



GOVERNO MUNICIPAL  
**BATURITÉ**  
O AMANHÃ SE FAZ AGORA

## TERMO DE REFERÊNCIA

### CONTRATAÇÃO DE EMPRESA DE ENGENHARIA PARA CONSTRUÇÃO DE 50 UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL – NOVO PAC / MCMV

Município de Baturité – CE

#### 1. IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO

Contratação de empresa especializada em obras de engenharia, para **construção de 50 (cinquenta) unidades habitacionais de interesse social – HIS**, padrão **casa térrea acessível**, com área útil aproximada de **47,46 m<sup>2</sup> por unidade**, no Município de Baturité – CE, incluindo todos os serviços, materiais, mão de obra, equipamentos e demais insumos necessários à **execução completa do empreendimento**, conforme:

- Termo de Compromisso nº 970281/2024/MCIDADES/CAIXA – Novo PAC;
- projetos técnicos;
- memorial descritivo;
- planilha orçamentária;
- cronograma físico-financeiro;
- e demais documentos anexos a este Termo de Referência.

#### 2. JUSTIFICATIVA

O Município de Baturité apresenta **déficit habitacional** e demanda por moradias adequadas para famílias de baixa renda, enquadráveis nas faixas atendidas pelo Programa Minha Casa, Minha Vida (Novo PAC).

O **Termo de Compromisso nº 970281/2024/MCIDADES/CAIXA**, registrado no Transferegov.br, tem por objeto a “**Construção de Unidades Habitacionais no Município de Baturité**”, estabelecendo os recursos federais destinados à execução do empreendimento.

A contratação é necessária para:

Governo Municipal de Baturité/CE – Praça da Matriz, Palácio Entre Rios, s/n, Centro, Baturité CEP: 62.760-000 – CNPJ nº 07.387.343/0001-08  
E-mail Institucional: gabinete@baturite.ce.gov.br



- reduzir o déficit habitacional local;
- assegurar moradias dignas com infraestrutura básica;
- cumprir as metas físicas e o Plano de Trabalho vinculados ao Termo de Compromisso;
- utilizar adequadamente os recursos do Novo PAC, dentro da vigência do instrumento.

---

### 3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E NORMATIVA

A licitação e o contrato decorrente serão regidos, no que couber:

- pela **Lei nº 14.133/2021** (licitações e contratos administrativos);
- pela **Lei nº 11.578/2007** e demais normas que regem o Novo PAC;
- pela **Portaria Conjunta MGI/MF/CGU nº 32/2024** (regras do Novo PAC);
- pelo **Termo de Compromisso nº 970281/2024/MCIDADES/CAIXA**;
- pelas normas da **ABNT** aplicáveis (NBR 15575, 6118, 6122, 5410, 5626, 8160, 9050, 9574, 9575, 7199, entre outras);
- normas de segurança do trabalho (NRs);
- legislação urbanística, sanitária, ambiental e edilícia municipal.

---

### 4. DESCRIÇÃO DETALHADA DO OBJETO

#### 4.1. Escopo físico

O objeto compreende, de forma global:

- **Construção de 50 unidades habitacionais térreas, acessíveis**, com área útil aproximada de 47,46 m<sup>2</sup> cada, contendo:
  - sala;
  - dois quartos;
  - cozinha;
  - banheiro;
  - área de serviço (integrada ou não, conforme projeto).



- Execução da **infraestrutura interna e urbanização**, conforme projetos:
  - redes internas de água e esgoto até o ponto de ligação à rede pública ou solução de tratamento aprovada;
  - drenagem pluvial interna;
  - redes de energia elétrica e iluminação pública interna, se previsto;
  - vias internas, passeios, acessos e demais elementos de urbanização previstos.
  
- Execução de todos os **serviços de engenharia** constantes na planilha orçamentária analítica, organizada, em síntese, nos seguintes grupos principais:
  1. Serviços preliminares (instalação de canteiro, placa de obra etc.);
  2. Administração local de obra;
  3. Fundações;
  4. Supraestrutura;
  5. Paredes e painéis;
  6. Cobertura e proteções;
  7. Revestimentos e forros;
  8. Pavimentações;
  9. Instalações elétricas, hidrossanitárias e demais instalações;
  10. Complementações, limpeza final e demais serviços.

#### 4.2. Local de execução

A obra será executada em área localizada no Município de Baturité – CE, **Área de Saranhão, próxima ao Bairro Alto Alegre**, conforme planta de situação.

