

DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO

Publicado em: 19/05/2021 | Edição: 93 | Seção: 1 | Página: 155

Órgão: Ministério do Desenvolvimento Regional/Gabinete do Ministro

PORTARIA Nº 959, DE 18 DE MAIO DE 2021

Dispõe sobre os requisitos para a implementação de empreendimentos habitacionais no âmbito da linha de atendimento Aquisição subsidiada de imóveis novos em áreas urbanas, integrante do Programa Casa Verde e Amarela.

O MINISTRO DE ESTADO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL, no uso das atribuições que lhe conferem a Constituição Federal de 1988, em seu art. 87, parágrafo único, incisos I e II; a Lei n. 13.844, de 18 de junho de 2019, em seu Capítulo II, Seção VI, art. 29; o Decreto n. 10.290, de 24 de março de 2020, em seu Anexo I, Capítulo I, art. 1º; e considerando a Lei n. 14.118, de 12 de janeiro de 2021 e o Decreto n. 10.600, de 14 de janeiro de 2021, resolve:

Art. 1º Ficam estabelecidos, no âmbito da linha de atendimento Aquisição subsidiada de imóveis novos em áreas urbanas, integrante do Programa Casa Verde e Amarela:

I - os requisitos para a implementação de empreendimentos habitacionais na forma do Anexo I; e

II - as garantias a serem prestadas nos contratos firmados, constantes no Anexo II.

Art. 2º Esta Portaria entra em vigor:

I - em 1º de junho de 2021, para o disposto no Anexo I; e

II - em 2 de agosto de 2021, para o disposto no Anexo II.

ROGÉRIO MARINHO

ANEXO I

REQUISITOS PARA A IMPLEMENTAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS

1. FINALIDADE

1.1. Ficam estabelecidos neste Anexo os requisitos para a implementação de empreendimentos habitacionais no âmbito da linha de atendimento Aquisição subsidiada de imóveis novos em áreas urbanas, integrante do Programa Casa Verde e Amarela, que devem ser observados pelos Entes públicos locais, empresas do setor da construção civil e agentes financeiros responsáveis, respectivamente, pela proposição, execução e acompanhamento dos empreendimentos.

1.2. Para atendimento do padrão de qualidade requerido para os empreendimentos habitacionais, os requisitos abrangem o padrão de inserção urbana, a concepção dos projetos, a execução das obras e a realização de ações que permeiam a etapa de pós-ocupação, com vistas a fomentar o desenvolvimento sustentável dos empreendimentos habitacionais sob os aspectos social e territorial.

2. OBJETIVOS

2.1. Estimular a oferta de áreas urbanas consolidadas para a construção dos empreendimentos, com localização que favoreça o acesso adequado a serviços e equipamentos públicos pelas famílias;

2.2. Incentivar o planejamento integrado com as políticas urbanas de infraestrutura, saneamento, mobilidade e gestão do território;

2.3. Promover a participação dos Entes públicos locais, por meio do planejamento, gestão e oferta de áreas públicas para a produção de empreendimentos destinados à habitação de interesse social;

2.4. Estimular a sustentabilidade econômica, social e ambiental dos empreendimentos habitacionais; e

2.5. Incentivar a modernização do setor da construção e a inovação tecnológica para a melhoria da qualidade, da durabilidade, da segurança, do conforto ambiental e da habitabilidade na concepção e implementação dos empreendimentos habitacionais.

3. DIRETRIZES

3.1. As áreas destinadas à implantação dos empreendimentos habitacionais devem propiciar o acesso adequado a serviços básicos, infraestrutura e equipamentos públicos sociais às famílias atendidas.

3.2. Os projetos dos empreendimentos habitacionais devem ser elaborados visando à promoção de condições dignas de habitabilidade, observando o adequado atendimento a critérios de mobilidade urbana, acessibilidade, sustentabilidade, conforto ambiental e eficiência energética, diversidade de acesso a comércios e serviços, bem como sua conectividade com o entorno.

3.3. A execução da obra dos empreendimentos habitacionais deve buscar o aperfeiçoamento da qualidade, da durabilidade e da segurança na construção das edificações e na implantação da infraestrutura.

3.4. O Desenvolvimento Socioterritorial dos empreendimentos habitacionais deve ser premissa condutora da operação, fomentado mediante indicação tempestiva das famílias beneficiárias e o seu incentivo à participação nas ações de Trabalho Social e à apropriação de orientações, regras e canais de comunicação que contribuam para o protagonismo local e a identificação com o novo território.

4. DEFINIÇÕES

4.1. Empreendimento: a área de intervenção no território, abrangendo as edificações ou conjuntos de edificações residenciais construídos sob a forma de unidades isoladas ou em condomínios, bem como o conjunto de espaços livres, edificações não residenciais e equipamentos públicos e privados inseridos na área.

4.2. Empreendimento contíguo: um empreendimento é contíguo a outro quando a menor distância entre o seu perímetro e o perímetro de outro empreendimento for igual ou inferior a um quilômetro (km). Para análise da contiguidade, devem ser considerados empreendimentos contratados no âmbito de programas de Habitação de Interesse Social que envolvam recursos federais.

4.3. Área urbana consolidada: área situada dentro do perímetro urbano delimitado em lei pelo poder público municipal, com densidade demográfica acima de 50 habitantes por hectare, malha viária implantada e que tenha, no mínimo, dois dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados: vias de acesso e de circulação pavimentadas, drenagem pluvial, calçadas, guias e sarjetas, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede para abastecimento de água potável, soluções para o esgotamento sanitário e coleta de lixo.

4.4. Zona de expansão urbana: área inserida dentro do perímetro urbano delimitado em lei pelo poder público municipal e definidas como espaços destinados à urbanização futura pela legislação municipal.

4.5. Quadra: lote ou conjunto de lotes delimitados por vias públicas.

5. DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. Os Requisitos para a implementação de empreendimentos habitacionais devem ser observados sem prejuízo do cumprimento das demais condições de contratação dos empreendimentos detalhadas em normativos específicos, bem como da aplicação das Normas Brasileiras (NBR) da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) cabíveis, considerando a versão mais recente, e do atendimento à legislação municipal, respeitado o regramento mais rigoroso.

5.2. Os requisitos dispostos neste Anexo são facultados às operações contratadas com recursos oriundos das transferências obrigatórias no âmbito das ações orçamentárias sob a gestão da Secretaria Nacional de Proteção e Defesa Civil, destinadas ao atendimento de famílias vítimas de desastres.

5.3. Excepcionalmente, nos casos em que não se aplicam os requisitos dispostos neste Anexo, é facultado à Secretaria Nacional de Habitação autorizar a sua não aplicação, a partir de solicitação justificada dos operadores de fundos financiadores do Programa Casa Verde e Amarela, motivada por

manifestação conclusiva técnica e jurídica do Agente Financeiro responsável.

6. REQUISITOS

6.1. Enquadram-se como requisitos obrigatórios todos os itens que devem ser respeitados na implementação de empreendimentos habitacionais no âmbito da linha de atendimento Aquisição subsidiada de imóveis novos em áreas urbanas.

6.2. Enquadram-se como requisitos adicionais os itens que são exigidos mediante situações determinadas, como processos seletivos ou contratação de Protótipos de Habitação de Interesse Social, conforme instrumentos específicos.

6.3. Os requisitos obrigatórios e adicionais estão apresentados conforme os eixos Inserção urbana, Concepção do projeto, Execução da obra e Desenvolvimento socioterritorial, de acordo com as tabelas a seguir:

Tabela 1 - Requisitos de Inserção Urbana

1. INSERÇÃO URBANA	
1.1 Gestão territorial e Infraestrutura	
I. Características do Terreno	Requisito
a) O empreendimento deve estar inserido em área urbana consolidada ou em área de expansão urbana previamente definida no Plano Diretor ou legislação urbanística municipal vigente.	Obrigatório
b) O empreendimento localizado em área de expansão urbana deverá estar contíguo à malha urbana e dispor, no seu entorno, de áreas destinadas a atividades comerciais locais.	Obrigatório
c) A contratação de empreendimento inserido em área de expansão urbana instituída após 10 de abril de 2012 está condicionada a comprovação do atendimento ao estabelecido no art. 42-B, da Lei n 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade.	Obrigatório
d) Terreno em ZEIS ou proveniente de aplicação de medidas de controle de ociosidade.	Adicional
II. Infraestrutura Básica	Requisito
a) O empreendimento deve ser dotado de infraestrutura urbana básica: rede de energia elétrica e iluminação pública, rede para abastecimento de água potável, soluções para o esgotamento sanitário e coleta de lixo, vias de acesso e de circulação pavimentadas, drenagem pluvial, calçadas, guias e sarjetas.	Obrigatório
b) Existência prévia de infraestrutura urbana básica no acesso ao terreno: rede de energia elétrica e iluminação pública, rede para abastecimento de água potável, soluções para o esgotamento sanitário, pavimentação, drenagem pluvial, guias e sarjetas.	Adicional
c) As redes de energia elétrica e iluminação pública, abastecimento de água potável, as soluções para o esgotamento sanitário e as vias de acesso ao empreendimento devem estar operantes até a data de entrega do empreendimento ou da respectiva etapa.	Obrigatório

d) Nos casos em que a viabilidade depender da construção de sistemas de saneamento:	Obrigatório
i. o projeto técnico deve atender às diretrizes da concessionária;	
ii. a concessionária ou o poder concedente devem responsabilizar-se pela operação do sistema a ser implantado; e	
iii. estações de tratamento de Esgoto, de Água (ETE / ETA), Estações elevatórias ou boosters devem estar situados em áreas públicas ou passíveis de doação ao domínio do município, apesar de comporem o custo de aquisição.	
1.2 Serviços e equipamentos públicos	
I. Transporte Público Coletivo	Requisito
a) Em municípios com sistema de transporte público coletivo, deve existir ou ser previsto pelo menos um itinerário de transporte público coletivo que atenda o empreendimento.	Obrigatório
b) Em municípios com mais de 750 mil habitantes, devem existir 3 ou mais itinerários de transporte público coletivo que atendam o empreendimento.	Adicional
c) Em municípios com sistema de transporte público coletivo, o ponto de embarque e desembarque de passageiros deve estar a uma distância caminhável desejável de até 500 m ou máxima de 1 km do empreendimento, computada a partir do centro do terreno.	Adicional

