

CHECKLIST:

FINANCIAMENTO DE AQUISIÇÃO DE TERRENO E CONTRUÇÃO E CONTRUÇÃO EM TERRENO PRÓPRIO – CEF.

DATA: _____

CLIENTE: _____

TIPO DE FINANCIAMENTO: _____

OBJETO DE FINANCIAMENTO: _____

- **FASE INICIAL:**

Simulação

Documentação compradores para avaliação (cônjuge de necessário):

RG + CPF ou CNH

Comprovante de endereço (maximo 30 dias)

Certidão de estado cível (certidão de nascimento, casamento ou união estável)

Carteira de trabalho (Apenas se for usar FGTS)

Comprovantes de renda:

Assalariados:

02 últimos holerites

IR completo (caso tenha declarado e não isento)

Empresários/ Autônomos:

03 meses de extrato bancários originais (Conta corrente)

IR completo (caso tenha declarado e não isento)

Pró-labore/ Alugueis/ Rendimentos, etc.

Enviar documentação para CCA

Projeto proposta

Layout / Fachada

Apresentação de materiais de construção “padrão” CVA

Contrato de gaveta – assinatura

• **FASE PRÉ-CONTRATUAL :**

Do arquiteto/engenheiro:

- Valor do terreno
- Custo da obra m²
- Área a ser construída / Viabilidade econômica
- Elaboração do projeto arquitetônico
- Elaboração PCI
- Elaboração Cronograma
- Elaboração RRT
- Solicitar ao CCA a O.S da CAIXA (Cliente paga o valor de 750,00 para o engenheiro fazer a avaliação do terreno, PFUI, cronograma e projeto)

Administração:

***Documentação a ser enviada para PREFEITURA:**

- Contrato de compra e venda
- Levar 4 vias de projeto
- RRT (1 projeto e 1 execução)
- CND do imóvel
- 2 vias Memorial descritivo
- Requerimento solicitando o alvará de construção
- Solicitar o número do imóvel, que vai ficar na casa após ser construída
- Solicitar a ficha cadastral do terreno

***Documentação a ser enviada para CAIXA:**

Documentação dos vendedores do lote PF:

- RG + CPF OU CNH (De todos os proprietários)
- Certidão de estado civil
- Comprovante de endereço (max. 30 dias)
- Conta corrente ou poupança CAIXA (para pagamento do terreno)

DOCUMENTAÇÃO VENDEDORES DO LOTE:

- RG + CPF OU CNH (De todos os sócios)
- Certidão de estado cível (De todos os proprietários)
- Comprovante de endereço (max. 30 dias de todos os sócios)
- Procuração vigente
- Certidão simplificada da Jucesp (junta comercial)
- Contrato social (inclusive última alteração)
- Contrato de compra e venda
- Escritura do terreno no nome do vendedor
- Conta corrente ou poupança CAIXA (para pagamento do terreno)

*OBS: SE TIVER PROCURAÇÃO, ELA DEVE ESTAR VIGENTE. SE A LOTEADORA FOR FAZER PARCERIA E CADA SÓCIO MORAR EM UMA CIDADE, ACONSELHAR A NOMEAR UM PROCURADOR NA CIDADE DO LOTEAMENTO, PARA A CAIXA NÃO TER EU FICAR ENVIANDO VARIOS CONTRATOS.

DOCUMENTAÇÃO COMPRADORES PF (CONJUGE SE NECESSÁRIO): e pessoa Jurídica?