#### 4.3. Padrões e sistema construtivo

A solução construtiva seguirá:

- sistema em **estrutura de concreto armado e alvenaria de vedação** ou outro sistema aprovado nos projetos;
- cobertura em telhas conforme especificação (por exemplo, telha cerâmica capa-canal, com estrutura de madeira);



- revestimentos internos e externos, forros, pisos, esquadrias de madeira, alumínio e vidro, pinturas internas e externas, conforme detalhamento da planilha e dos projetos.

## 5. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E DESEMPENHO

A contratada deverá observar, no mínimo:

### 1. Normas ABNT:

- NBR 15575 – Desempenho de edificações habitacionais;
- NBR 6118 – Projeto de estruturas de concreto;
- NBR 6122 – Projeto e execução de fundações;
- NBR 5626 – Instalações prediais de água fria e quente;
- NBR 8160 – Sistemas prediais de esgoto sanitário;
- NBR 5410 – Instalações elétricas de baixa tensão;
- NBR 9574 e 9575 – Impermeabilização;
- NBR 7199 – Vidros na construção civil;
- NBR 9050 – Acessibilidade;
- e demais normas correlatas.

### 2. Acessibilidade e HIS

- Atender ao padrão de **casa térrea acessível, 2 quartos, área útil 47,46 m<sup>2</sup>**, conforme parâmetros do programa habitacional.
- Garantir dimensões mínimas de portas, vãos, giros e circulações, barras de apoio onde previsto, e solução de desníveis em conformidade com a NBR 9050.

### 3. Qualidade dos materiais

- Todos os materiais deverão ser **novos**, dentro do prazo de validade, com certificados e laudos quando exigidos em norma;
- É vedada a utilização de materiais de reuso ou sucata, salvo previsão expressa e aprovada pela fiscalização.



#### 4. Desempenho e durabilidade

- As soluções de estrutura, cobertura, impermeabilização, revestimentos e instalações devem assegurar vida útil compatível com os requisitos da NBR 15575, considerando também o plano de manutenção da edificação.

#### 5. Sustentabilidade e PAC

- Preferência à aquisição de produtos manufaturados nacionais e serviços nacionais, sempre que se enquadrarem nas listas de preferência aplicáveis ao PAC;
- Observância das orientações de destinação ambientalmente adequada dos resíduos de construção.

---

### 6. REGIME DE EXECUÇÃO E CRITÉRIO DE JULGAMENTO

#### 6.1. Regime de execução

Propõe-se o regime de **empreitada por preço global**, abrangendo **todos os custos diretos e indiretos**, inclusive BDI, para a execução integral do objeto.

A empreitada por preço global é adequada porque:

- há **projetos padronizados** e orçamento analítico detalhado;
- há uniformidade entre as unidades habitacionais;
- facilita o controle de custos e a compatibilização com o Plano de Trabalho do Termo de Compromisso.

#### 6.2. Critério de julgamento

O critério de julgamento proposto é o de **MENOR PREÇO GLOBAL** para a execução da obra, com base no valor total do contrato, observados:

- o orçamento de referência;
- a composição de BDI;
- os limites de aceitabilidade de preços (a serem detalhados no edital);
- a verificação de exequibilidade das propostas.



## 7. PRAZO DE EXECUÇÃO E CRONOGRAMA

### 7.1. Prazo de execução

O prazo máximo para execução completa da obra será de **14 (quatorze) meses**, contados da data da **Ordem de Serviço**, em conformidade com o cronograma físico-financeiro de execução, devendo ser compatibilizado com:

- o cronograma físico-financeiro da obra;
- a vigência e o cronograma de desembolso do Termo de Compromisso.

### 7.2. Cronograma físico-financeiro

O cronograma físico-financeiro de referência está anexado a este Termo de Referência e deverá ser utilizado:

- como base para apresentação do **cronograma detalhado da contratada**;
- como parâmetro para **medições mensais**;
- como referência para compatibilizar as medições com a liberação de recursos pela mandatária (Caixa).

---

## 8. ESTIMATIVA DE CUSTOS E FONTES DE RECURSO

### 8.1. Orçamento de referência

Com base na **planilha orçamentária** elaborada a partir de composições SEINFRA/SINAPI, com desoneração, tem-se, em síntese:

- **Valor do orçamento (sem BDI): R\$ 5.474.453,68**
- **BDI (25,11%): R\$ 1.374.474,37**
- **Valor total estimado (com BDI): R\$ 6.848.928,05**

### 8.2. Fontes de recursos

- **Recursos da União (Novo PAC / Termo de Compromisso nº 970281/2024/MCIDADES/CAIXA): R\$ 6.500.000,00;**
- **Contrapartida municipal:** diferença entre o valor estimado da obra e o valor de repasse, além de outros custos eventualmente não financiáveis, a ser detalhada na fase orçamentária.