II. Comércio e Serviços	Requisito
a) Existência prévia de ao menos um equipamento de uso cotidiano (padaria, mercearia, mercados ou farmácia) a uma distância caminhável máxima de 1 km, computada a partir do centro do terreno.	Adicional
b) Existência prévia de ao menos um equipamento de uso eventual (supermercado, agência bancária, lotéricas ou correios) a uma distância caminhável máxima de 1,5 km, computada a partir do centro do terreno, ou acessível por transporte público coletivo em tempo inferior a 20 min, considerando no cálculo o tempo de deslocamento por caminhada até o ponto de embarque e após o desembarque.	Adicional

III. Equipamentos Públicos Comunitários	Requisito
a) O empreendimento deve propiciar o acesso de crianças em idade escolar a Escolas públicas de educação infantil (0-5 anos) localizadas a uma distância caminhável máxima de 1 km e, no caso de Escolas públicas de ensino fundamental (Ciclo I), a uma distância caminhável máxima de 1,5 km, computadas a partir do centro do terreno.	Obrigatório
b) Existência prévia de ao menos uma Escola pública de educação infantil (0-5 anos) a uma distância caminhável máxima de 1 km, computada a partir do centro do terreno.	Adicional
c) Existência prévia de ao menos uma Escola pública de ensino fundamental (Ciclo I) a uma distância caminhável máxima de 1,5 km, computada a partir do centro do terreno.	Adicional
d) Existência prévia de ao menos uma Escola pública de ensino fundamental (Ciclo II) a uma distância caminhável máxima de 1,5 km, computada a partir do centro do terreno, ou acessível por transporte público coletivo em tempo inferior a 20 min, considerando no cálculo o tempo de deslocamento por caminhada até o ponto de embarque e após o desembarque.	Adicional
e) Existência prévia de ao menos um Equipamento de proteção social básica (CRAS) a uma distância caminhável máxima de 2km, computada a partir do centro do terreno, ou acessível por transporte público coletivo em tempo inferior a 25 min, considerando no cálculo o tempo de deslocamento por caminhada até o ponto de embarque e após o desembarque.	Adicional
* Em geral, equipamentos de proteção social tem abrangência municipal em municípios com menos de 100 mil habitantes, sendo dispensada a análise.	
f) Existência prévia de ao menos um Equipamento de saúde básica (UBS) a uma distância caminhável máxima de 2,5 km, computada a partir do centro do terreno, ou acessível por transporte público coletivo em tempo inferior a 30 min, considerando no cálculo o tempo de deslocamento por caminhada até o ponto de embarque e após o desembarque.	Adicional
* Em geral, equipamentos de saúde tem abrangência municipal em municípios com menos de 100 mil habitantes, sendo dispensada a análise.	
g) Quando necessária a construção de outros equipamentos públicos para atendimento às famílias beneficiárias, identificados no levantamento realizado pelo Ente Público, devem ser previstas áreas institucionais no empreendimento para a implantação destes equipamentos, sem prejuízo das exigências municipais de destinação de áreas públicas.	Obrigatório

h) As áreas institucionais devem possuir dimensões, forma e topografia compatíveis com a instalação de equipamentos a elas destinados, conforme definido pela respectiva política setorial em sua instância federal, estadual ou municipal, conforme o caso.	Obrigatório
i) As áreas institucionais devem estar associadas a praças, áreas verdes, áreas de uso comercial ou outras de uso comum, de modo a criar microcentralidades, isto é, associar usos diferentes num mesmo espaço, evitando-se sua implantação em áreas residuais que comprometam sua função em virtude de má localização.	Obrigatório
j) A implantação das áreas institucionais pode ocorrer em qualquer tipo de estrutura viária, desde que as situações que configurem polo gerador de tráfego ou condições de acesso restritivas atendam à legislação federal e do poder público local para o tema.	Obrigatório

Tabela 2 - Requisitos de Concepção do projeto

2. CONCEPÇÃO DO PROJETO	
I. Orientações Gerais	Requisito

a) O projeto apresentado pelo proponente para a contratação, deve dispor do nível técnico de detalhamento necessário para sua adequada execução, apresentado conforme a ABNT NBR 6492, devendo ser complementado por levantamento planialtimétrico georreferenciado em sistema de coordenadas UTM (Universal Transversa de Mercator), datum horizontal, Sistema Integrado de Referências Geográficas da América do Sul (SIRGAS 2000).	Obrigatório
b) Deve ser atendido o conjunto de orientações ao proponente para aplicação das especificações de desempenho em empreendimentos de Habitação de Interesse Social; e de orientações ao Agente Financeiro para recebimento e análise dos projetos, disponíveis na página: http://pbqp-h.mdr.gov.br/ .	Obrigatório
c) Podem ser utilizadas as Fichas de Avaliação de Desempenho (FAD) de sistemas convencionais, como dado de entrada quanto ao desempenho potencial esperado, bem como para apresentar evidências dos meios definidos para o atendimento dos requisitos da ABNT NBR 15575.	Adicional

d) Na ausência de Programa Setorial de Qualidade (PSQ)/PBQPH para um produto ou componente, devem ser utilizados aqueles que tenham certificação emitida por Organismos de Certificação de Produto (OCP) acreditado pelo Inmetro.

2.1 CONCEPÇÃO DO PROJETO: EMPREENDIMENTO	
2.1.1 Adequação do terreno	
I. Adequação ao sítio físico	Requisito
a) O projeto urbanístico deve apresentar adequação ao sítio físico, considerando elementos como vegetação existente, cursos d'água, topografia e edificações existentes.	Obrigatório
b) Deve ser minimizada a necessidade de cortes e aterros, prevenidos casos de escorregamentos e erosão do solo e evitada a eliminação dos elementos arbóreos existentes.	Obrigatório
c) O empreendimento não deve se constituir em barreira física à conexão com a cidade.	Obrigatório
II. Parcelamento do solo	Requisito
a) Quando necessário o parcelamento do solo para implantação do empreendimento, este deve ser feito na forma de loteamento, preferencialmente.	Obrigatório
i. no caso de loteamento, a quadra deve ter área máxima de 25.000 m² e dimensão máxima de 200 m, em caso de inexistência de legislação municipal específica.	
ii. no caso de desmembramento, a soma das áreas de um conjunto de lotes agrupados não deverá ultrapassar as dimensões e áreas previstas para uma quadra. Caso esses limites sejam ultrapassados, deverá ser feita a opção pelo loteamento.	
III. Terraplenagem	Requisito
a) Distância mínima de 1,50 m entre as edificações e os pés/cristas de taludes com até 1,50 m de altura e distância mínima de 3,0 m para as demais situações, ou conforme previsto pelo Município, o que for maior.	Obrigatório
b) Altura máxima do talude: 4,50 m. Para taludes superiores a 4,50 m prever berma com largura mínima de 1,0 m e posicionamento à altura máxima de 1,50 m, com solução de drenagem.	Obrigatório
c) É obrigatória a construção de muros de contenção em situações que a divisa entre os lotes se dá em desnível.	Obrigatório
d) Nos casos em que não seja possível atender as inclinações máximas e que esteja constatada a situação de risco, é necessária a execução de obra de estabilização do talude ou por outra que seja comprovada por meio de estudos.	Obrigatório
e) Os taludes devem possuir sistema de drenagem que compreenda o lançamento final em sarjetas, valas, córregos ou galerias.	Obrigatório
f) Os taludes devem possuir cobertura vegetal, exceto espécies como mamão, fruta-pão, jambo, coco, banana, jaca e árvores de grande porte.	Obrigatório
2.1.2 Projeto de infraestrutura	
I. Análise de riscos de deslizamentos	Requisito
a) A análise de risco de deslizamentos, quando necessária, deve considerar cartas de risco, suscetibilidade ou geotécnicas existentes e as recomendações nelas contidas.	Obrigatório
b) Na ausência dos estudos ou mapeamentos, deve ser apresentado laudo geotécnico com a análise de risco (identificação do processo geodinâmico e nível de risco).	Obrigatório

