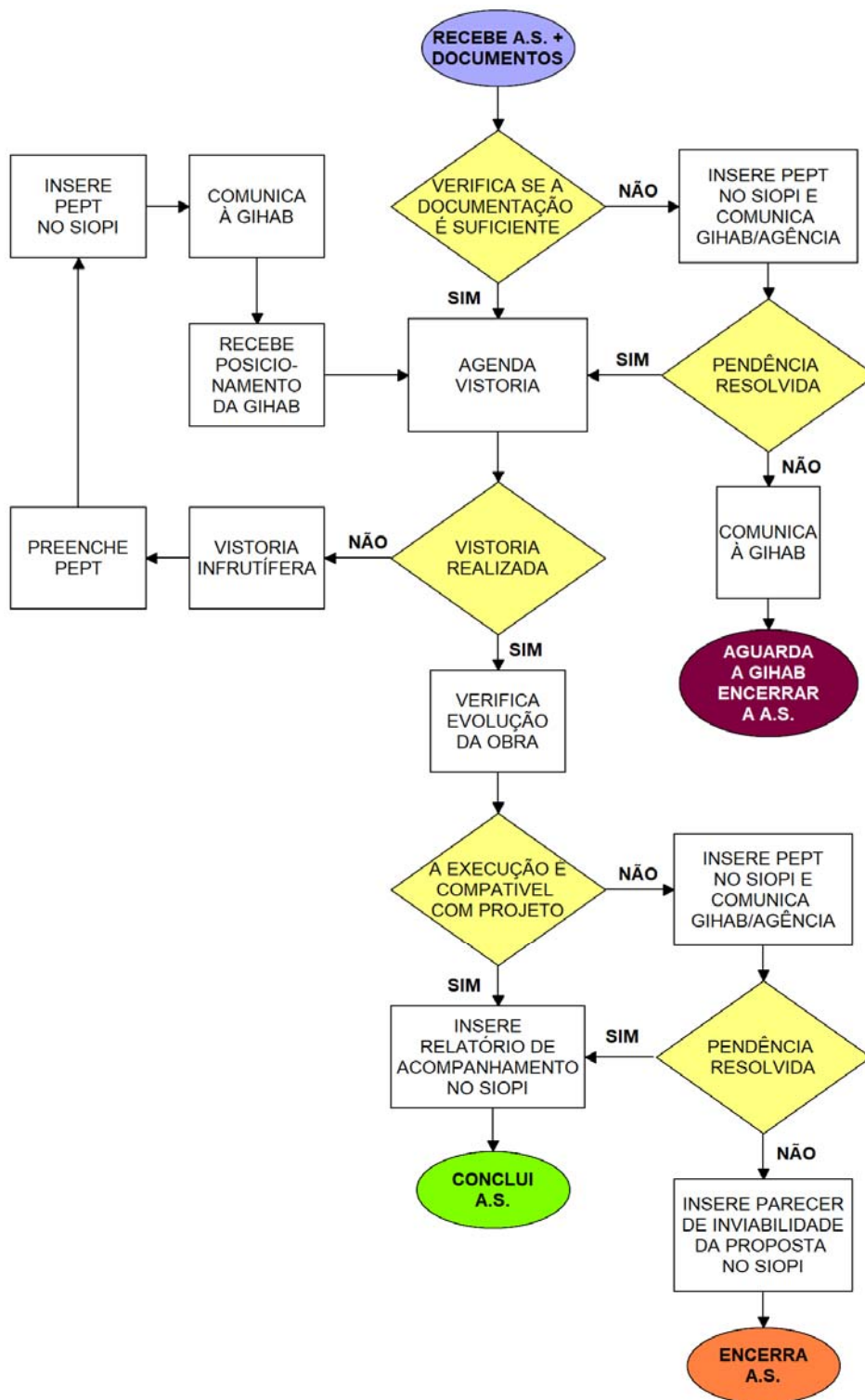
6.8.2. Avaliação de Imóveis



6.8.3. Análise da Viabilidade do Projeto



6.8.4. Acompanhamento de Obra



7. APENSADOS

- 7.1. PFUI-Proponente_AE130v015.xls
- 7.2. PFUI-Analise_AE130v015.xls
- 7.3. PFUI-PEPT_AE130v015.xls
- 7.4. PFUI-RAE_AE130v015.xls
- 7.5. CaracteristicasFisicas_AE130v015.xls
- 7.6. DeclExecElemConstrutivos_AE130v015.xls