## **9. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA**

### **9.1 Registro no Conselho**

A licitante deverá apresentar certidão atualizada de registro no conselho profissional competente (CREA/CAU), constando o(s) nome(s) do(s) responsável(is) técnico(s).

### **9.2 Comprovação de aptidão**

A qualificação técnica será demonstrada por aptidão compatível em características e prazos, com declaração de disponibilidade de pessoal técnico e comprovação da capacitação técnico-profissional, nos termos a seguir.

#### **a) Capacitação técnico-profissional (art. 67, I, e §1º da Lei 14.133/2021)**

Apresentação de profissional de nível superior (Engenheiro Civil), registrado no CREA, detentor de CAT por execução de obra/serviço de características semelhantes, restrita às parcelas de maior relevância do objeto, a seguir elencadas (somente tipos de serviço):

a.1) ALVENARIA DE VEDAÇÃO DE BLOCOS CERÂMICOS FURADOS NA HORIZONTAL DE 9X19X19 CM (ESPESSURA 9 CM) E ARGAMASSA DE ASSENTAMENTO COM PREPARO EM BETONEIRA. AF\_12/2021

a.2) TRAMA DE MADEIRA COMPOSTA POR RIPAS, CAIBROS E TERÇAS PARA TELHADOS DE ATÉ 2 ÁGUAS PARA TELHA CERÂMICA CAPA-CANAL, INCLUSO TRANSPORTE VERTICAL. AF\_07/2019

a.3) FABRICAÇÃO E INSTALAÇÃO DE TESOURA INTEIRA EM MADEIRA NÃO APARELHADA, VÃO DE 6 M, PARA TELHA CERÂMICA OU DE CONCRETO, INCLUSO IÇAMENTO. AF\_07/2019

a.4) TELHAMENTO COM TELHA CERÂMICA CAPA-CANAL, TIPO PAULISTA,

a.5) FOSSA SÉPTICA E SUMIDOURO EM ANÉIS D=1,20M



#### **Observações:**

- i) A exigência limita-se às parcelas de maior relevância e não vincula a quantitativos específicos, preservando a competitividade e a proporcionalidade.
- ii) Não serão aceitos atestados de projeto, fiscalização, supervisão, gerenciamento ou assessoria para comprovação da capacitação técnico-profissional.

#### **9.3 Prova do vínculo do profissional**

Será admitida a comprovação por:

- a) sócio;
- b) diretor;
- c) empregado;
- d) responsável técnico registrado na PJ; ou
- e) profissional contratado por instrumento específico, com comprovação do registro do RT da licitante no conselho competente.

#### **9.4 Regras sobre CAT/atestados**

Sempre que a CAT não descrever claramente os serviços, deverá vir acompanhada do atestado respectivo; os documentos devem destacar local, período, contratante/contratada, responsáveis técnicos e quantitativos executados.

#### **9.5 Outras disposições**

- (i) Vedada a dupla participação de empresa com o mesmo RT/sócio (uma deve ser escolhida).
- (ii) A substituição do profissional somente por outro de experiência equivalente ou superior.
- (iii) Declaração formal da disponibilidade de instalações, equipamentos e pessoal técnico essencial, vedada exigência de propriedade/localização prévia.
- (iv) Apresentação obrigatória de declaração explícita de que a licitante dispõe, na data da proposta, de equipamentos e do pessoal necessário e suficiente à execução do objeto, comprometendo-se a mobilizá-los na forma e prazos do contrato.



### 9.6 Ciência das condições locais

Exigir declaração de que o licitante tomou conhecimento das informações e condições locais para executar o objeto (art. 67, VI), admitindo-se, quando cabível, a substituição de vistoria por declaração do responsável técnico.

---

## 10. CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO, MEDIÇÃO E PAGAMENTO

### 10.1 Execução

A contratada deverá:

- mobilizar canteiro, equipamentos e equipes conforme cronograma;
- executar a obra **em estrita conformidade** com este TR, o memorial descritivo, os projetos e as normas técnicas;
- manter profissional(is) habilitado(s) responsável(is) pela obra, com ART/RRT;
- manter registro atualizado da obra, com diário de obra, relatórios fotográficos, medições etc.