II. Drenagem	Requisito
a) O projeto de drenagem do empreendimento deve ser precedido de leitura aprofundada do sítio físico e do seu entorno, de forma a considerar as linhas naturais de escoamento de água e reduzir os riscos de inundação.	Obrigatório
b) Deve ser apresentado projeto de drenagem com memorial de cálculo e Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) emitida por responsável técnico, considerando os parâmetros Secretaria Nacional de Saneamento (SNS).	Obrigatório
c) A solução de drenagem deve ser baseada em estudo de vazão, para avaliação da necessidade de execução com microdrenagem, composta por captação superficial e redes, mesmo que o licenciamento municipal exija apenas o escoamento superficial.	Obrigatório
d) Os empreendimentos devem manter a vazão de pré-desenvolvimento, por meio de soluções de drenagem pluvial que contemplem infiltração, retenção e/ou detenção, atendendo os parâmetros da Secretaria Nacional de Saneamento (SNS).	Obrigatório
e) Dever ser avaliada a necessidade de drenagem entre lotes ou a instalação de dispositivo que reduza o poder erosivo das águas pluviais.	Obrigatório
III. Abastecimento de Água	Requisito
a) Para unidades unifamiliares, prever reservatório superior com volume mínimo de 500 litros ou maior que 40% do consumo diário.	Obrigatório
IV. Esgotamento sanitário	Requisito
a) O projeto do empreendimento deve favorecer a gestão dos esgotos produzidos e resguardar as unidades habitacionais de possíveis impactos resultantes da implantação de sistemas locais de tratamento.	Obrigatório
b) A solução de esgotamento sanitário deve ser em rede interligada à estação de tratamento de esgoto. Admitir-se-á outro tipo de solução de esgotamento sanitário, desde que aprovada pela concessionária ou pelo município; para empreendimento, ou conjunto de empreendimentos contíguos, com menos de 500 (quinhentas) unidades habitacionais.	Obrigatório
c) O empreendimento deve estar distante no mínimo:	Obrigatório
i. 15 m de estação elevatória de esgoto;	
ii. 250 m de unidade de tratamento aberto;	
iii.10 m de unidade de tratamento fechado - empreendimento com menos de 100 UH;	
iv. 20 m de unidade de tratamento fechado - empreendimentos entre 100 e 500 UH;	
v. 50 m de unidade de tratamento fechado - demais quantidades.	
V. Coleta de Resíduos Sólidos	Requisito
a) O projeto do empreendimento deve favorecer a gestão de resíduos sólidos criando as condições necessárias para armazenamento e coleta, preferencialmente seletiva.	Obrigatório
b) Deve ser prevista área específica e comum aos moradores para o armazenamento temporário dos resíduos sólidos; resíduos secos; rejeitos, conforme especificações a seguir:	Obrigatório
i. armazenamento temporário: com coberta, com piso impermeável e com acesso em nível para os veículos de coleta da prefeitura, em dimensões suficientes para abrigar todos os contêineres;	
ii. resíduos secos, destinados à coleta seletiva municipal: Contêiner dimensionado para atender até 350 habitantes por metro cúbico; confeccionado em material metálico ou em Polietileno de Alta Densidade (PEAD) com rodízios e tampa articulada; pintura nas cores verde, azul, vermelha ou amarela; com o texto escrito nas laterais e tampa "RECICLÁVEIS"; e	
iii. rejeito, destinados ao aterro sanitário: Contêiner dimensionado para atender até 350 habitantes por metro cúbico; confeccionado em material metálico ou em PEAD com rodízios e tampa articulada; pintura nas cores cinza, marrom ou preta; com o texto escrito nas laterais e tampa "REJEITOS".	
2.1.3 Qualificação Urbanística	
I. Porte do Empreendimento	Requisito
a) Deve ser respeitado o número máximo de unidades habitacionais (UH) por empreendimento e por grupo de empreendimentos contíguos, de acordo com o porte populacional do município, nos termos seguintes:	Obrigatório
i. até 20.000 habitantes: 50 UH por empreendimento /200 UH por empreendimento contíguo;	
ii. de 20.001 a 50.000 habitantes: 100 UH por empreendimento /400 UH por empreendimento contíguo;	
iii. de 50.001 a 100.000 habitantes: 200 UH por empreendimento /400 UH por empreendimento contíguo;	
iv. de 100.001 a 500.000 habitantes: 300 UH por empreendimento /1.200 UH por empreendimento contíguo;	
v. acima de 500.000 habitantes: 500 UH por empreendimento /2.000 UH por empreendimento contíguo.	

b) Em caso de empreendimentos contíguos, cada empreendimento deve ter viabilidade técnica de implantação independente dos demais.	Obrigatório
II. Porte do Condomínio	Requisito
a) Não é permitida a constituição de condomínios horizontais, ou seja, para tipologia unifamiliar, exceto no caso de comunidades tradicionais, por questões legais que impedem o parcelamento ou a individualização de matrículas.	Obrigatório
b) Máximo de 300 UH, no caso de edificação ou conjunto de edificações multifamiliares, com exceção dos casos atípicos detalhados no item anterior.	Obrigatório
III. Afastamento entre as edificações	Requisito
a) Para a tipologia multifamiliar:	Obrigatório
i. Distância mínima entre edificações:	
i.i. Edificações até 3 pavimentos, maior ou igual a 4,50 m.	
i.ii. Edificações de 4 a 5 pavimentos, maior ou igual a 5,00 m.	
i.iii. Edificações acima de 5 pavimentos, maior ou igual a 6,00 m, ou o que estiver disposto na legislação municipal, respeitado o que for maior.	
ii. Para poços internos, como poços de ventilação, é vedada a previsão de janelas de salas ou dormitórios voltadas para o interior destas áreas.	
iii. Para edificação com bloco "H", é vedada a formação de átrios pela junção de dois blocos.	
IV. Variação morfológica	Requisito
a) Previsão de variação das fachadas, cobertura ou volumetria das unidades habitacionais ou edificações.	Adicional
b) É desejável que o projeto do empreendimento preveja diferentes tipos de implantação e tipos de edificação (casas térreas, sobrados, casas sobrepostas e edifícios de apartamentos).	Adicional
V. Fechamento	Requisito
a) O fechamento do conjunto, quando existente, deverá possuir no mínimo 50% de permeabilidade visual.	Obrigatório
VI. Áreas comerciais	Requisito
a) Previsão de áreas do empreendimento destinadas ao uso comercial em edificações multifamiliares, devendo o resultado de sua exploração ser destinado ao custeio do condomínio.	Adicional
VII. Sistemas de Espaços Livres	Requisito
a) O projeto do empreendimento deve criar espaços públicos de circulação e espaços livres urbanos de permanência, que ofereçam condições de utilização pelos seus moradores e de seu entorno, através da introdução de usos e equipamentos adequados ao seu porte, destinação e aos costumes locais.	Obrigatório
b) Deve ser prevista a iluminação pública, a arborização e o mobiliário urbano adequados para os espaços públicos de circulação e para os espaços livres urbanos de permanência.	Obrigatório
c) Quando dentro do empreendimento existirem Áreas de Preservação Permanente (APP), o projeto do empreendimento deve associá-las a parques de forma a propiciar o seu uso coletivo, respeitando os limites da legislação vigente.	Obrigatório
d) Em empreendimentos produzidos a partir de novos loteamentos, preferencialmente, 50% da área destinada aos espaços livres devem conformar uma única área e devem ter declividade compatível com a atividade (de lazer ativo) a ser nela desenvolvida.	Obrigatório
e) O empreendimento deve conter equipamentos de uso comum, a serem implantados com recursos mínimos de 1% (um por cento) do valor da edificação e infraestrutura, que deverá ser destinado a equipamentos esportivos e de lazer conforme indicação do Ente Público local, preferencialmente em área pública.	Obrigatório
f) No caso de empreendimento unicamente sob a forma de condomínio, o valor estabelecido no item anterior, obrigatoriamente, deve custear os seguintes equipamentos, internos aos condomínios:	Obrigatório
i. espaço coberto para uso comunitário e sala do síndico com local para armazenamento de documentos; e	
ii. espaço descoberto para lazer e recreação infantil.	
g) Para o tipo unifamiliar, as unidades deverão ser entregues com as áreas permeáveis frontais gramadas.	Adicional
h) Deve ser prevista a utilização de pavimentos drenantes e com alto índice de refletância solar em estacionamentos, ambientes de circulação, jardins, quadras poliesportivas, ciclovias, calçadas, parques e caminhos verdes.	Adicional
VIII. Tratamento paisagístico	Requisito
a) Elaboração e execução de projeto contendo:	Obrigatório
i. Porte da vegetação;	
ii. Especificação de vegetação prioritariamente nativa;	

iii. Iluminação;	
iv. Mobiliário urbano (poste, parada de ônibus com recuo, coberta e com banco);	
v. Área de recreação (quadra, praça com playground, equipamento de ginastica, dentre outros);	
vi. Tratamento de pisos com percursos definidos e integrados ao passeio público;	
vii. Espaços sombreados.	
b) Os empreendimentos devem ter arborização com diâmetro à altura do peito (DAP) mínimo de 3 cm, na seguinte proporção: 1 árvore para cada 2 unidades habitacionais, em casos de unidades unifamiliares; e 1 árvore a cada 5 unidades habitacionais, em caso de edificações multifamiliares.	Obrigatório
c) Podem ser contabilizadas árvores existentes ou plantadas.	Obrigatório
d) As árvores devem ser plantadas, preferencialmente, ao longo das vias para sombreamento de calçadas ou para sombreamento de áreas de recreação e lazer.	Obrigatório
e) Todas as vias deverão apresentar arborização, em pelo menos um dos lados, em espaçamento máximo de 15 m e DAP mínimo de 3 cm.	Obrigatório
2.1.4 Mobilidade e acessibilidade	
I. Acesso ao empreendimento	Requisito
a) O empreendimento deve estar articulado à malha viária existente ou possibilitar a integração com a malha futura, em conformidade com a diretriz viária estabelecida pelo Ente Público local, quando existente.	Obrigatório
b) A principal via de acesso ao empreendimento deve garantir sua conectividade com o restante da cidade, considerando, além da demanda por circulação por ele gerada, as diretrizes viárias estabelecidas pelo Ente Público local para a área, quando existentes.	Obrigatório
c) Não é permitido o acesso ao empreendimento diretamente por estradas ou vias expressas.	Obrigatório
d) A via de acesso ao empreendimento deve:	Obrigatório
i. ser pavimentada, dotada de iluminação pública e permitir acesso a transporte público; e	
ii. permitir a circulação confortável e segura de bicicletas por intermédio da criação de ciclovias, ciclofaixas ou, na impossibilidade de previsão destes elementos, pela adoção de sinalização vertical ou horizontal adequada.	

