

ATA DE REUNIÃO DE PARTIDA DE OBRA – PMCMV

Data: 01/04/2025

Unidade: GIHABFO

Nº Ata: GIHABFO/HIS - 09/2024

Local: Sena Madureira 800

Início: 14h 50

Término: 16h 00

Assunto: Reunião de Partida de Obra

Referência: Empreendimento Residencial Joaquim Machado (APF nº 0632253-41)

Participantes:

João Paulo Nogueira Braga – GIHABFO

Jorge Dantas – KPR RODAN

Pedro Clares – KPR RODAN

Davi Braga – KPR RODAN

Paulo Eduardo – KPR RODAN

Raul Nobre – CONSTRUTORA MONTENEGRO

Filipe Montenegro – CONSTRUTORA MONTENEGRO

OBJETIVOS DA REUNIÃO:

- Esclarecimentos sobre as condições de início de obras e sobre as condições da atividade de aferição de obra pela Caixa, além de conhecer o planejamento de obra da construtora para a construção, conclusão e legalização do empreendimento.

REUNIÃO:

1. A reunião foi aberta dando boas-vindas e parabenizando a construtora pela contratação do empreendimento, falando sobre a importância do PMCMV, e da necessidade de execução de obras conforme os projetos que subsidiaram a análise, assim como uma execução de obra pautada na boa técnica e no cumprimento do cronograma aprovado para execução das obras e legalização do empreendimento.
2. Foi informado que o cronograma das obras se encontra estabelecido em contrato, no item 06 (seis) do documento. Foi informado que o pagamento de parcelas deve cumprir as exigências estabelecidas em contrato, como o contrato registrado no cartório de imóveis, dentre outros documentos.
3. O representante da GIHABFO apresentou a pauta de reunião de partida de obras, prestando informações pertinentes, realizando esclarecimentos e recepcionando informações e compromissos da construtora, conforme a seguir:
4. Foi informado que a construtora é responsável pela posse e manutenção do canteiro de obras, com vigilância própria.
5. Foi informado que a construtora deve disponibilizar, desde a efetiva instalação do canteiro, infraestrutura mínima necessária que garanta a alocação de vigilância em casos de paralisação das obras:
 - O empreendimento ou imóvel deve ser delimitado por muro, cerca ou equivalente, que caracterize o isolamento de áreas públicas;
 - A existência, no canteiro de obras, de ambiente dotado de energia elétrica, água, banheiro, armário, mesa e cadeira.



Raul Nobre



6. Foi informado que o canteiro de obras do empreendimento pago pelo FAR deve ser implantado dentro da poligonal do empreendimento. Foi solicitado apresentação de planta de implantação do canteiro de obras assinado pelo RT da construtora.

- **Solicitado o envio da planta de implantação do canteiro de obras.**

7. Foi informado que a construtora deve executar o empreendimento conforme os projetos que subsidiaram a análise. Caso a construtora entenda necessária a alteração de algum projeto, equipamento ou especificação de material, a Caixa deve ser consultada previamente e que a efetiva execução da alteração apenas poderá ocorrer após autorização formal e expressa da GIHABFO.

PLANEJAMENTO SUPRAESTRUTURA

8. Foi questionada à construtora quando se dará o início da realização da fundação e da superestrutura do empreendimento.

- **20/06/2025 – Fundação tipo: radier protendido**
- **01/08/2025 – Superestrutura tipo: alvenaria estrutural bloco cerâmico**

9. Foi questionado quantos jogos de forma a construtora dispõe para execução da supraestrutura.

- **Não é o caso**

10. Foi questionado à construtora sobre a compatibilidade da quantidade de jogos de formas disponíveis com a quantidade de empreendimentos contratados ou em fase de contratação.

- **Não é o caso**

11. Foi informado à construtora sobre a necessidade de apresentação mensal de Relatório de Monitoramento Técnico da Obra do sistema construtivo, com resultado satisfatório:

- **Não é o caso**

12. Foi informado a necessidade de aprovação dos projetos de equipamentos de viabilidade técnica do empreendimento pelo SAAE/CAGECE, antes do início da execução dos respectivos equipamentos.

- **Projeto do Castelo D'água aprovado pela concessionária**
- **Projeto da ETE aprovado pela concessionária**

13. Foi informado a necessidade de aprovação do projeto de combate a incêndio, ou isenção de projeto, emitido pelo Corpo de Bombeiros, antes do início da execução da superestrutura.

- **Projeto de Combate a Incêndio aprovado ou isenção de projeto emitido pelo Corpo de Bombeiros.**

PLS PROPOSTA

14. A PLS trata-se de documento técnico onde a construtora registra a evolução dos serviços mensais e define sua percepção quanto ao percentual de obra executado. A PLS deve estar compatível com a evolução da obra e serviços realizados no momento de seu envio à Caixa.

15. Previamente à primeira aferição, o proponente deverá apresentar PLS PROPOSTA para análise e validação pela GIHAB, através da caixa postal gihabfo03@caixa.gov.br.

Handwritten signature and initials. The signature is written in cursive and appears to be 'Rud N. S. M.'. To the right of the signature are the initials 'R' and 'S' inside circles, and a small mark resembling a '4' or 'y'.

16. Ficou acordado que a construtora apresentará a PLS PROPOSTA, para início da análise da PLS pela Caixa, até o dia abaixo designado:

- **Entrega da PLS PROPOSTA para análise em 08/04/2025**

17. Foi informado que a Caixa realiza aferições visuais de serviços concluídos com baixo risco de involução de obras. Foi reforçado que a Caixa não afere serviços incompletos de forma proporcional ou serviços intermediários como formas em madeiramento, ferragens e armaduras, escavações e reaterros, por exemplo. Ficou esclarecido que a GIAHBFO não afere serviços com quantitativos em metros quadrados ou metros cúbicos.

18. Foi informado que o Item PROJETOS, da PLS de Habitação será pago mediante apresentação dos projetos aprovados e demais peças técnicas pertinentes ao empreendimento proposto, tais como projeto de fundações, projeto estrutural, projeto de combate a incêndio aprovado, projetos aprovados pelas concessionárias de água e esgoto, dentre outros.

19. 2 Informamos, ainda, que o Item SERVIÇOS PRELIMINARES são compostos pelos projetos abaixo discriminados e que devem ser apresentados para pagamento integral do valor correspondente:

Serviços técnicos – Dividido em 15 Etapas:

- Projeto Arquitetônico aprovado
- Levantamento Planialtimétrico e Sondagem
- Licença de Construção e Licença Ambiental
- Projeto de fachada
- Projeto de instalações
- Projeto de fundações
- Projeto de estrutura
- Projeto de estrutura do telhado
- Projeto do castelo d'água aprovado pela concessionária
- Projeto da ETE/EEE aprovado pela concessionária
- Projeto da rede de drenagem pública aprovado pelo Município
- Projeto de combate a incêndio aprovado pelo Corpo de Bombeiros
- Projeto da rede de energia elétrica aprovado pela Enel
- Projeto de rede de iluminação pública aprovado pelo Município
- Projeto executivo da Biblioteca, conforme diretrizes do MCID

Mobilização e desmobilização do canteiro de obra - Dividido em 13 Etapas:

- Instalações, canteiros e ligações: barracão (peso 5)
- Cercamento (peso 3)
- Placa de obra (peso 1)
- Ligação provisória de água (peso 1)
- Ligação provisória de energia elétrica (peso 1)
- Ligação provisória de esgoto (peso 1)
- Desmobilização (peso 1)

20. Foi informado que a GIHABFO, após a recepção da PLS PROPOSTA, realizará análise da PLS e, após sua aprovação, será emitido Autorização de Primeira Medição de Obra. Foi esclarecido que esta Autorização é necessária para o agendamento da primeira vistoria de aferição de obras do empreendimento.

21. Foi informado que a construtora deverá atuar ativamente na prevenção de glosas:

- Inicialmente, aferindo os serviços concluídos e efetivamente executados no momento da emissão da PLS;



Paul MR



22. Foi informado que a construtora deverá apresentar mensalmente as PLS em PDF assinada e em Excel através do Portal Atender Habitação (<https://atenderhabitacao.caixa.gov.br/>). Solicitamos, também, que os dois arquivos da PLS sejam encaminhados para a caixa postal gihabfo03@caixa.gov.br.
23. Esclarecemos que as pendências elencadas pela CEMCO/GIHABFO deverão ser sanadas com o envio de documentos através do SIOPI, e os números gerados deverão ser informados a esta CEMCO/GIHABFO em resposta a mensagem original.

ROTINA DE AFERIÇÃO MENSAL

24. Ficou acordado entre todos que a apresentação da PLS pela construtora e a conclusão da rotina mensal da engenharia, conforme abaixo:
- **Entrega da PLS: 11 a 13 de cada mês, com conclusão da engenharia até o dia 05 do mês subsequente;**
25. A PLS deve ser apresentada em EXCEL e PDF ASSINADO pelo representante técnico consignado em ART de execução e alvará (assinatura digital GOV ou ICP Brasil).
26. Ao final da etapa mensal de engenharia a empresa receberá por e-mail o parecer técnico com o resultado da medição, quadro de validade de documentos e considerações sobre pendências, se houver.
27. As pendências estarão listadas no parecer de engenharia para acompanhamento da empresa dos principais pontos a serem sanados. As pendências podem ser:
- Pendências de liberação neste período (impeditivas de liberação de recurso);
 - Pendências de liberação para o próximo período;
 - Pendências de acordo com o cronograma;
 - Pendências de RAE 100%.
28. Foi informado que se faz necessária a manutenção da validade dos documentos pertinentes à legalidade da obra e viabilidade do empreendimento:
- Alvará de Construção;
 - Licença Ambiental de Instalação;
 - Declarações de Viabilidade Técnicas (DVT) de Água, de Esgoto e de Energia Elétrica;
 - PBQP-h;
 - Certidão de Registro e Quitação - CRQ-PJ.
29. Foi informado à construtora as pendências de primeiro desembolso:
- PLS Aprovada pela Caixa;
 - Placa de Obra Modelo Caixa;
 - PGRCC e ART do PGRCC;
 - Alvará com o apostilamento do Responsável Técnico pela Obra;
 - Documentos válidos: Alvará de Construção, Licença Ambiental de Instalação do empreendimento, dos Declarações de Viabilidade Técnicas (DVT) de Água e de Energia Elétrica, PBQP-h e Certidão de Registro e Quitação - CRQ-PJ;
 - ART/RRT de Execução de Obra do engenheiro residente, vinculada à ART de Execução já apresentada, para validação de PLS do empreendimento.
 - Relatório de monitoramento com resultado satisfatório, se for o caso (sistema inovador e paredes de concreto moldadas no local, quando os serviços referentes ao sistema construtivo já estiverem iniciados)

Raul N...
←

- Inicialmente, aferindo os serviços concluídos e efetivamente executados no momento da emissão da PLS;
 - Realizando validações de serviços técnicos em sua primeira repetição, evitando replicação de inconformidades em escala de repetições.
39. Foi acordado que a construtora executará uma Unidade Habitacional Modelo, concluída em sua integralidade para fins de verificação antecipada dos acabamentos e padrão construtivo, antes do marco de 50% de obra executada acumulada do empreendimento.

ALERTAS

40. Foi alertado à construtora que, caso ocorra transferência ao FAR de terrenos onde serão implantados equipamentos a serem operados pelas concessionárias, caberá à construtora realizar a transferência definitiva.

- **Transferir terrenos do castelo d'água à concessionária.**

41. Foi alertado à construtora que é de sua responsabilidade a realização de pedido de ligação definitiva de água, de esgoto e de energia elétrica às concessionárias, com vistas a execução da infraestrutura necessária à viabilidade técnica do empreendimento.

42. Foi alertado à construtora que é de sua responsabilidade a realização de pedido de instalação de Iluminação Pública ao Ente Público Local, se for o caso, com vistas a execução da infraestrutura necessária à viabilidade técnica do empreendimento.

- **Incidente e não incidente de iluminação pública**

43. Foi alertado à construtora que é de sua responsabilidade a interlocução com o Ente Público apoiador do empreendimento, para que sejam realizados todos os serviços não incidentes necessários à viabilidade do empreendimento dentro do cronograma de obras aprovado.

- **Não incidente de rede de drenagem**
- **Não incidente de rede de água**

44. Foi alertado à construtora que é de sua responsabilidade a interlocução com a concessionária de Energia Elétrica, para que sejam realizados todos os serviços incidente e não incidentes necessários à viabilidade do empreendimento dentro do cronograma de obras aprovado.

- **Incidente e não incidente de extensão de rede de energia elétrica**

45. Foi alertado que a Biblioteca do PMCMV tem suas especificações e mobiliários publicamente definidos no documento do Ministério das Cidades denominado: Especificacoes_minimas_praca_de_leitura_e_sala_de_biblioteca_MCMV. Todos os custos de construção e instalação estão contemplados no valor do subsídio FAR, devendo ser cumprida as especificações e os mobiliários definidos.

46. Foi alertado à construtora sobre o cuidado na aquisição de portas devido à exigência do PMCMV de que a porta deve dispor de área livre mínima de 80 centímetros de largura. Informamos que não serão admitidas portas em especificações distintas das exigidas no PMCMV.

47. Foi alertado que as portas de madeira devem cumprir as disposições da NBR 15930-2, por exemplo, o disposto no item 4.2.5.1 que define requisitos para portas resistentes à umidade (RU), conforme a localização e ocupação de uso prescrita na ABNT NBR 15930-1, indicadas para áreas molhadas e molháveis conforme a ABNT NBR 15575.

Rel. Nbr

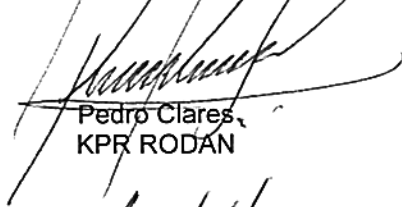
48. Foi alertado à construtora sobre o cuidado na aquisição de janelas devido à exigência do PMCMV de que a janela deve dispor de todas as folhas móveis e com proteção de sombreamento. Informamos que não serão admitidas janelas em especificações distintas das exigidas no PMCMV.
49. Foi alertado à construtora que a efetiva adaptação das unidades habitacionais depende da indicação da demanda pelo Ente Público apoiador. Alertamos à construtora que realize colaboração ativa com o Ente Público para que o sorteio e a lista de unidades adaptadas sejam definidos em tempo hábil para a realização das adaptações solicitadas.

ITENS INCLUÍDOS E DEMAIS TRATATIVAS

50. Solicita-se revisão de terraplanagem com prolongamento de muro de contenção para evitar proximidade de taludes aos blocos residenciais.
51. Sem mais a tratar, a reunião foi encerrada.



João Paulo Nogueira Braga
GE Habitação/Fortaleza CE



Pedro Clares
KPR RODAN



Paulo Eduardo
KPR RODAN



Filipe Montenegro – CONSTRUTORA
MONTENEGRO



Jorge Dantas
KPR RODAN

Davi Braga
KPR RODAN



Raul Nobre – CONSTRUTORA
MONTENEGRO