### 10.2 Medição

- As medições serão **mensais**, ou em periodicidade definida no edital, com base nos serviços efetivamente executados e atestados pela fiscalização;
- Cada medição deverá estar vinculada às etapas/itens do cronograma físico-financeiro;
- Os boletins de medição serão inseridos nos sistemas oficiais (como Transferegov.br), nos termos do Termo de Compromisso;
- A contratada deverá prestar todas as informações necessárias à alimentação dos sistemas.

### 10.3 Pagamento

- Os pagamentos serão efetuados **após o atesto da fiscalização** das medições e a liberação de recursos pela mandatária (Caixa), observando o cronograma de desembolso do Termo de Compromisso;
- É vedado pagamento por serviços não executados ou em desacordo com o contrato;



- As condições de reajuste (se houver) serão definidas no edital, observada a legislação aplicável.

---

## 11. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

Sem prejuízo de outras constantes do edital e do contrato, são obrigações da contratada:

1. Executar a obra de acordo com este TR, o memorial descritivo, projetos, cronograma e normas técnicas;
2. Fornecer todos os materiais, equipamentos e mão de obra necessários;
3. Manter no local profissional habilitado para responder tecnicamente pela obra, com ART/RRT registrada;
4. Atender às determinações da fiscalização e corrigir, às suas expensas, quaisquer vícios, falhas ou desconformidades;
5. Cumprir integralmente as normas de segurança do trabalho (NRs) e de meio ambiente;
6. Garantir a integridade e limpeza do canteiro de obras e do entorno, realizando destinação adequada dos resíduos;
7. Inserir, quando previsto contratualmente, informações e documentos de execução nos sistemas oficiais;
8. Responder pela qualidade das obras, serviços e materiais, inclusive em relação a vícios ocultos, pelo prazo de garantia a ser definido (recomenda-se, no mínimo, 5 anos para elementos estruturais).

---

## 12. OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

Compete ao Município de Baturité:

1. Fornecer à contratada os projetos e documentos técnicos necessários à execução da obra;
2. Designar gestor e fiscal do contrato, com atribuições claras;
3. Acompanhar, fiscalizar e atestar a execução física dos serviços;
4. Providenciar a alimentação dos sistemas (Transferegov.br, PNCP, etc.) no que lhe couber;



5. Liberar tempestivamente os pagamentos devidos, após atesto e liberação de recursos pela mandatária;
6. Adotar as medidas de sanção contratual quando constatadas irregularidades ou inexecução;
7. Assegurar o aporte da contrapartida municipal prevista.

---

### 13. GESTÃO, FISCALIZAÇÃO E RISCOS

- A gestão e fiscalização do contrato observarão as orientações do Termo de Compromisso, inclusive quanto à designação de fiscais com ART/RRT;
- A **matriz de riscos da contratação**, constante do Estudo Técnico Preliminar (ETP), integra este TR por referência;
- O edital poderá detalhar a alocação de riscos entre Administração e contratada, em especial quanto a caso fortuito, força maior, alterações de projeto e reequilíbrios econômico-financeiros.

---

### 14. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

As sanções aplicáveis por inexecução total ou parcial, atraso injustificado, descumprimento de obrigações contratuais ou outras infrações serão aquelas previstas:

- na Lei nº 14.133/2021;
- na legislação correlata;
- no edital e na minuta de contrato (advertência, multa, impedimento de licitar/contratar, entre outras).

---

### 15. DOCUMENTOS COMPLEMENTARES

Integram este Termo de Referência, para todos os fins, no mínimo:

1. Estudo Técnico Preliminar (ETP);
2. Termo de Compromisso nº 970281/2024/MCIDADES/CAIXA e Plano de Trabalho;
3. Memorial Descritivo da Obra;



GOVERNO MUNICIPAL  
**BATURITÉ**  
O AMANHÃ SE FAZ AGORA

4. Projetos: arquitetônico, estrutural, elétrico, hidrossanitário e demais complementares;
5. Planilha orçamentária analítica com BDI;
6. Cronograma físico-financeiro de referência;
7. Matriz de riscos da contratação;
8. Demais documentos técnicos e legais pertinentes.

---

Baturité – CE, 15 de janeiro de 2026.



Olavo da Costa Moreira  
Engenheiro Agrônomo e Civil  
CREA - 47975/CE

Assinado de forma  
digital por OLAVO DA  
COSTA  
MOREIRA:00594587395

**Olavo da Costa Moreira**  
Engenheiro Agrônomo e Civil  
CREA 47.975-CE



## MEMORIAL DESCRITIVO DA OBRA

### CONSTRUÇÃO DE 50 UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL – PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA

#### 1. OBJETO

O presente **Memorial Descritivo** tem por objeto especificar as características técnicas, condições de execução, materiais e padrões mínimos de desempenho referentes à **construção de 50 (cinquenta) unidades habitacionais de interesse social – HIS**, padrão **térreo, acessível**, com área aproximada de **47,46 m<sup>2</sup>** cada unidade, no Município de Baturité – CE, no âmbito do **Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV)**.

A obra será executada conforme:

- projeto arquitetônico, estrutural, elétrico, hidrossanitário e complementares aprovados;
- **planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro** anexos;
- composição de custos baseada em sistemas referenciais **SEINFRA** e **SINAPI**, com inclusão de BDI conforme demonstrado na planilha de formação de preço.

#### 2. BASE NORMATIVA E TÉCNICA

A elaboração e execução do empreendimento observarão, no que couber, as seguintes normas e documentos:

- **ABNT NBR 15575 – Edificações habitacionais – Desempenho;**
- **ABNT NBR 5674 – Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção** (como referência de durabilidade e manutenibilidade);
- **ABNT NBR 6118 – Projeto de estruturas de concreto – Procedimento;**
- **ABNT NBR 6122 – Projeto e execução de fundações;**
- **ABNT NBR 8160 – Sistemas prediais de esgoto sanitário – Projeto e execução;**
- **ABNT NBR 5626 – Instalação predial de água fria e água quente;**



- **ABNT NBR 5410 – Instalações elétricas de baixa tensão;**
- **ABNT NBR 9574 e NBR 9575 – Impermeabilização – Execução e seleção de sistemas;**
- **ABNT NBR 7199 – Vidros na construção civil;**
- **ABNT NBR 9050 – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos;**
- Normas de segurança do trabalho (NR-06, NR-10, NR-18, NR-35 e demais aplicáveis);
- Especificações de materiais dos fabricantes;
- Demais legislações urbanísticas, edilícias e ambientais vigentes no Município e exigências do agente financeiro/institucional do programa habitacional.

---

### **3. LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS GERAIS DO EMPREENDIMENTO**

O empreendimento será implantado em terreno localizado no Município de Baturité – CE, conforme planta de situação e localização anexas, em área destinada à habitação de interesse social, respeitando:

- recuos, afastamentos e taxa de ocupação definidos em legislação municipal;
- diretrizes do Programa Minha Casa, Minha Vida;
- condições de acessibilidade e circulação interna e externa.

Cada unidade habitacional (UH) será composta, em linhas gerais, de:

- sala;
- dois quartos;
- cozinha;
- banheiro;
- área de serviço (eventualmente integrada);
- circulação interna, conforme planta arquitetônica aprovada.



## 4. SISTEMA CONSTRUTIVO

### 4.1. Fundações

O tipo de fundação (sapatas isoladas, blocos sobre estacas, radier ou outro) seguirá o **projeto estrutural** e o resultado das sondagens/geotecnia, observadas:

- **ABNT NBR 6122 – Fundações;**
- execução em concreto com classe de resistência adequada, fck mínimo conforme projeto;
- formas e armaduras conforme detalhamento estrutural;
- lançamento, adensamento e cura do concreto de acordo com as boas práticas de engenharia.

### 4.2. Estrutura

A estrutura das unidades (vigas, pilares, lajes e vergas) será em **concreto armado**, ou sistema equivalente definido no projeto estrutural, atendendo à **ABNT NBR 6118**, com:

- formas em madeira ou outro material adequado;
- armaduras em aço CA-50/60, cortadas, dobradas e montadas conforme projeto;
- concretagem com controle de abatimento (slump) e procedimentos para evitar segregação, fissuração excessiva e perda de cobrimento.

### 4.3. Vedações

As vedações verticais serão executadas em **alvenaria de blocos/tijolos cerâmicos ou de concreto**, nas dimensões previstas em projeto, assentados com argamassa de cimento, cal e areia, com:

- prumo, nível e alinhamento rigorosos;
- amarração adequada entre paredes e estrutura;
- vergas e contravergas sobre vãos de portas e janelas;
- chumbamento de esquadrias e peças especiais.



## 5. COBERTURA, ESQUADRIAS E REVESTIMENTOS

### 5.1. Cobertura

A cobertura das unidades habitacionais será constituída por:

- estrutura de madeira ou metálica (tesouras, terças, caibros e ripas), conforme projeto;
- telhas (cerâmicas, fibrocimento ou outro tipo especificado) com inclinação adequada;
- cumeeiras, rufos, espelhos e arremates assegurando estanqueidade;
- calhas e condutores pluviais, quando previsto, com lançamento adequado para áreas de drenagem.

### 5.2. Esquadrias

As esquadrias seguirão o projeto arquitetônico, em:

- **madeira, metálicas ou alumínio**, conforme especificado, com ferragens adequadas;
- portas internas e externas com dimensões compatíveis com acessibilidade (NBR 9050);
- janelas dimensionadas para garantir iluminação e ventilação naturais adequadas.

Os vidros serão dimensionados e instalados conforme **ABNT NBR 7199**, com espessuras mínimas compatíveis, respeitando requisitos de segurança, ventilação e estanqueidade.

### 5.3. Revestimentos e pisos

- Paredes internas: revestimento em argamassa de cimento/cal/areia (chapisco, emboço e reboco), com pintura em tinta PVA/acrílica ou revestimento cerâmico em áreas molhadas (banheiros, cozinhas).
- Paredes externas: revestimento em argamassa com acabamento impermeável ou semi-impermeável, com pintura acrílica de fachada, conforme especificação.
- Pisos internos: piso cimentado, cerâmico ou outro material especificado em projeto e planilha orçamentária, com rodapés adequados.
- Pisos externos: pisos cimentados, em placas de concreto, paver ou equivalente, conforme detalhamento.



## 6. INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS E ELÉTRICAS

### 6.1. Instalações hidrossanitárias

As instalações de água fria, esgoto sanitário e águas pluviais deverão atender às **ABNT NBR 5626** e **NBR 8160**:

- rede de água fria em tubos e conexões (PVC ou outro material aprovado), com dimensionamento adequado;
- pontos de água para lavatório, chuveiro, cozinha e tanque;
- rede de esgoto interno com caixas de inspeção e ligação ao sistema público ou solução de esgotamento sanitário prevista em projeto;
- louças sanitárias e metais (torneiras, registros, chuveiros, válvulas) de padrão equivalente às especificações constantes da planilha orçamentária;
- sistemas de ventilação e fecho hídrico para evitar retorno de odores.

### 6.2. Instalações elétricas

As instalações elétricas obedecerão à **ABNT NBR 5410**, incluindo:

- quadro de distribuição em cada unidade, com disjuntores dimensionados por circuito;
- circuitos separados para iluminação, tomadas de uso geral (TUG) e tomadas de uso específico (TUE);
- condutores dimensionados conforme corrente de projeto, com proteção mecânica e isolamento adequada;
- tomadas e interruptores fixados em alturas adequadas, considerando acessibilidade;
- aterramento e proteção contra choques elétricos.



## 7. ACESSIBILIDADE E CONFORTO

Em conformidade com o caráter de **habitação de interesse social e acessível** e com a **ABNT NBR 9050**, serão observados, no que couber:

- dimensões mínimas de portas, giros e passagens internas;
- barras de apoio em banheiros, quando previsto;
- desníveis tratados com rampas ou rebaixos adequados;
- previsão de espaços para circulação de pessoas com mobilidade reduzida.

Serão também observados critérios de **iluminação e ventilação natural**, bem como soluções de conforto térmico compatíveis com o padrão do programa habitacional e com a NBR 15575.

---

## 8. CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO, MEDIÇÃO E PAGAMENTO

A execução da obra seguirá o **cronograma físico-financeiro** e a **planilha orçamentária** anexos, devendo a contratada:

- mobilizar mão de obra, equipamentos e insumos conforme o planejamento;
- seguir estritamente os projetos aprovados e este Memorial;
- permitir o acesso da fiscalização municipal e/ou de órgãos financiadores à obra.

A medição dos serviços será efetuada:

- com base nas **quantidades efetivamente executadas**, por item da planilha;
- vinculada às etapas do **cronograma físico-financeiro**, como fundamento para a liberação dos pagamentos;
- condicionada ao atesto da fiscalização quanto à conformidade técnica e à qualidade dos materiais empregados.

Os preços unitários apresentados na planilha incluem custos diretos e indiretos, bem como o **BDI**, conforme demonstrativo específico anexo, que discrimina:

- despesas indiretas;
- administração central;
- riscos;
- encargos financeiros;
- tributos incidentes sobre a receita;
- lucro.



## 9. SEGURANÇA DO TRABALHO, MEIO AMBIENTE E LIMPEZA

A contratada deverá:

- cumprir integralmente as normas de segurança do trabalho (NRs), fornecendo e exigindo EPIs e EPCs;
- manter o canteiro organizado, com áreas de circulação sinalizadas e protegidas;
- realizar a destinação adequada dos resíduos de construção, entulhos e materiais inservíveis, conforme a legislação ambiental aplicável e as normas municipais;
- entregar as unidades e a área comum **limpas e em condições de uso**, sem sobras de materiais, resíduos ou riscos aos futuros moradores.

## 10. DISPOSIÇÕES FINAIS

1. Qualquer divergência entre este Memorial, a planilha orçamentária e os projetos deverá ser submetida à apreciação da fiscalização e da equipe técnica responsável, prevalecendo a solução que melhor atenda à segurança, à durabilidade e ao interesse público.
2. Serviços ou materiais não explicitamente mencionados, mas **necessários ao pleno funcionamento e desempenho da edificação**, e compatíveis com o padrão definido, deverão ser considerados e executados, desde que devidamente justificados e autorizados.
3. Este Memorial integra, para todos os fins, o **Projeto Básico/Executivo** da obra, juntamente com os projetos anexos, a planilha orçamentária, o BDI e o cronograma físico-financeiro.

Baturité – CE, 15 de janeiro de 2026.

  
Olavo da Costa Moreira  
Engenheiro Agrônomo e Civil  
CREA - 47975/CE

Assinado de forma  
digital por OLAVO DA  
COSTA  
MOREIRA:00594587395

**Olavo da Costa Moreira**  
Engenheiro Agrônomo e Civil  
CREA 47.975-CE



## MEMORIAL DESCRITIVO

### FNHIS SUB 50

**PROPRIETÁRIO:** PREFEITURA MUNICIPAL DE BATURITÉ.

**ENDEREÇO DA OBRA:** ALTO ALEGRE, MUNICÍPIO DE BATURITÉ/CE

**TIPO DE PROJETO:** HABITAÇÃO UNIFAMILIAR (50 unidades).

**ÁREA TOTAL A CONSTRUIR:** 53,87 m<sup>2</sup> por unidade.

**ÁREA ÚTIL A CONSTRUIR:** 47,46 m<sup>2</sup> por unidade.

**GENERALIDADES:** Este memorial descritivo tem por objetivo descrever de forma sucinta os materiais e a forma que será realizada a obra de edificações residenciais do programa FNHIS Sub 50, com área total de 53,87 m<sup>2</sup> por unidade. Não dispensa o atendimento à norma de Desempenho de Edificações Habitacionais (ABNT NBR 15.575), às Normas Técnicas da ABNT de processos e produtos, bem como à legislação municipal e estadual incidente. Este documento foi elaborado com base na Portaria MCID nº 1416, de 6 de novembro de 2023.

**SERVIÇOS PRELIMINARES:** O lote onde será edificada a unidade habitacional deverá ser limpo e nivelado antes do início dos serviços de locação, atendendo os níveis de piso determinados em projeto. A seguir a obra será locada conforme determinado nas plantas. A placa de obra, de responsabilidade da empresa contratada, deverá seguir os padrões constantes no "Manual Visual de Placas e Adesivos de Obras" da Caixa Econômica Federal, bem como observar disposições locais, e ser instalada em lugar visível.

**FUNDAÇÕES:** A fundação a ser executada será superficial do tipo sapatas isoladas. Será executada uma viga de baldrame com concreto de resistência característica de 20 MPa, aço do tipo CA-50 e dimensões de 12 x 30 cm, a qual será impermeabilizada com hidro asfalto em todas as faces.

**SUPERESTRUTURA:** A superestrutura será de concreto armado, sendo os pilares de dimensões 14 x 26 cm e as vigas do nível 2,85 com dimensões 12 x 25 cm. Todo concreto da superestrutura será de 20 Mpa. Deverão ser previstos pilaretes de amarração da alvenaria destinada aos oitões da casa. A laje do teto do banheiro será rebaixada conforme cota do projeto e será do tipo vigotas pré-moldadas h = 12 cm, com pé direito mínimo de 2,40 m nesta área.