II. Sistema viário para novos parcelamentos na forma de loteamento	Requisito
a) O sistema viário do empreendimento deve ser projetado com hierarquização definida, de acordo com seu porte e tipologia, de forma a permitir a circulação de diversos modais de transporte e garantir o livre acesso de serviços públicos, em especial ao transporte público coletivo.	Obrigatório
b) As dimensões mínimas das vias devem obedecer à legislação municipal de parcelamento e uso do solo. Em caso de inexistência de lei específica, devem ser adotadas as seguintes dimensões mínimas de leito carroçável:	Obrigatório
i. Vias locais: 7,00 m	
ii. Vias coletoras: 12,00 m	
iii. Vias arteriais: 18,00 m com canteiro central de no mínimo 1,50 m.	
c) Calçadas: conforme a ABNT NBR 9050.	Obrigatório
d) Dimensões mínimas de faixa livre: calçadas, passeios e vias exclusivas de pedestres devem incorporar faixa livre com largura mínima recomendável de 1,50 m, sendo o mínimo admissível de 1,20 m.	Obrigatório
e) As faixas livres devem ser completamente desobstruídas e isentas de interferências, tais como vegetação, mobiliário urbano, equipamentos de infraestrutura urbana aflorados (postes, armários de equipamentos, e outros), orlas de árvores e jardineiras, bem como qualquer outro tipo de interferência ou obstáculo que reduza a largura da faixa livre. A interferência com rebaixamentos para acesso de veículos deverá ser tratada com previsão de rampas. Eventuais obstáculos aéreos, tais como marquises, faixas e placas de identificação, toldos, luminosos, vegetação e outros, devem se localizar a uma altura superior a 2,10 m.	Obrigatório
f) Ciclovias e ciclofaixas: Devem ser previstas nos projetos segundo diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana, sempre que a topografia permitir e for possível conformar com o sistema viário local.	Obrigatório
g) O sistema viário do empreendimento deve ser projetado de forma a garantir o acesso às áreas institucionais e às áreas destinadas aos usos comerciais e de serviços, as quais, quando existentes, devem ser localizadas preferencialmente em via coletora ou arterial.	Obrigatório

h) O sistema viário do empreendimento deve priorizar o uso por pedestres e garantir a acessibilidade às pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, conforme os termos da NBR 9050.	Obrigatório
III. Acessibilidade	Requisito
a) Deve ser garantida a rota acessível em todas as áreas privadas de uso comum no empreendimento, nos termos da ABNT NBR 9050.	Obrigatório
2.2 CONCEPÇÃO DO PROJETO: UNIDADES HABITACIONAIS / EDIFICAÇÕES	
2.2.1 Programa de necessidades	
I. Programa mínimo da unidade habitacional	Requisito
a) Área útil mínima da UH (descontando as paredes) deve ser suficiente para atender o programa mínimo e as exigências de mobiliário para cada cômodo, respeitadas as seguintes áreas úteis mínimas:	Obrigatório
i. Casas: 36,00 m ² , se a área de serviço for externa, ou 38,00 m ² , se a área de serviços for interna.	
ii. Apartamentos / Casas Sobrepostas: 39,00 m ² .	
b) Pé-direito:	Obrigatório
i. Em unidades localizadas em todas as zonas bioclimáticas, para todas as tipologias, mínimo de 2,50 m, admitindo-se 2,30 m no banheiro.	Adicional
ii. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 3, 4, 5, 6, 7 e 8, para as tipologias multifamiliares, mínimo de 2,60 m. Admitindo-se 2,30 m no banheiro.	
c) Programa mínimo: Sala + 1 dormitório de casal + 1 dormitório para duas pessoas + cozinha + área de serviço + banheiro. Não foi estabelecida a área mínima dos cômodos, deixando aos projetistas a competência de formatar os ambientes da habitação segundo o mobiliário previsto a seguir:	Obrigatório
i. Dormitório de casal - Quantidade mínima de móveis = 1 cama (1,40 m x 1,90 m); 1 criado-mudo (0,50 m x 0,50 m); e 1 guarda-roupa (1,60 m x 0,50 m). Circulação mínima entre mobiliário e/ou paredes de 0,50 m.	
ii. Dormitório para duas pessoas - Quantidade mínima de móveis: 2 camas (0,90 m x 1,90 m); 1 criado-mudo (0,50 m x 0,50 m); e 1 guarda-roupa (1,50 m x 0,50 m). Circulação mínima entre as camas de 0,80 m. Demais circulações, mínimo 0,50 m.	
iii. Cozinha - Largura mínima: 1,80 m. Quantidade mínima de itens: pia (1,20 m x 0,50 m); fogão (0,55 m x 0,60 m); e geladeira (0,70 m x 0,70 m). Previsão para armário sob a pia e gabinete.	
iv. Sala de estar/refeições: Largura mínima: 2,40 m. Quantidade mínima de móveis: sofás com número de assentos igual ao número de leitos; mesa para 4 pessoas; e Estante/Armário TV.	
v. Banheiro - Largura mínima: 1,50 m. Quantidade mínima de itens: 1 lavatório sem coluna, 1 vaso sanitário com caixa de descarga acoplada, 1 box com ponto para chuveiro (0,90 m x 0,95 m) com previsão para instalação de barras de apoio e de banco articulado. Assegurar a área para transferência ao vaso sanitário e ao box.	
vi. Área de Serviço - Quantidade mínima de itens: 1 tanque (0,52 m x 0,53 m) e 1 máquina (0,60 m x 0,65 m). Prever espaço e garantia de acesso frontal para tanque e máquina de lavar.	
vii. Em Todos os Cômodos: Espaço livre de obstáculos em frente às portas de no mínimo 1,20 m. Nos banheiros, deve ser possível inscrever módulo de manobra sem deslocamento que permita rotação de 360° (D= 1,50 m). Nos demais cômodos, deve ser possível inscrever módulo de manobra sem deslocamento que permita rotação de 180° (1,20 m x 1,50 m), livre de obstáculos, conforme definido pela ABNT NBR 9050.	
d) Para casas térreas, deverá ser prevista ao menos uma opção de ampliação da unidade habitacional sem prejuízo das condições de iluminação e ventilação natural dos cômodos pré-existentes.	Obrigatório
II. Itens externos	Requisito
a) Vagas de estacionamento conforme definido na legislação municipal.	Obrigatório
b) Proteção da alvenaria externa (para casas): Calçada em concreto com largura mínima de 0,50 m. Nas áreas de serviço externas, deverá ser prevista calçada com largura mínima de 1,20 m e comprimento mínimo de 2,00 m na região do tanque e máquina de lavar.	Obrigatório
2.2.2 Estratégias de conforto	
I. Estratégias passivas	Requisito
a) O projeto deve explorar ao máximo estratégias passivas para garantir o conforto das unidades habitacionais, com o aproveitamento da iluminação e ventilação natural, por meio da forma do edifício, escolha adequada de fechamentos, escolha adequada de paredes externas e coberturas, disposição e tamanho das aberturas, tipos de esquadrias, sempre de acordo com o clima local para aumentar o conforto ambiental e o desempenho termoenergético da Unidade Habitacional.	Obrigatório
II. Ventilação	Requisito

a) Ventilação cruzada: Para o tipo unifamiliar, em todas as zonas bioclimáticas, deve ser garantida ventilação cruzada, ou seja, o escoamento de ar entre pelo menos duas fachadas diferentes, opostas ou adjacentes. E recomendada em unidades multifamiliares.	Obrigatório
b) Ventilação noturna:	Obrigatório
i. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 2, 3, 4, 5 e 6, para todas as tipologias, deve ser garantida a ventilação noturna com segurança em dormitórios.	
ii. Em unidades localizadas nas zonas bioclimática 7 e 8, para todas as tipologias, deve ser garantida a ventilação noturna com segurança em ambientes de permanência prolongada (APP) - dormitórios e sala.	
III. Ponto para ar-condicionado	Requisito
a) Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 7 e 8 deve ser previsto ponto para instalação de aparelho de ar-condicionado em ao menos um dos cômodos, preferencialmente o quarto de casal, com a instalação de tubulação de infraestrutura seca para a fiação e para o dreno de água, além da previsão de dimensionamento no quadro geral para instalação dos disjuntores específicos do sistema de ar condicionado.	Obrigatório
b) No caso de sistema convencional (de parede), deve ser prevista a abertura de vão em no mínimo um cômodo e o isolamento/vedação deste vão, diverso da abertura da esquadria. Deverá constar no Manual do Proprietário instalação da base de apoio em caixilho de madeira e/ou de concreto será de responsabilidade do usuário.	Obrigatório
IV. Simulação	Requisito
a) Deverá ser realizada simulação computadorizada para avaliação do conforto térmico das unidades habitacionais.	Adicional
2.2.3 Sistemas e componentes	
I. Sistema construtivo	Requisito
a) Utilização de método construtivo rápido e limpo como o steel frame ou wood frame.	Adicional
b) Utilização de madeira biossintética reciclável ou de madeira certificada.	Adicional
II. Cobertura	Requisito
a) No caso de sistemas de cobertura convencionais, a FAD do SiNAT do PBQP-H (disponível na página: http://pbqp-h.mdr.gov.br) pode ser utilizada como dado de entrada de projeto quanto ao desempenho potencial esperado, bem como para apresentar evidências dos meios definidos para o atendimento dos requisitos da ABNT NBR 15575.	Obrigatório
b) É vedado o uso de estrutura metálica quando o empreendimento estiver localizado em regiões litorâneas ou em ambientes agressivos a esse material.	Obrigatório
c) No caso de área de serviço externa, a cobertura deve ser em toda a área, nas mesmas especificações da UH, facultado o uso de laje.	Obrigatório
d) Pintura dos tetos com tinta látex Econômica, Standard ou Premium, segundo a norma ABNT NBR 15079.	Obrigatório
e) Em edificações multifamiliares, prever forro na cobertura quando houver beiral, na parte exposta à ação dos ventos.	Obrigatório
f) Absortância solar (I):	Obrigatório
i. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 1, 2 e 3, para todas as tipologias, a absortância solar (I) do telhado deve ser abaixo de 0,6 (cores claras e médias).	
ii. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 4, 5, 6, 7 e 8, para todas as tipologias, a absortância solar (I) do telhado deve ser abaixo de 0,4 (cores claras e médio-claras).	
g. Transmitância térmica (U):	Adicional
i. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 1, 3 e 5, para tipologias unifamiliares, a transmitância térmica (U) em W/m ² K deve ser abaixo de 0,7. Para tipologias multifamiliares, a transmitância térmica (U) em W/m ² K deve ser abaixo de 2,0.	
ii. Em unidades localizadas na zona bioclimática 2, para todas as tipologias, a transmitância térmica (U) em W/m ² K deve ser abaixo de 0,7.	
iii. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 4, 6, 7 e 8, para todas as tipologias, a transmitância térmica (U) em W/m ² K deve ser abaixo de 2,0.	
III. Piso	Requisito
a) No caso de sistemas de piso convencionais, a FAD do SiNAT do PBQP-H (disponível na página: http://pbqp-h.mdr.gov.br) pode ser utilizada como dado de entrada de projeto quanto ao desempenho potencial esperado, bem como para apresentar evidências dos meios definidos para o atendimento dos requisitos da ABNT NBR 15575.	Obrigatório
b) É obrigatória a instalação de piso e rodapé em toda a unidade, incluindo o hall e as áreas de circulação interna.	Obrigatório
c) O revestimento deve ser em cerâmica esmaltada PEI 4, com índice de absorção inferior a 10% e desnível máximo de 15mm. Para áreas molháveis e rota de fuga, o coeficiente de atrito dinâmico deve ser superior a 0,4.	Obrigatório
IV. Sistemas de Vedação Vertical	Requisito

