

ANÁLISE JURÍDICA E DE ENGENHARIA

1 - CONSTRUTORA e TOMADOR/AGENTE PROMOTOR EMPREENDEDOR :

1.1 - DOCUMENTAÇÃO A SER APRESENTADA DE ACORDO COM A FORMA DE CONSTITUIÇÃO DA EMPRESA: SOCIEDADE ANÔNIMA (S/A), SOCIEDADE LIMITADA (LTDA) OU OUTRAS FORMAS

1.1.2 - S/A

- Estatuto Social e a última alteração;
- Ata nomeação última diretoria;
- atendimento das disposições estatutárias para prestação da fiança;

1.1.3 - LTDA ou outras formas

- Contrato Social e a última alteração;
- atendimento das disposições do contrato social para a prestação da fiança;

1.1.4 - S/A ou LTDA

- Certidão Simplificada da Junta Comercial, com prazo máximo de emissão 180 dias;
- Documentos relativos à cisão, incorporação ou fusão envolvendo a empresa analisada;

1.2 – DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR - CERTIDÕES

- Certidões serão solicitadas somente quando apresentar restrição cadastral;
- Certidão de Registro no CREA/CAU, somente para a CONSTRUTORA;
- Certidões dos Distribuidores Cíveis dos Cartórios do local da sede da empresa e do local do empreendimento;
- Certidões de Execuções Fiscais Municipal/Estadual/Federal do local da sede da empresa e do local do empreendimento;
- Certidão da Justiça Federal;
- Certidões dos Cartórios de Protestos do local da sede da empresa e do local do empreendimento;
- Certidões de Falências, Concordatas e Recuperação Judicial do local da sede da empresa e do local do empreendimento;
- Certidão da Fazenda Pública Estadual do local da Sede da empresa e do local do empreendimento;
- Certidão da Fazenda Pública Municipal do local da Sede da empresa e do local do empreendimento;
- Certidão Conjunta de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União ou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa extraída da INTERNET no site da Receita Federal no endereço <http://www.receita.fazenda.gov.br/> ou apresentação da certidão emitida pelas Delegacias Regionais da Receita Federal;
- CND INSS - Certidão relativa a Contribuições Previdenciárias – INSS, extraída da INTERNET no site da Receita Federal no endereço <http://www.receita.fazenda.gov.br/> ou apresentação da certidão emitida pelas Delegacias Regionais da Receita Federal;
- CRF FGTS – Certificado de Regularidade do FGTS – consulta ao sítio <http://www.caixa.gov.br/> e na internet <http://www.caixa.gov.br/>

1.3 - DOS SÓCIOS PF DO TOMADOR/AGENTE PROMOTOR EMPREENDEDOR – (EXCETO: SPE)

- Cópia de documento de Identidade ou documento oficial que contenha foto;
- Cópia do comprovante de estado civil;
- Cópia do Cadastro de Pessoa Física - CPF ou documento oficial original que contenha referido cadastro;
- Certidão Conjunta de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União ou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa extraída da Internet no sítio da Receita Federal no endereço <http://www.receita.fazenda.gov.br/> ou apresentação da certidão emitida pelas Delegacias Regionais da Receita Federal.

1.4 - DOS SÓCIOS PJ DO TOMADOR/AGENTE PROMOTOR EMPREENDEDOR - (EXCETO: SPE)

- Contrato Social e a última alteração - para sociedades de responsabilidade limitada (LTDA);

- Estatuto Social e a última alteração - para sociedades anônimas (S/A);
- Certidão Simplificada da Junta Comercial, com prazo máximo de emissão 180 dias;
- Ata nomeação última diretoria, para sociedades anônimas (S/A);
- Cópias dos documentos pessoais dos sócios PF;
- Cópia do comprovante de estado civil.

2 - SOCIEDADE DE PRÓPOSITO ESPECÍFICO - SPE:

- Documentos constitutivos da sociedade empresária e documentos pessoais do representante;
- A documentação das sócias Pessoas Jurídicas da SPE é solicitada conforme o item 1 (da CONSTRUTORA) e seus subitens.

3 - RESPONSÁVEL TÉCNICO:

- Cópia da certidão de registro no CREA/CAU e CPF ou carteira do CREA/CAU.