**ALVENARIA:** As paredes da edificação serão de alvenaria de bloco cerâmico ou de concreto não estrutural, dimensões 9 x 19 x 19 cm, posicionados com argamassa de assentamento com preparo em betoneira. Antes de serem utilizados, os tijolos serão umedecidos, evitando que estes absorvam a água da argamassa de assentamento. As fiadas serão alinhadas e aprumadas, podendo as juntas apresentarem espessura máxima de 1,5 cm. Nos vãos das portas e janelas serão executadas vergas



GOVERNO MUNICIPAL  
**BATURITÉ**  
O AMANHÃ SE FAZ AGORA

transpassando a alvenaria em no mínimo 20 cm para cada lado. As contravergas serão executadas em todas as janelas.

**PISO:** Em todos os cômodos será executado o assentamento do piso com revestimento cerâmico. Em todo perímetro da unidade habitacional deverá ser executada calçada com 50 cm de largura. Obrigatório piso e rodapé em toda a unidade, incluindo o hall e as áreas de circulação interna. O revestimento deve ser em cerâmica esmaltada PEI 4, com índice de absorção inferior a 10% e desnível máximo de 15 mm. Para áreas molháveis, o coeficiente de atrito dinâmico deve ser superior a 0,4. As cotas dos pisos serão superiores à cota da calçada ao redor da casa.

**FORRO:** O forro da edificação será em PVC.

**COBERTURA:** A cobertura será com estrutura de madeira tratada com pintura imunizante composta por ripas, caibros, terças e tesouras com 2 águas e telha cerâmica capa-canal com inclinação de 30%. Deverá ser realizada a amarração de 3 fiadas de telhas dos beirais de 60 cm.

**REVESTIMENTO:** As paredes internas e externas da edificação receberão revestimento de chapisco, emboço e reboco. As paredes dos banheiros receberão revestimento cerâmico do piso ao forro na área do box de chuveiro. As demais paredes do banheiro, assim como a da cozinha e lavanderia receberão revestimento cerâmico com 1,5m de altura. Nas áreas com revestimento cerâmico, será executada argamassa traço 1:2:8, com preparo mecânico, aplicado manualmente. As paredes externas, sobre chapisco, serão feitas com massa única em argamassa com traço 1:2:8.

**ESQUADRIAS:** As portas externas de acesso (sala e cozinha) serão metálicas. As portas internas da edificação serão de madeira. Todas as portas deverão respeitar as dimensões do projeto, com vão livre entre batentes de 0,80 x 2,10 m. As janelas deverão ser metálicas, de preferência com veneziana nos dormitórios. Os vidros utilizados nas janelas serão transparentes e lisos, com espessura de no mínimo 4 mm. Todas as portas deverão conter maçanetas de alavanca entre 0,90 m e 1,10 m.

**PINTURA:** As paredes internas e externas serão previamente lixadas, após será aplicado selador acrílico, em seguida pintadas com tinta acrílica. Serão aplicadas tantas demãos de tinta quantas forem necessárias para um perfeito cobrimento e acabamento adequado.

**INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS:** Para atender a demanda de consumo de água fria conforme cálculo, será instalado um reservatório de polietileno com capacidade de 500L para cada unidade. As tubulações de esgoto seguirão o sistema proposto pelo projeto de instalações hidrossanitárias. Haverá um conjunto de tratamento de esgoto para cada unidade (previsto somente em projeto). No ponto do chuveiro, deverá ser instalado pressurizador, conforme especificação de projeto, para garantir a pressão mínima de 1,20mca.

**INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:** As instalações elétricas obedecerão às normas da ABNT e da concessionária de energia. Os quadros de distribuição internos possuirão circuitos separados, sendo estes divididos entre iluminação, tomadas, tomadas especiais e chuveiro.



GOVERNO MUNICIPAL  
**BATURITÉ**  
O AMANHÃ SE FAZ AGORA

**SERVIÇOS FINAIS:** Após a conclusão dos serviços, a obra será limpa, os entulhos totalmente removidos, em perfeitas condições para receber o Habite-se.

  
Olavo da Costa Moreira  
Engenheiro Agrônomo e Civil  
CREA - 47975CE

Assinado de forma digital por  
OLAVO DA COSTA  
MOREIRA:00594587395  
Dados: 2025.11.05 19:32:25 -03'00'

---

Olavo da Costa Moreira  
Engenheiro Agrônomo, Engenheiro Civil  
CREA-CE: 47975CE | RPN: 0609961918