a) No caso de sistemas de vedação vertical convencionais, a FAD do SiNAT do PBQP-H (disponível na página: http://pbqp-h.mdr.gov.br) pode ser utilizada como dado de entrada de projeto quanto ao desempenho potencial esperado, bem como para apresentar evidências dos meios definidos para o atendimento dos requisitos da ABNT NBR 15575.	Obrigatório
b) Sistemas de Vedação Vertical Externas:	Obrigatório
i. Revestimento em concreto regularizado e plano, ou chapisco e massa única ou emboço e reboco, adequados para o acabamento final em pintura.	
ii. Pintura com tinta látex Standard ou Premium, segundo a norma ABNT NBR 15079, ou textura impermeável.	
iii. Nas áreas de serviço externas à edificação, o azulejo deverá cobrir no mínimo a largura correspondente ao tanque e a máquina de lavar roupas (largura mínima de 1,20m).	
c) Sistemas de Vedação Vertical Interna:	Obrigatório
i. Revestimentos internos e de áreas comuns: gesso ou chapisco e massa única ou emboço e reboco, ou ainda em concreto regularizado e plano, adequados para o acabamento final em pintura.	
ii. Pintura com tinta látex Econômica, Standard ou Premium, segundo a norma ABNT NBR 15079, ou textura impermeável.	
iii. Em áreas molhadas, revestimento com azulejo até altura mínima de 1,50m em todas as paredes da cozinha, área de serviço interna à edificação e banheiro e em toda a altura da parede na área do box.	
d) Absortância solar (α):	Obrigatório
i. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 1, 2 e 3, deve ser garantida a pintura das paredes externas predominantemente em cores claras a médias (absortância solar máxima de 0,6) ou o uso de acabamentos externos predominantemente com absortância solar máxima de 0,6. Cores escuras são admitidas em detalhes.	
ii. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 4, 5, 6, 7 e 8, deve ser garantida a pintura das paredes externas predominantemente em cores claras (absortância solar máxima de 0,4) ou o uso de acabamentos externos predominantemente com absortância solar máxima de 0,4. Cores escuras são admitidas em detalhes.	
e) Transmitância Térmica (U) e Capacidade Térmica (CT):	Adicional
i. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 1 e 2, os limites de Transmitância Térmica (U) em W/m ² K e Capacidade Térmica (CT) em kJ/m ² K para tipologia unifamiliar, devem ser: U ≤ 2,50 e CT ³ 130. Para tipologia multifamiliar, devem ser: U ≤ 1,30 e CT ³ 130, ou U ≤ 0,75 e CT ³ 30.	
ii. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 3, 4, 5, 6, 7 e 8, os limites de Transmitância Térmica (U) em W/m ² K e Capacidade Térmica (CT) em kJ/m ² K para tipologia unifamiliar, devem ser: U ≤ 1,85 e CT ³ 130, ou U ≤ 0,75 e CT ³ 30. Para tipologia multifamiliar, devem ser: U ≤ 2,50 e CT ³ 130.	
V. Esquadrias	Requisito
a) Portas e ferragens:	Obrigatório
i. Portas de acesso e internas em madeira. Em regiões litorâneas ou meio agressivo, admite-se no acesso à unidade porta de aço, PVC ou de alumínio, desde que não possuam vidros em altura inferior à 1,10 m em relação ao piso acabado.	
ii. Batente em aço ou madeira desde que possibilite a inversão do sentido de abertura das portas. Vão livre entre batentes de 0,80 m x 2,10 m em todas as portas. Previsão de área de aproximação para abertura das portas de acesso (0,60 m interno e 0,30 m externo). Maçanetas de alavanca devem estar entre 0,90 m a 1,10 m do piso. Em tipologia de casa prever ao menos duas portas de acesso, sendo 01 (uma) na sala para acesso principal e outra para acesso de serviço na cozinha/área de serviço.	
iii. Em portas de aço, pintura com esmalte sobre fundo preparador. Em portas de madeira, com esmalte ou verniz.	
b) Janelas:	Obrigatório
i. Soluções previstas em todos os vãos externos deverão ser completas e com vidros, sem folhas fixas. É vedada a utilização de aço em regiões litorâneas.	
ii. Em regiões litorâneas ou meio agressivo, admitem-se janelas em madeira, PVC ou alumínio.	
iii. É obrigatório o uso de vergas e contravergas com transpasse mínimo de 0,30 m, além de peitoril com pingadeira e transpasse de 2 cm para cada lado do vão, ou solução equivalente que evite manchas de escorrimento de água abaixo do vão das janelas.	
iv. É vedado o uso de cobogós em substituição às janelas.	
v. Em janelas de aço, pintura com esmalte sobre fundo preparador. Em janelas de madeira, com esmalte ou verniz.	
vi. Em todas as zonas bioclimáticas, as esquadrias de dormitórios devem ser dotadas de recurso (veneziana, varanda, brise, beiral, anteparo ou equivalente) que permita o sombreamento externo com garantia de ventilação natural. Se acoplado à janela, este elemento deve possibilitar a abertura total da janela para a entrada de luz natural quando desejado.	

vii. Eficiência das janelas: os limites mínimos do percentual de abertura de elementos transparentes em relação à área do cômodo (PtApp) e do fator de ventilação da esquadria (FV), e a necessidade de sombreamento devem ser:	Adicional
vii.i. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 1 e 2, para tipologia unifamiliar: PtApp ³ 17%, FV ³ 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios. Para tipologia multifamiliar: PtApp ³ 17%, FV ³ 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala.	
vii.ii. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 3 e 4 para tipologia unifamiliar: PtApp ³ 17%, FV ³ 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala, ou PtApp ³ 23%, FV ³ 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios. Para tipologia multifamiliar: PtApp ³ 17%, FV ³ 0,45 recurso de sombreamento nos dormitórios e sala.	
vii.iii. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 5 e 8, para tipologia unifamiliar: PtApp ³ 17%, FV ³ 0,90 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala, ou PtApp ³ 23%, FV ³ 0,90 com recurso de sombreamento nos dormitórios, ou PtApp ³ 23%, FV ³ 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala. Para tipologia multifamiliar: PtApp ³ 17%, FV ³ 0,90 recurso de sombreamento nos dormitórios e sala, ou PtApp ³ 23%, FV ³ 0,45 recurso de sombreamento nos dormitórios e sala.	
vii.iv. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 6, para tipologia unifamiliar: PtApp ³ 17%, FV ³ 0,90 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala, ou PtApp ³ 23%, FV ³ 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios. Para tipologia multifamiliar: PtApp ³ 17%, FV ³ 0,90 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala, ou PtApp ³ 23%, FV ³ 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala.	
vii.v. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 7, para tipologia unifamiliar: PtApp ³ 17%, FV ³ 0,90 com recurso de sombreamento nos dormitórios, ou PtApp ³ 17%, FV ³ 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala, ou PtApp ³ 23%, FV ³ 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios. Para tipologia multifamiliar: PtApp ³ 17%, FV ³ 0,90 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala, ou PtApp ³ 23%, FV ³ 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala.	
VI. Sistemas prediais hidráulicos	Requisito
a) Parâmetros do sistema:	Obrigatório
i. Pressão estática máxima no sistema = 30 mca; e	
ii. Limitação de vazões no dimensionamento sistema:	
ii.i. ducha: 12 L/min	
ii.ii. torneiras de pia de cozinha e tanque: 6 L/min	
ii.iii. torneiras de lavatório: 4 L/min	
ii.iv. alimentação de bacia de descarga: 9 L/min	
b) Onde houver chuveiro elétrico não há necessidade de instalação de dispositivos economizadores.	Obrigatório
c) Prever pontos específicos de água e esgoto para máquina de lavar roupa.	Obrigatório
d) Lavatório: Louça sem coluna, com dimensão mínima de 30x40cm, sifão, e torneira metálica cromada com acionamento por alavanca ou cruzeta, segundo a norma ABNT NBR 10281/15, com acabamento de registro de alavanca ou cruzeta.	Obrigatório
e) Bacia sanitária: com caixa acoplada e mecanismo de descarga com duplo acionamento, conforme a norma ABNT NBR 15097, não sendo admitida caixa plástica externa.	Obrigatório
f) Tanque: Capacidade mínima de 20 litros, de concreto pré-moldado, PVC, louça, inox, granilite ou mármore sintético com torneira metálica cromada com acionamento por alavanca ou cruzeta com arejador. Acabamento de registro de alavanca ou cruzeta.	Obrigatório
g). Pia da cozinha: Bancada de 1,20 m x 0,50 m com cuba de granito, mármore, inox, granilite ou mármore sintético, torneira metálica cromada ou cromada com mecanismo de acionamento metálico. Torneira e acabamento de registro de alavanca ou cruzeta.	Obrigatório
h) Torneiras: Instalação de torneiras com arejador incorporado, com limitação de vazão; ou Instalação de torneiras com arejador incorporado sem limitação de vazão e instalação de restritor de vazão, na saída da tubulação (onde houver flexível, antes dele). Restringir a vazão em 4 L/min para torneiras de lavatório e em 6 L/min para torneiras de pia de cozinha e tanque.	Obrigatório
i) Ralos: previsão de instalação de dois ralos no banheiro e instalação de ralo nos halls de circulação de acesso às unidades.	Obrigatório
j) Em edificações multifamiliares, deve ser prevista a instalação de shafts com fácil acesso para manutenção das instalações em cada unidade habitacional.	Adicional
VII. Sistemas prediais Elétricos e de Comunicação	Requisito
a) Pontos de tomadas elétricas: Deverão atender à ABNT NBR NM 60669 e ABNT NBR 5410 com no mínimo 4 na sala, 4 na cozinha, 2 na área de serviço, 2 em cada dormitório, 1 tomada no banheiro e mais 1 ponto elétrico para chuveiro.	Obrigatório