- RG + CPF OU CNH
- Certidão de estado cível
- Comprovante de endereço (máx. 30 dias)
- Conta corrente Caixa (Aberta pelo CCA)

DOCUMENTAÇÃO DO TERRENO:

- Contrato de compra e venda
- Certidão de inexistência de onus
- Certidão de matrícula
- Ficha cadastral do terreno

DOCUMENTAÇÃO ARQUITETO/ENGENHEIRO:

- RG + CPF OU CNH
- Carteira CAU/CREA
- Projeto de arquitetura legal
- Comprovante de endereço (máx. 30 dias)
- Alvará de construção (Caixa espera até 1 medição)
- Numeração do imóvel

Cadastro CNO (De acordo com o COT V.23 pode ser entregue apenas na assinatura do contrato, não é obrigatório nessa fase de análise de documentação e elaboração de contrato)

PCI, CRONOGRAMA, PROJETO

Assinatura de contrato cliente com a Caixa (Antes de assinar ver se vai pedir adiantamento dos 20% da obra e reembolso taxas contrato, cartório e ITBI)

Cliente paga taxa de adesão do contrato com a caixa (valor aproximado: 2.350,00)

***OBS: Pedir para CAIXA incluir no contrato a descrição dos valores usados do financiamento, (em arquivo).**

FASE POS-CONTRATUAL:

Levar o contrato que o cliente assinou com a Caixa na prefeitura e emitir a guia de ITBI do TERRENO apenas e o IPTU caso tenha algum débito (esse por conta do vendedor do terreno).

***OBS: Em Itapeva o valor cobrado do ITBI no valor financiado é de 0,5% sobre o valor do terreno.**

Cliente pagar Guia de ITBI

Levar guia de ITBI paga, contrato da CAIXA assinado no Cartório de Registro de Imóveis, para fazer a averbação.

***OBS: Se for construção em terreno próprio será feito apenas o registro na matrícula do imóvel (terreno) alienando-o com a Caixa. E se for Aquisição de terreno e construção será feito dois registros na matrícula do terreno: 1 Alienando-o e outro passando o terreno do nome do vendedor para o nome do cliente, nesse caso de AT+C a matrícula do terreno passará a ter 2 registros. (Nesse momento não há desconto de 1 imóvel, o desconto será concedido apenas na averbação da construção, na fase de conclusão da obra).**

Com a averbação feita (registros feitos na matrícula do terreno) será liberada uma certidão de matrícula atualizada.

Levar a certidão de matrícula atualizada com o contrato da CAIXA contendo selo e carimbo do cartório

Nesse momento a Caixa fará o pagamento do terreno na conta do vendedor em até 30 dias

Orientar o cliente a ir nas companhias de água e energia do município para fazer a ligação destas, para iniciar a 1 etapa da obra. Munido do contrato já assinado com a Caixa. (ADM obra)

• INICIO DE OBRA E CONCLUSÃO DE FINANCIAMENTO:

Fazer CNO

Fazer SCPO (Sistema de comunicação prévia de obras)

Recolher guias de INSS de obra

- Contratar mão de obra
- Seguir etapas do cronograma
- Gerar guias GPS

***OBS: Antecipado as etapas ou não, em toda solicitação de nova etapa, terá que levar a guia GPS paga referente aquele mês, para que o CCA solicite a liberação da nova etapa. É passado pela Caixa o prazo de 10 dias para fazer a vistoria e liberar a nova etapa)**

- Pagar as taxas de vistoria
- Pagar juros de obra
- Obra chegou ao fim
- Solicitar habite-se na Prefeitura ***Docs. Necessários:**
- Preencher SERO para tirar a CND na RFB.
- Com: CND, habite-se, projeto, contrato e requerimento (para desconto se for 1 imóvel) levar para o Cartório para fazer averbação da construção.
- Matrícula atualizada após a averbação da construção, com todos os dados da construção
- Levar a matricula gerada na averbação da construção até a Caixa, e assim a Caixa conclui o processo de financiamento
- À partir daqui o cliente começará a pagar a parcela cheia do financiamento.

***OBS: Esperar 1 dias a mais, caso o termino da obra coincidir com a data de assinatura do contrato, assim o cliente tem um pouco mais de tempo para começar a pagar a parcela cheia).**

OBSERVAÇÕES ADICIONAIS:
