

CONDIÇÕES MÍNIMAS PARA ACEITAÇÃO DOS IMÓVEIS COMO GARANTIA EM OPERAÇÕES DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO PESSOA FÍSICA

1.1 Para aquisição de imóvel em operações do Crédito Imobiliário Pessoa Física serão observadas as condições mínimas de infra-estrutura e aspectos físico conforme descrito a seguir e resumido no Anexo I.

1.1 Não será aceito como garantia, imóvel com características de multifamiliar, nos termos do HH200.

1.2 ABASTECIMENTO DE ÁGUA

1.2.1 É imprescindível a existência de abastecimento de água potável em todo imóvel ofertado como garantia.

1.2.2 É exigida a outorga do Poder Público sempre que o abastecimento for feito por:

- a) derivação ou captação de parcela da água existente em um corpo de água para consumo final – captação direta de córregos, rios, lagos e lagoas;
- b) extração de água de aquífero subterrâneo para consumo final – cisternas, minipoço, poço, poço artesianos etc.;
- c) outros usos que alterem o regime, a quantidade ou a qualidade da água existente em um corpo de água.

1.2.2.1 As derivações, captações e extrações de água de aquífero subterrâneo considerados insignificantes pelo Poder Público independem de outorga, sendo necessária a apresentação do registro no órgão competente.

1.3 ABERTURAS E AFASTAMENTOS

1.3.1 Os imóveis prontos (novos ou usados) ofertados como garantia imobiliária, bem como os projetos de intervenções construtivas que pleiteiam financiamento para sua execução não podem ter ou prever abertura de janelas, eirados, terraços ou varandas em paredes paralelas à divisa do terreno, a menos 1,50 m da linha divisória que delimita as propriedades contíguas, tanto em loteamentos quanto em condomínios.

1.3.2 Em condomínios, quando não existir divisa física ou demarcada, a regra se aplica à divisa virtual ou imaginária a ser verificada no local.

1.3.3 As janelas cuja visão não incida diretamente sobre a linha divisória, como as perpendiculares, não serão abertas a menos de 0,75 m desta divisa.

1.3.4 O afastamento perpendicular à divisa poderá ser inferior a 0,75 m quando for abertura para varanda, garagem ou ambiente aberto desde que protegido por elemento antidevassa, com altura igual ou superior ao pé-direito e profundidade mínima de 0,75 m.

1.3.5 Ambientes de permanência prolongada – salas e dormitórios – terão vão de iluminação e ventilação nas fachadas das habitações ou voltado para áreas livres fechadas e descobertas (jardim de inverno, poço ou prisma de iluminação), desde que observadas as seguintes condições: na ausência de legislação municipal mais restritiva (que exija dimensões maiores que as mínimas a seguir estabelecidas), em edificações de até 02 (dois) pavimentos, a área livre deverá permitir a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 1,50 m.

1.3.6 Ambientes de permanência prolongada – salas e dormitórios – poderão ter vão de iluminação e ventilação voltado para varandas e garagens, obedecidas as exigências da municipalidade local.

1.4 RESPONSABILIDADE AMBIENTAL EM IMÓVEIS FINANCIADOS NOS PROGRAMAS CCFGTS E PMCMV

1.4.1 No âmbito dos programas de financiamento com recursos do FGTS e destinados ao PMCMV, a colocação dos seguintes elementos nas unidades habitacionais são considerados de responsabilidade ambiental:

- a) Arejador em torneiras de banheiros e lavabos;
- b) Bacia Sanitária com dispositivo de duplo fluxo.

1.4.2 A ausência dos itens condicionantes de responsabilidade ambiental deve ser indicada no campo de observações dos Laudo de Avaliação e Relatório de Vistoria, e não impedem a aceitação do mesmo como garantia.

1.4.3 Todas as condições mínimas que se aplicam ao enquadramento CCFGTS são também exigidas para o fundo Pró-Cotista.

1.5 IMÓVEIS GEMINADOS

1.5.1.1 Em loteamentos ou condomínios de casas térreas e sobrados, as paredes de geminação poderão ser duplas ou terão largura mínima de 19 cm e serão estendidas até o telhado, com fechamento do “oitão”.

1.5.1.2 No caso de paredes duplas não construídas de modo simultâneo, aquela que for executada primeiro deverá possuir revestimento na face externa voltada para a outra parede a ser construída posteriormente.

ANEXO I - CONDIÇÕES MÍNIMAS OBRIGATÓRIAS PARA ACEITE DO IMÓVEL COMO GARANTIA DE FINANCIAMENTO

CONDIÇÕES MÍNIMAS PARA ACEITAÇÃO DOS IMÓVEIS COMO GARANTIA					
	LOTES URBANIZADOS	IMÓVEIS NOVOS		IMÓVEIS USADOS	
		COMERCIAIS	HABITACIONAIS	COMERCIAIS	HABITACIONAIS
1. INFRAESTRUTURA BÁSICA					
1.1 Abastecimento de água potável.	X	X	X	X	X
1.2 Esgotamento Sanitário. Vide OBS 1	X	X	X	X	X
1.3 Equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais. Vide OBS 2	X	X	X	X	X
1.4 Energia elétrica fornecida pela Concessionária Local.	X	X	X	X	X
1.5 Iluminação na via do lote.	X	X	X	X	X
1.6 Via de acesso ao lote (Pavimentada ou não).	X	X	X	X	X
2. ASPECTOS CONSTRUTIVOS					
2.1 Solução de drenagem no lote		X	X		
2.2 Cota de soleira das portas externas em nível que impeça a entrada de água por escoamento superficial.		X	X	X	X
2.3 Laje ou forro em todos os cômodos interno. Vide OBS 3			X		X
2. ASPECTOS CONSTRUTIVOS (CONTINUAÇÃO)					
2.4 Revestimento de paredes internas e externas. Vide OBS 4		X	X		X
2.5 Portas ou janelas em todas as aberturas de quartos, banheiros e vãos externos. É vetado o uso de cobogó ou elementos vazados de concreto ou cerâmica, exceto com finalidade decorativa.			X		X
2.6 Janelas que permitam a iluminação e ventilação dos ambientes de permanência prolongada, admitindo-se o uso de ventilação forçada nos banheiros.			X		X
2.7 Cobertura em telhas cerâmica, de concreto ou material com desempenho equivalente. Vide OBS 5			X		X
2.8 Medição individualizada de energia elétrica.		X	X	X	X
2.9 Medição individualizada de água. Vide OBS 6		X	X	X	X

CONDIÇÕES MÍNIMAS PARA ACEITAÇÃO DOS IMÓVEIS COMO GARANTIA					
	LOTES URBANIZADOS	IMÓVEIS NOVOS		IMÓVEIS USADOS	
		COMERCIAIS	HABITACIONAIS	COMERCIAIS	HABITACIONAIS
CONDIÇÕES MÍNIMAS PARA ACEITAÇÃO DOS IMÓVEIS COMO GARANTIA					
DESCRIÇÃO	AQUISIÇÃO				
	LOTES URBANIZADOS	IMÓVEIS NOVOS		IMÓVEIS USADOS	
		COMERCIAIS	HABITACIONAIS	COMERCIAIS	HABITACIONAIS
2. ASPECTOS CONSTRUTIVOS (CONTINUAÇÃO)					
2.10 Medição individualizada de gás (quando exigível pela legislação local)		X	X	X	X
2.11 Rede elétrica com no mínimo 04 (quatro) circuitos. Um circuito e disjuntor será exclusivo para o chuveiro.			X		X
2.12 Reservatório de água potável com capacidade mínima de 500 litros.			X		
2.13 Proteção de talude ou muro de arrimo, para desníveis acentuados entre os lotes, em todas as divisas.			X		X
3. ASPECTOS CONSTRUTIVOS EXIGIDOS PARA OS IMÓVEIS FINANCIADOS NOS PROGRAMAS CCFGTS e PMCMV, CONFORME PARÂMETROS ESTABELECIDOS NO HH200. Vide OBS 15.					
3.1 Revestimento interno, externo e pintura, com barra impermeável no box do banheiro, com altura mínima de 1,50 m, e barra impermeável sobre o lavatório, a pia da cozinha e o tanque.			X		
3.2 Calçada de proteção no perímetro da edificação que esteja dentro do lote, com inclinação em direção contrária às suas paredes e largura mínima de 50 cm, exclusivo para CASAS.			X		
3.3 Revestimento com piso impermeável nas áreas molhadas.			X		
4. INEXISTÊNCIA DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS APARENTES					
4.1 Indícios de contaminação do terreno	X	X	X	X	X
4.2 Umidade nas paredes (observar principalmente próximo ao piso, às esquadrias e ao teto), nas lajes, nos forros e nos pisos.		X	X	X	X
4.3 Solapamento visível dos alicerces ou das fundações.		X	X	X	X

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

CONDIÇÕES MÍNIMAS PARA ACEITAÇÃO DO IMÓVEL COMO GARANTIA
OBSERVAÇÕES
1 Esgotamento sanitário
1.1 Quando a solução de esgotamento sanitário for realizada por meio de fossa, é necessária também a existência de sumidouro.
2 Equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais
2.1 Constituídos por guias, sarjetas, caixa ralo, boca de lobo e rede de águas pluviais.
2.2 Somente são exigíveis em vias pavimentadas, conforme a prática local. Existem locais que adotam o escoamento superficial com áreas lindeiras às vias para escoamento das águas pluviais.
3 Laje ou forro
3.1 A existência de laje é aconselhável em todas as regiões, sendo que a ausência desta, deve impactar negativamente no cálculo do valor de mercado.
4 Revestimentos
4.1 Todas as paredes externas e internas têm que ser revestidas, inclusive a de geminação.
4.2 O não revestimento de muros não implicam em motivo para a não aceitação do imóvel como garantia
5 Cobertura
5.1 No âmbito do Programa Minha Casa Minha Vi da admite-se o tanque localizado em área externa desde que protegido por calçada e telhado.
5.2 Nos imóveis financiados, com recursos do SBPE, é admitido o uso de cobertura com laje impermeabilizada, desde que garantidas as condições mínimas de salubridade, segurança e conforto e de estanqueidade das partes construtivas da cobertura.
5.3 Para imóveis novos, é admitida a telha de fibrocimento com espessura igual ou superior a 6 mm, com laje. No caso de imóveis usados, é desejável que seja atendida a exigência de laje. Caso não seja atendida, que seja considerada na valoração do imóvel quando da sua avaliação.
5.4 Para os imóveis novos (casas) localizados no Distrito Federal e municípios da RIDE, somente são aceitas coberturas com telhas cerâmicas ou telhas de concreto.
6 Medição Individualizada de água
6.1 Exigível sempre que assim constar da legislação local e das práticas da distribuidora local.
7 Reservatório de Água Potável - Condições específicas para o Distrito Federal e municípios da RIDE.
7.1 Para casos de unidades em conjuntos (apartamentos/prédios) é aceita a opção de reservatório d'água centralizado (ou conjunto de reservatórios), com capacidade total mínima de 1000 litros por UH, incluindo no cálculo desta capacidade, o volume alocado para o combate a incêndios;
7.2. Para empreendimentos localizados no DF, tendo em vista os procedimentos de aprovação da CAESB, não se aplica essa exigência.
7.3 Apresentação da Declaração de Capacidade de Atendimento das Ligações Individuais emitida pela SANE AGO em modelo próprio da concessionária