b) Tomadas baixas a 0,40 m do piso acabado, interruptores, interfonos, campainha e outros a 1,00 m do piso acabado.	Obrigatório
c) Prever ponto específico para máquina de lavar roupa.	Obrigatório
d) Pontos de iluminação nas áreas comuns: Plafon simples com soquete para todos os pontos de luz. Instalar luminária completa e com lâmpadas fluorescentes com Selo Procel ou Etiqueta Nacional de Conservação de Energia (ENCE) nível A no Programa Brasileiro de Etiquetagem (PBE) para as áreas de uso comum. Instalação de sistema automático de acionamento das lâmpadas - minuteria ou sensor de presença - em ambientes de permanência temporária.	Obrigatório
e) Pontos de comunicação: 1 ponto de telefone, 1 de campainha (completa e instalada), 1 ponto de antena (tubulação seca) e 1 ponto de interfone (completo e instalado) quando em edificação com mais de dois pavimentos.	Obrigatório
f) Interfone: Instalar sistema de porteiro eletrônico para edificações com mais de dois pavimentos.	Obrigatório
g) Deve ser previsto ponto para antena individual em edificações multifamiliares.	Obrigatório
h) Deve ser previsto ao menos um ponto para internet por UH. E em edificações multifamiliares deve ser prevista também a tubulação de infraestrutura seca desde o ponto de entrega da edificação até a entrada das unidades.	Obrigatório
i) Circuitos elétricos: Prever circuitos independentes para iluminação, tomadas de uso geral, tomadas de uso específico para cozinha e para o chuveiro, dimensionados para a potência usual do mercado local. Prever DR e ao menos 02 (dois) posições de disjuntor vagas no Quadro de Distribuição.	Obrigatório
VIII. Elevador	Requisito
a) Para edificação acima de dois pavimentos, deve ser previsto e indicado na planta o espaço destinado ao elevador e informado no manual do proprietário. O espaço deve permitir a execução e instalação futura do elevador. Não é necessária nenhuma obra física para este fim, exceto a execução da sua fundação, que deverá ser projetada e executada caso o espaço previsto para a futura instalação do elevador esteja no interior da edificação. Além disso, a estrutura deverá ser projetada e executada para suportar as cargas de instalação e operação do equipamento.	Obrigatório
IX. Instalação de gás	Requisito
a) Instalação de sistema para individualização do consumo de gás em conformidade com os padrões locais para geração de conta individualizada.	Obrigatório
b) Deve ser prevista a proteção física dos medidores de gás.	Obrigatório
X. Correspondência	Requisito
a) Deve ser instalada uma caixa para recebimento de correspondências com identificação da unidade habitacional em tipologias multifamiliares.	Obrigatório
XI. Sistemas Inovadores	Requisito
a) Serão aceitas tecnologias inovadoras de construção homologadas pelo SiNAT desde que tenham Documento de Avaliação Técnica (DATec) vigente, no âmbito do SiNAT do PBQP-H (disponível em: http://pbqp-h.mdr.gov.br).	Obrigatório
2.2.4 Acessibilidade e adaptação	
I. Unidades adaptadas	Requisito
a) Disponibilizar unidades adaptadas ao uso por pessoas com deficiência, quando houver, de acordo com a demanda necessária e conforme a deficiência apresentada, com alguns dos seguintes itens:	Obrigatório
i. Puxador horizontal na porta do banheiro, conforme ABNT NBR 9050;	
ii. Barras de apoio junto à bacia sanitária, conforme ABNT NBR 9050;	
iii. Barras de apoio no box do chuveiro, conforme ABNT NBR 9050;	
iv. Banco articulado para banho, conforme ABNT NBR 9050;	
v. Torneiras de banheiro, cozinha e tanque com acionamento por alavanca ou por sensor;	
vi. Bancada de cozinha instalada a 85 cm com altura livre inferior de 73 cm;	
vii. Plataforma elevatória de percurso fechado;	
viii. Chuveiro com barra deslizante para ajuste de altura;	
ix. Lavatório e bancada de cozinha instalados a 70 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo);	
x. Registro do chuveiro instalado a 80 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo);	
xi. Registro do banheiro instalado a 80 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo);	
xii. Acessórios de banheiro instalados a 80 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo);	

- xiii. Quadro de distribuição de energia instalado a 80 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo);
- xiv. Interruptores, campainha e interfone (quando na parede), instalados 80 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo);
- xv. Sinalização luminosa intermitente em todos os cômodos, instalada junto ao sistema de iluminação do ambiente e acionada em conjunto com a campainha e com o interfone;
- xvi. Interfone;
- xvii. Fita contrastante para sinalização de degraus ou escadas internas, conforme ABNT NBR 9050;
- xviii. Contraste visual entre piso e paredes e entre paredes e portas, conforme ABNT NBR 9050;
- xix. Contraste visual para tomadas, interruptores, quadros de distribuição de energia, campainha e interfone;
- xx. Adesivos em braille junto a interruptores indicando sua posição (ligado/desligado) e no quadro de distribuição indicando os circuitos relacionados a cada disjuntor; e
- xxi. Fixador de portas para mantê-las abertas quando necessário.

2.2.5 Eficiência Energética	
I. Sistemas alternativos de geração de energia	Requisito
a) Os projetos do empreendimento e edificações devem prever estratégias para a redução do consumo de energia e propiciar, quando possível, a utilização de fontes renováveis de energia (a energia solar, eólica, de biomassa, oceânica, e outras que vierem a ser reconhecidas e integrarem o Sistema Elétrico Brasileiro).	Obrigatório
b) Os sistemas alternativos de geração de energia devem ser instalados nos empreendimentos de forma complementar às redes de distribuição existentes no município.	
c) Os Sistemas alternativos de geração de energia devem ter seus equipamentos devidamente etiquetados pelo PBE - Inmetro.	
d) Os componentes, projeto e procedimentos de instalação de Sistemas alternativos de geração de energia devem atender às Normas Técnicas vigentes, conforme verificação realizada pelo Agente Financeiro responsável pela contratação da operação.	
e) Sistemas alternativos de geração de energia devem ser entregues instalados, isto é, com o conjunto de todos os componentes montados na edificação, conectado à rede hidráulica ou elétrica, conforme o caso, e em perfeitas condições de funcionamento.	Deve ser previsto um dos sistemas alternativos de geração de energia
f) Para entrega de Sistemas alternativos de geração de energia devem ser realizados testes de verificação do seu funcionamento e deverá ser apresentado ao Agente Financeiro contratante da operação, Termo de Conclusão emitido por responsável técnico.	
II. Sistema Fotovoltaico (SFV)	Requisito
a) Instalação de Sistema Fotovoltaico (SFV), com geração de energia elétrica a partir da radiação solar, observando os seguintes itens:	Obrigatório
i. os módulos fotovoltaicos e os inversores fotovoltaicos deverão possuir classificação A pelo Inmetro de eficiência energética;	
ii. instalação por meio de microgeração distribuída no sistema de compensação de energia elétrica, de acordo com a Resolução ANEEL nº 482, de 17 de abril de 2012, e suas alterações;	
iii. possuir capacidade de geração de energia elétrica mínima correspondente a 1.200 kWh/ano por unidade habitacional, comprovado a partir da análise por simulação do projeto elétrico.	
b) Devem ser previstas as seguintes garantias pelo fabricante do SFV:	Deve ser previsto um dos sistemas alternativos de geração de energia
i. Para os módulos fotovoltaicos, garantia contra defeitos de fabricação de pelo menos 10 (dez) anos e garantia de performance do equipamento por pelo menos 25 (vinte e cinco) anos;	
ii. Para os módulos fotovoltaicos, a garantia de performance acima refere-se a uma redução média de performance de até 0,5% ao ano, por período de 25 (vinte e cinco) anos de operação dos módulos fotovoltaicos;	
iii. Para os inversores fotovoltaicos, garantia contra defeitos de fabricação por no mínimo 25 (vinte e cinco) anos; e	