4 - VENDEDORES:

4.1 - PESSOA FÍSICA: (VENDEDOR e CÔNJUGE)

- Cópia de documento de identidade ou documento oficial que contenha foto;
- Cópia do Cadastro de Pessoa Física - CPF ou documento oficial original que contenha referido cadastro;
- Cópia do comprovante de estado civil;
- Certidão Conjunta de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União ou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa extraída da Internet no sítio da Receita Federal no endereço <http://www.receita.fazenda.gov.br/> ou apresentação da certidão emitida pelas Delegacias Regionais da Receita Federal.

4.2 - PESSOA JURÍDICA:

- Contrato Social e a última alteração - para sociedades de responsabilidade limitada (LTDA);
- Estatuto Social e a última alteração - para sociedades anônimas (S/A);
- Certidão Simplificada da Junta Comercial, com prazo máximo de emissão 180 dias;
- Ata nomeação última diretoria, para sociedades anônimas;
- Documentos relativos à cisão, incorporação ou fusão, quando for o caso;
- Certidão Conjunta de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União ou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa extraída da internet no sítio da Receita Federal no endereço <http://www.receita.fazenda.gov.br/> ou apresentação da certidão emitida pelas Delegacias Regionais da Receita Federal.

4.2.1 - SÓCIOS DA PJ

- Cópia de documento de identidade ou documento oficial que contenha foto;
- Cópia do Cadastro de Pessoa Física - CPF ou documento oficial original que contenha referido cadastro;
- Certidão Conjunta de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União ou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa extraída da internet no sítio da Receita Federal no endereço <http://www.receita.fazenda.gov.br/> ou apresentação da certidão emitida pelas Delegacias Regionais da Receita Federal.

5. TERRENO/EMPREENHIMENTO

5.1 - DOCUMENTAÇÃO A SER APRESENTADA PARA ANÁLISE DA PROPOSTA E CONTRATAÇÃO

- Carta Proposta;
- Ficha de Resumo do Empreendimento (FRE);
- Croquis de localização do terreno;
- Levantamento planialtimétrico, em escala adequada à área do terreno;
- Projeto de implantação do empreendimento contendo curvas de nível cotas de soleiras, passeios, vias e extremidades de taludes e indicação do modo e dos pontos de intersecção com as redes públicas de água, águas pluviais e esgoto;
- Projetos de implantação de infraestrutura aprovados pelos órgãos competentes (em loteamentos);
- Projeto de arquitetura aprovado pelo Município;
- Alvará ou licença para construção do empreendimento;

- Memoriais descritivos, quando couber (modelo CAIXA);
- Minuta do memorial de incorporação ou da instituição de condomínio (na análise);
- Memorial de incorporação registrado no Registro de Imóveis (na contratação);
- Quadros I a VIII da NBR 12.721/06 (para condomínios);
- Orçamentos (modelo CAIXA);
- Cronogramas físico-financeiros (modelo CAIXA);
- Declaração de viabilidade de atendimento das concessionárias de energia elétrica, água e esgoto, contendo as diretrizes básicas;
- Licenças ambientais aplicáveis;
- Título Aquisitivo;
- Certidão atualizada de inteiro teor da Matrícula contendo registro atual, abrangendo período mínimo de 10 anos e negativa de existência de ações reais e pessoais reipersecutórias e quaisquer outros ônus incidentes sobre o imóvel ou cópia da matrícula contendo a certificação formal do RI;

Obs.: Caso a matrícula tenha sido aberta há menos de 10 (dez) anos, deverá ser complementada pelas certidões das matrículas anteriores, ou pela certidão vintenária;

- Certidão Negativa de Tributos incidentes sobre o imóvel – Prefeitura;
- Comprovante de recolhimento do Foro, se o imóvel for enfiteútico;
- Comprovante de recolhimento, na alienação, do laudêmio, se o imóvel for enfiteútico;
- Certificado de qualificação da CONSTRUTORA no PBQP-H, nível conforme acordo Setorial (operação com recursos FGTS) .