iv. Assistência técnica do sistema pelo período de 12 meses, sendo disponibilizando número de ligação telefônica, endereço eletrônico e contato por página na internet, devendo a execução da assistência técnica ao morador ocorrer em até 5 (cinco) dias da data de solicitação do interessado.	
c) Deve ser prevista a garantia referente à execução da instalação de pelo menos 5 (cinco) anos pelo construtor ou responsável pela instalação.	
d) O projeto deve comprovar a viabilidade técnica da instalação, bem como se haverá interferência do SFV no sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA) e instalações elétricas para os edifícios que contem com esse tipo de proteção e tomar as medidas necessárias para garantir um sistema adequado de proteção, caso necessário.	
e) Além das disposições e instruções contidas no Manual do Usuário, devem ser colocadas placas indicativas da existência do sistema em local visível ao nível do pedestre em cada unidade habitacional, com advertência sobre o perigo de manuseio por pessoa não habilitada, os riscos da corrente elétrica e tensão do equipamento, telefone para chamada de serviço de manutenção e outras disposições necessárias à segurança dos beneficiários.	
III. Sistema de Aquecimento de Água (SAS)	Requisito
a) Instalação de Sistema de Aquecimento de Água (SAS), com geração de energia por meio de energia solar térmica, observando os seguintes itens:	Obrigatório
b) O SAS pode ser previsto nas seguintes regiões e respectivas zonas bioclimáticas definidas pela ABNT NBR 15220-3:	
i. Centro-Oeste: ZB3, ZB4, ZB5, ZB6, ZB7 e ZB8	
ii. Sudeste: ZB3, ZB4, ZB5 e ZB6	
iii. Sul: ZB1, ZB2 e ZB3	Deve ser previsto um dos sistemas alternativos de geração de energia

c) Devem ser previstas as seguintes garantias pelo fabricante do SAS:	
i. Garantia contra defeitos de fabricação para todos os componentes e materiais pelo período mínimo de 5 anos; e	

ii. Assistência técnica do sistema pelo período de 12 meses, sendo disponibilizado número de ligação telefônica, endereço eletrônico e contato por página na internet, devendo a execução da assistência técnica ao morador ocorrer em até 5 (cinco) dias da data de solicitação do interessado.	
IV. Iluminação de áreas condominiais	Requisito
a) Internas:	
	Obrigatório
i. Lâmpadas fluorescentes com Selo Procel ou ENCE nível A no PBE; e	
ii. Sistema automático de acionamento das lâmpadas - minuteria ou sensor de presença - em ambientes de permanência temporária.	
b) Externas:	
	Obrigatório
i. Programação de controle por horário ou fotossensor.	
2.2.6 Gestão de Água	
I. Medição individualizada	Requisito

a) O projeto do empreendimento e edificações deverá favorecer a gestão das águas (potáveis e pluviais) contribuindo para mitigar problemas de escassez e para a utilização mais sustentável desse insumo	Obrigatório
b) Instalação de sistema para individualização do consumo de água em conformidade com os padrões da concessionária local e geração de conta individualizada.	Obrigatório
c) Nos locais onde não houver padrões específicos da concessionária, deve ser realizada a instalação de sistema para individualização de água com locação de hidrômetro homologado pelo INMETRO, em área comum, no térreo.	Obrigatório
d) Deve ser prevista a proteção física dos medidores de água.	Obrigatório
II. Bomba de água	Requisito
a) A bomba de água deve possuir ENCE nível A no PBE, quando houver.	Obrigatório
III. Aproveitamento das águas	Requisito
a) Para tipologia unifamiliar: previsão de instalação de cisterna individualizada, de acordo com a norma da ABNT NBR 15527 e dimensionamento compatível com o índice pluviométrico da região.	Adicional
b) Para tipologia multifamiliar: previsão de instalação de cisterna para as áreas comuns da edificação, de acordo com a norma da ABNT NBR 15527 e dimensionamento compatível com o índice pluviométrico da região.	Adicional
c) Instalação de sistemas para reuso de águas cinzas nas unidades habitacionais.	Adicional
IV. Tanque de retardo	Requisito
a) Prever a realização de tanque de retardo para enchentes em áreas urbanas consolidadas sujeitas à inundação.	Adicional
2.2.7 Avaliação	
I. Certificação	Requisito
a) Certificação do Programa Brasileiro de Etiquetagem - PBE Edifica, BREEAM, LEED, AQUA ou Selo Casa Azul + CAIXA.	Adicional

Tabela 3 - Requisitos de execução da obra

3. EXECUÇÃO DA OBRA	
3.1 Avaliação de conformidade	
I. Empresa e materiais	Requisito
a) Atendimento às diretrizes do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H):	Obrigatório
i. na promoção da qualidade, produtividade e sustentabilidade do Habitat, principalmente na utilização de materiais de construção em conformidade com as normas técnicas, especialmente aqueles fabricados, importados ou distribuídos por empresas qualificadas nos programas setoriais da qualidade (PSQ) do Sistema de Qualificação de Empresas de Materiais, Componentes e Sistemas Construtivos (SiMaC);	
ii. na contratação de empresas construtoras certificadas no Sistema de Avaliação da Conformidade de Empresas de Serviços e Obras da Construção Civil (SiAC); e	
iii. na utilização de Documento de Avaliação Técnica (DATec) vigente, para o uso de tecnologias inovadoras, e na adoção de Fichas de Avaliação de Desempenho (FAD) para sistemas convencionais, no âmbito do Sistema Nacional de Avaliação Técnica de Produtos Inovadores e Sistemas Convencionais (SiNAT), especificados nos projetos.	
b) O projeto do empreendimento deverá ser desenvolvido conforme a metodologia Building Information Modelling (BIM), cumprindo as normas técnicas brasileiras vigentes sobre o tema.	Adicional
3.2 Gestão da obra	
I. Seguro de obra	Requisito
a) Para a aquisição ou produção subsidiadas de empreendimentos em área urbana, sem prejuízo das demais garantias obrigatórias previstas em lei, se exigirá a prestação de garantia adicional e específica, através das apólices de:	Obrigatório
i. Seguro Garantia Executante Construtor (SGC);	
ii. Seguro de Risco de Engenharia (SRE) e	
iii. Seguro de Qualidade Estrutural (SQE).	
II. Impacto ambiental	Requisito

a) Utilização de ferramenta para cálculo da emissão de Carbono, para avaliação da emissão de Gases do Efeito Estufa (GEE).	Adicional
b) Utilização de ferramenta para Avaliação do Ciclo de Vida (LCA).	Adicional
c) Utilização de materiais oriundos de empresas locais, reduzindo a energia incorporada pelo transporte do material até o destino final.	Adicional
III. Resíduos sólidos	Requisito
a) Adoção de Gestão adequada de resíduos sólidos, conforme previsto pela Lei nº 12.305, de 2 de agosto de 2010, a Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA) nº 307/2002, e suas alterações, e a norma ABNT NBR 10004, com a segregação, acondicionamento, transporte, bem como o tratamento dos resíduos e a disposição final dos rejeitos.	Obrigatório
b) Adoção de reciclagem para destinação de resíduos de construção classe A - resíduos reutilizáveis ou recicláveis como agregados (tijolos, blocos, telhas, etc), conforme classificação da Resolução CONAMA nº 307/2002.	Adicional
c) Adoção de reciclagem para destinação de resíduos de construção classe B - resíduos recicláveis para outras destinações, tais como plásticos, papel, papelão, metais, vidros, madeiras, embalagens vazias de tintas imobiliárias e gesso, conforme classificação da Resolução CONAMA nº 307/2002.	Adicional

Tabela 4 - Requisitos de Desenvolvimento Socioterritorial

4. DESENVOLVIMENTO SOCIOTERRITORIAL	
4.1 Ações do construtor	
I. Orientações às famílias beneficiárias	Requisito
a) Deverá ser entregue a todas as famílias beneficiárias, Manual do Proprietário contendo todas as informações necessárias para a compreensão sobre a adequada ocupação da unidade habitacional, manutenção preventiva, garantias, assistência técnica e Serviço de Atendimento ao Consumidor, com destaque para sistemas inovadores, que requeiram atenção específica, atendendo a ABNT NBR 14037, quando for o caso.	Obrigatório
b) Para as casas térreas, deve ser entregue às famílias beneficiárias, junto com o Manual do Proprietário, ao menos uma proposta de ampliação da unidade habitacional, com a orientação quantos às soluções estruturais que não podem sofrer intervenção.	Obrigatório
c) No caso de tipologia multifamiliar, deve ser entregue Manual do Síndico ao(s) morador(es) responsável(eis).	Obrigatório
d) Deverão ser estabelecidos e divulgados canais de comunicação para recebimento de questões relacionadas a problemas construtivos.	Obrigatório
e) Devem ser instaladas placas informativas nas edificações de empreendimentos nos casos de utilização de alvenaria estrutural ou sistemas inovadores.	Obrigatório
4.2 Ações do Ente Público	
I. Indicação da demanda	Requisito
a) O Ente Público deve indicar as famílias beneficiárias ao empreendimento habitacional no prazo disposto em normativo específico.	Obrigatório

II. Trabalho Social	Requisito
a) O Ente Público deve realizar o Trabalho Social com as famílias beneficiárias, conforme disposto pelo regulamento específico.	Obrigatório
b) O Projeto de Trabalho Social, além do escopo previsto em normativo específico, deve conter, no mínimo, duas das propostas de ação integradas abaixo, elaboradas coletivamente na etapa pré-contratual, se estendendo até o fim da etapa de pós-ocupação, com estratégias para a sua manutenção após o fim do Trabalho Social:	Adicional
i. proposta para uso produtivo de áreas comuns, públicas ou privadas;	
ii. proposta de promoção à cultura e ao desenvolvimento tecnológico voltada para crianças, adolescentes e jovens, que estimule a aprendizagem e a identificação com o território;	

iii. proposta de mentoria voltada para o empreendedorismo feminino que contemple competências técnicas e emocionais (soft skills) e a construção de redes para fomento das iniciativas produtivas correspondentes; e	Apresentar duas das quatro propostas elencadas, no âmbito do PTS
iv. proposta de constituição de moeda social para o condomínio, quando for o caso.	