5.2 - DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR – QUANDO TERRENO DE PROPRIEDADE DO PODER PÚBLICO

- Lei autorizativa;
- Edital de licitação pública para construção da obra;
- Resultado da licitação pública;
- Certidão de registro no CREA da CONSTRUTORA, vencedora da licitação;
- ART de execução do profissional vinculado à CONSTRUTORA, vencedora da licitação;

6 . DOCUMENTAÇÃO DE ENGENHARIA ATÉ A PRIMEIRA MEDIÇÃO DE OBRA

- Apólices do Seguro SGC ou SGI e SRE;
- ART/RRT de projeto de instalações e prevenção e combate a incêndio;
- ART/RRT de projeto arquitetônico/prefeitura, fundação, estrutural, infraestrutura e fiscalização (se for o caso);
- ART/RRT de execução de obra;
- ART/RRT de todos os projetos complementares, inclusive do SAS;
- Placa da Obra, conforme modelo constante do Manual de Placas de Obra, disponível na Intranet CAIXA/Publicações;
- Planilha de Levantamento de Serviços (PLS)

ANÁLISE DE CRÉDITO

1 – DOCUMENTOS DA EMPRESA

- Contrato Social;
- Alterações Contratuais ou Estatutárias ocorridas até a data de avaliação;
- Balancete Analítico, preferencialmente de quatro colunas (saldo anterior, débito, crédito e saldo atual), encerrado em forma de Balanço), com defasagem de até 120 dias;
- Balanço Patrimonial;
- DRE - Demonstração do Resultado do Exercício;
- DIPJ do último exercício financeiro, onde constam as informações relativas a receitas, custos, despesas, cálculo do imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido e demonstrativos contábeis, acompanhada do recibo de entrega.
- Habite-se de imóveis concluídos e não contratados na CAIXA.

2 – FORMULÁRIOS FORNECIDOS PELA CAIXA

- MO33243 - Ficha Informação Empresa
- MO33244 - Ficha Informação Sócio - Acionista / Pessoa Jurídica
- MO33245 - Ficha Informação Sócio - Acionista - Dirigente / Pessoa Física

- MO33337 - Informações Econômico-Financeiras e Organizacionais da Empresa
- MO33246 - Quadro de Dívidas
- MO33248 - Quadro Demonstrativo de Empreendimentos em Carteira
- MO33250 - Ficha de Informações Complementares para os imóveis em construção ou concluídos que não possuam habite-se e que não foram objeto de contratação na CAIXA.
- MO33249 - Quadro Demonstrativo de Contratos de Prestação de Serviços
- MO33247 - Quadro de Informações das Disponibilidades

3 – DOCUMENTOS DO EMPREENDIMENTO

- Documentos do Empreendimento em Análise na CAIXA
- Laudo de Engenharia
- FRE - Ficha Resumo Empreendimento
- Anexo I - Plano de Negócios
- Anexo II - Plano de Vendas
- Cronograma Global
- Matriz de Conjugação de Variáveis (elaborada pela CAIXA)

4 – OBSERVAÇÕES

- Os formulários devem ser apresentados com defasagem máxima de 30 dias.
- Os demonstrativos contábeis devem estar assinados pelo contabilista (com número de registro no CRC) e pelo representante da empresa.
- As cópias da DIPJ onde constam receitas, custos, despesas e demonstrativos contábeis se aplicam a empresa optante pelo lucro real, das folhas de receitas e cálculo do imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido se aplicam a optante pelo lucro presumido.
- Os formulários MO33246, MO33248 e MO33249, constantes do Kit empresa, devem ser preenchidos, de forma eletrônica, pelos representantes da proponente e enviados à Agência via email. Os referidos MO devem ser encaminhados, também, em papel, devidamente preenchidos e assinados pelos responsáveis para fazer parte do dossiê da empresa. De forma concomitante, a Agência encaminha, via email, à GIRIS, os referidos MO preenchidos, por meio da caixa postal da unidade.
- No decorrer da análise podem ser solicitados documentos/certidões complementares da empresa, seus acionistas/dirigentes, bem como a documentação necessária para avaliação do risco de crédito relativa às empresas do grupo econômico/ conglomerado/holding, identificadas com base na Ficha de Informações ou organograma apresentado pela empresa. Também podem ser solicitados extratos bancários atualizados, relativo às contas mantidas pela proponente em outras instituições financeiras, ou seja exceto na CAIXA, a fim de comprovar as informações de disponibilidades, caso existam alterações significativas nesta ou no seu endividamento.