ANEXO II

APÓLICES DE SEGUROS OBRIGATÓRIAS

1. FINALIDADE

1.1. O estabelecimento de apólices de seguro obrigatórias no âmbito da linha de atendimento Aquisição subsidiada de imóveis novos em áreas urbanas tem a finalidade de oferecer garantias que visem mitigar riscos inerentes ao crédito e às fases de obras e pós-obras.

1.2. Sem prejuízo das demais garantias obrigatórias previstas em lei, será exigida ao construtor do empreendimento habitacional a contratação das seguintes apólices de seguro:

I - Seguro Garantia Executante Construtor (SGC);

II- Seguro de Risco de Engenharia (SRE); e

III - Seguro de Danos Estruturais (SDE).

1.3. Devem constar dos contratos firmados pelos Agentes Financeiros junto aos beneficiários, no mínimo, as seguintes condições:

I - quitação da operação, sem cobrança de prestação, em casos de morte ou invalidez permanente do beneficiário, na proporção de sua responsabilidade pelo pagamento da prestação mensal; e

II - cobertura de danos físicos ao imóvel, sem cobrança de contribuição do beneficiário titular do contrato.

2. DEFINIÇÕES

2.1. Seguro: contrato em que uma parte (seguradora) se obriga, mediante recebimento de um prêmio, a pagar à outra parte (segurado), ou a terceiros beneficiários, determinada quantia ou serviço, caso ocorra evento futuro preestabelecido no contrato (sinistro).

2.2. Tomador: pessoa física ou jurídica que, tendo interesse segurável, contrata o seguro em seu benefício pessoal ou de terceiros.

2.3. Garantia: valor limite ou serviço a ser prestado, por cujo pagamento e/ou reembolso a Seguradora se responsabiliza, em decorrência de sinistro.

2.4. Apólice: documento emitido pela Seguradora que discrimina o bem segurado, formalizando a aceitação da cobertura solicitada pelo proponente, bem como os direitos e deveres das partes contratantes.

2.5. Cobertura: conjunto dos riscos cobertos elencados na apólice.

2.6. Importância segurada: valor máximo de responsabilidade assumida pela Seguradora em cada apólice, por evento ou série de eventos.

2.7. Objeto do seguro: para efeitos desta Portaria, considera-se como bens segurados todos os imóveis inseridos dentro da poligonal do empreendimento, bem como a infraestrutura necessária para garantir sua habitabilidade.

3. DIRETRIZES

3.1. As apólices de seguro obrigatórias sob responsabilidade do construtor (tomador) devem:

I - ser contratadas no momento da assinatura do contrato de produção das unidades habitacionais, independentemente do início de suas respectivas vigências; e

II - ser emitidas por companhia seguradora autorizada a funcionar pela Superintendência de Seguros Privados (SUSEP) cumprindo todas as coberturas mínimas estabelecidas nas respectivas normas exaradas pelo órgão, além das coberturas elencadas nesta Portaria.

3.2. A contratação dos seguros obrigatórios sob responsabilidade do construtor não o eximirá de suas responsabilidades, impostas por lei, respondendo solidariamente e subsidiariamente pelos danos que não venham a ser cobertos pelas apólices de seguros previstos nesta Portaria.

3.3. A contratação de empreendimentos sem a prestação da respectiva garantia, importará em responsabilidade solidária do Agente Financeiro responsável.

3.4. Para outros danos ou vícios de construção, decorrentes de erro de cálculo no projeto ou na execução da obra e demais hipóteses não contempladas neste anexo, a responsabilidade do construtor será igualmente de cinco anos, no mínimo, e deve contar com mecanismos de mitigação de risco.

4. SEGURO GARANTIA EXECUTANTE CONSTRUTOR (SGC)

4.1. O SGC tem como objetivo principal garantir a entrega efetiva do empreendimento habitacional à família beneficiária assumindo como segurado o Agente Financeiro responsável pelo acompanhamento do contrato.

4.2. Sua cobertura deve representar a importância segurada mínima de 30% do custo de construção e abranger os prejuízos causados pelo tomador ao segurado visando, preferencialmente, a entrega efetiva do empreendimento habitacional, em razão de inadimplemento na execução dos serviços descritos no objeto do contrato ou a retomada da obra sinistrada e a contratação de construtor substituto para que este conclua as obras do empreendimento habitacional.

4.3. A apólice do SGC deve estar vigente a partir do início da vigência do contrato para produção das unidades habitacionais até a emissão do "habite-se" pela autoridade local competente ou o ingresso na posse pela família beneficiária.

4.4. Na hipótese de retomada de obra sinistrada, cabe ao construtor substituto a contratação de nova apólice com as mesmas condições de cobertura de que trata o item 4.2.

5. SEGURO DE RISCO DE ENGENHARIA (SRE)

5.1. O SRE tem como objetivo oferecer garantias à construtora (tomadora e segurada) e ao Agente Financeiro (cossegurado) sobre prejuízos durante a fase de execução da obra.

5.2. Sua cobertura deve abranger os danos físicos ao objeto do seguro que a construtora venha a sofrer, durante a vigência da apólice, em consequência de riscos cobertos, enquanto não for emitido o "habite-se" das unidades derivadas do contrato de construção civil, instalação e montagem, que serviu de base à emissão da apólice, ainda que a obra se encontre paralisada.

5.3. A apólice do SRE deve estar vigente a partir do início da vigência do contrato para produção das unidades habitacionais até a emissão do "habite-se" pela autoridade local competente ou o ingresso na posse do edifício ou da construção.

6. SEGURO DE DANOS ESTRUTURAIS (SDE)

6.1. O SDE tem como objetivo oferecer garantias contra danos estruturais decorrentes de defeitos ou vícios construtivos no período pós entrega da unidade habitacional.

6.2. Sua cobertura deve:

I - abranger os danos materiais decorrentes de defeitos ou vícios construtivos que afetem a fundação, os pilares, as vigas, as lajes suspensas, as paredes ou outros elementos estruturais que comprometam a resistência ou a estabilidade mecânica do empreendimento habitacional.

II - ser suficiente para efetivar a indenização por danos estruturais causados no objeto do seguro, por vícios ou defeitos acima especificados, em importância, no mínimo, igual ao valor do custo de construção do edifício ou da construção relevante e das áreas de uso comum, em caso de unidades em condomínio.

6.3. A apólice do SDE deve estar vigente a partir da recepção da construção, devidamente comprovada pelo segurado e pelo controlador técnico da seguradora, conforme a respectiva apólice, pelo período mínimo de 5 (cinco) anos.

6.4. O SDE atenderá às seguintes condições:

I - A construtora será considerada como segurada, tendo como beneficiários do seguro todos os representantes legais das fontes de recursos que fomentaram a construção do empreendimento habitacional.

II - Os futuros adquirentes do imóvel ou de parte deste serão os favorecidos das unidades seguradas, tendo o imóvel segurado por esta garantia.

III - O prêmio deve ser pago integralmente até a entrega do empreendimento habitacional, mesmo no caso de que o fracionamento do imóvel ocorra em períodos seguintes à data de recebimento do imóvel.

IV - A seguradora deverá realizar o controle técnico por meio da inspeção e acompanhamento do processo construtivo, a ser iniciado com a análise do projeto executivo até a sua conclusão, ou a recepção da obra ou em caso de necessidade, até a data posterior a esta, realizado por profissionais independentes contratados pela seguradora.

V - O controle técnico independente contratado pela seguradora não exonera o segurado da sua obrigação de fiscalizar o acompanhamento da obra.

VI - Os relatórios produzidos e emitidos pelo controle técnico independente, a ser contratado pela seguradora, deverão ser disponibilizados em ambiente controlado para acesso aos Agentes Financeiros e MDR, quando necessário.

VII - A indenização deve ocorrer por meio da correção ou reparação da edificação ou unidade habitacional afetada, podendo, excepcionalmente, ser aceita a indenização financeira, mediante justificativa apresentada ao Agente Financeiro.

VIII - Todo e qualquer reparo e indenização será efetuado após a conclusão do processo de inspeção e regulação de sinistros, e a seguradora deve assumir o compromisso ao primeiro requerimento.

6.5. Nos contratos com garantia por meio de alienação fiduciária, a indenização, quando houver, deve ser paga ao fundo proprietário dos imóveis.

6.6. Nos casos onde houver isenção da participação financeira do beneficiário, a indenização deve ser paga ao beneficiário e, caso ainda não tenha sido indicado, deverá constar do contrato de seguro que a indenização deverá ser paga ao futuro proprietário

6.7. O Agente Financeiro deve, tão logo identificado o beneficiário da unidade, informar à companhia seguradora, que fará a devida alteração no contrato, de modo que este seja corretamente identificado.

6.8. Sem prejuízo do disposto no item 6.5, a sub-rogação do direito à indenização prevista ocorre quando o beneficiário ingressa na posse do imóvel.

7. DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. O recebimento por parte da seguradora da parcela inicial do prêmio, depende da comprovação da constituição da garantia.

7.2. Caso os prêmios dos seguros não sejam pagos integralmente à vista, deve constar do cronograma físico-financeiro do empreendimento apresentado pelo construtor (tomador), as datas ou etapas em que as parcelas do prêmio serão pagas à seguradora.

7.3. O Agente Financeiro somente pode liberar os recursos ao construtor (tomador) de acordo com as etapas previstas no cronograma, devidamente concluídas e os respectivos prêmios pagos, de modo que ao final da construção todo o prêmio deverá ter sido pago à seguradora, sob pena de retenção dos valores até que o mesmo tenha sido quitado.

Este conteúdo não substitui o publicado na versão certificada.