



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE KUBITSCHEK

- ESTADO DE MINAS GERAIS -

RUA AGOSTINHO DE OLIVEIRA MALAQUIAS, 35 – CENTRO / CEP: 39.135-000

Proposta: 039821/2025

Ministério: das Cidades

Programa: Moradia Digna – Apoio à Provisão Habitacional de Interesse Social

MEMORIAL DESCRITIVO - FNHIS SUB 50

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE PRESIDENTE KUBITSCHEK/MG

ENDEREÇO DA OBRA: Rua José Geraldo dos Santos e Rua Alameda do Horto - Bairro do Horto, Município de Presidente Kubitschek/MG

TIPO DE PROJETO: Habitação unifamiliar (20 unidades)

ÁREA TOTAL A CONSTRUIR: 53,86 m² por unidade

ÁREA ÚTIL A CONSTRUIR: 47,46 m² por unidade

TERMOS INICIAIS

Às empresas interessadas em participar da licitação para a construção das 20 unidades habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – FNHIS, no município de Monjolos/MG. Eu, Éric Rodrigues Oliveira, engenheiro civil CREA MG221.365/D, como responsável técnico pelo orçamento do presente objeto, por meio destes termos, esclareço e destaco aspectos fundamentais a serem considerados pelas empresas que pretendem participar do processo licitatório. Este projeto foi concebido considerando limitações orçamentárias, impostas por um valor máximo por unidade, o que resultou em especificações técnicas otimizadas. Dessa forma, afirmo com propriedade que não há margem significativa para descontos, sem que isso represente riscos concretos à viabilidade, segurança ou conformidade técnica da obra. É fundamental que os interessados tenham plena ciência de que:

- O recurso é proveniente do Ministério das Cidades, por meio do FNHIS, estando sujeito ao intermédio da Caixa Econômica Federal, que não autoriza, salvo em casos absolutamente excepcionais, quaisquer aditivos de valor ao contrato. Portanto, o preço proposto na fase licitatória deverá garantir a execução integral do objeto, conforme os projetos, memorial descritivo, planilha orçamentária e demais peças técnicas.
- A modalidade licitatória será empreitada por preço global, o que implica que a empresa vencedora assumirá integralmente os riscos da execução, inclusive eventuais diferenças de quantitativos e interpretações técnicas. A



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE KUBITSCHEK

- ESTADO DE MINAS GERAIS -

RUA AGOSTINHO DE OLIVEIRA MALAQUIAS, 35 – CENTRO / CEP: 39.135-000

Proposta: 039821/2025

Ministério: das Cidades

Programa: Moradia Digna – Apoio à Provisão Habitacional de Interesse Social

responsabilidade de examinar minuciosamente todos os documentos licitatórios é da empresa licitante.

- De forma recorrente, constata-se que muitas empresas deixam de realizar a devida leitura técnica das peças, oferecendo descontos incompatíveis com a realidade do objeto. Tal prática não apenas compromete a execução do contrato, mas também acarreta riscos jurídicos, técnicos e administrativos, inclusive passíveis de penalidades contratuais.
- Deverá haver responsabilidade por parte dos interessados em se verificar a própria capacidade técnica e operacional para execução do objeto nas condições estabelecidas, para que somente dessa forma, apresente propostas compatíveis com a realidade técnica e financeira do objeto.
- Ressalta-se que todas as exigências descritas nas peças técnicas foram pensadas para garantir a qualidade mínima exigida para habitação de interesse social. Reduções nos custos por meio da supressão de escopo, materiais ou mão-de-obra inadequada não serão admitidas.
- É essencial observar que o custo da Bonificação e Despesas Indiretas adotado foi de 20,34%, BDI mínimo recomendado para este tipo de obra, o que evidencia que o orçamento elaborado contempla um índice enxuto, sem espaço para compressões adicionais que comprometam a viabilidade técnica da execução.

Importante ressaltar que, caso venha a ser identificado qualquer erro, falha ou omissão nos projetos ou demais documentos técnicos — ainda que não tenha sido percebido previamente ou considerado na proposta apresentada —, caberá à empresa contratada a sua adequada correção e execução conforme as normas técnicas vigentes, mesmo que isso acarrete prejuízo financeiro à contratada. O cumprimento das normas da ABNT e da legislação aplicável é obrigação contratual inegociável e não poderá ser relativizado em função de falhas detectadas após o início da execução.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE KUBITSCHEK

- ESTADO DE MINAS GERAIS -

RUA AGOSTINHO DE OLIVEIRA MALAQUIAS, 35 – CENTRO / CEP: 39.135-000

Proposta: 039821/2025

Ministério: das Cidades

Programa: Moradia Digna – Apoio à Provisão Habitacional de Interesse Social

Reforço que esta carta aberta tem por objetivo prevenir distorções no processo licitatório e garantir a transparência e lisura na contratação pública, contribuindo para o êxito do objeto e atendimento ao poder público municipal.

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 53,86 m² 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

Existem 2 opções de fundação: (i) radier ou (ii) sapatas isoladas com viga baldrame em concreto de resistência característica de 20 MPa, aço do tipo CA-50 e dimensões de 12 x 30 cm, a qual será impermeabilizada com argamassa com aditivo impermeabilizante e emulsão asfáltica em duas demãos, 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 2,65 com dimensões 12 x 25 cm. Todo concreto da superestrutura será de 20 Mpa. Deverão ser previstos pilaretes de



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE KUBITSCHek

- ESTADO DE MINAS GERAIS -

RUA AGOSTINHO DE OLIVEIRA MALAQUIAS, 35 – CENTRO / CEP: 39.135-000

Proposta: 039821/2025

Ministério: das Cidades

Programa: Moradia Digna – Apoio à Provisão Habitacional de Interesse Social

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 $h = 12\text{cm}$, 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 transpassando a alvenaria em no mínimo 30 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE KUBITSCHek

- ESTADO DE MINAS GERAIS -

RUA AGOSTINHO DE OLIVEIRA MALAQUIAS, 35 – CENTRO / CEP: 39.135-000

Proposta: 039821/2025

Ministério: das Cidades

Programa: Moradia Digna – Apoio à Provisão Habitacional de Interesse Social

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 E FERRAGENS

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, depois será aplicado selador acrílico, em seguida pintadas com tinta látex acrílica standard.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE KUBITSCHek

- ESTADO DE MINAS GERAIS -

RUA AGOSTINHO DE OLIVEIRA MALAQUIAS, 35 – CENTRO / CEP: 39.135-000

Proposta: 039821/2025

Ministério: das Cidades

Programa: Moradia Digna – Apoio à Provisão Habitacional de Interesse Social

(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 local. Os quadros de distribuição internos possuirão circuitos separados, sendo estes divididos entre iluminação, tomadas, tomadas especiais e chuveiro.

SERVIÇOS FINAIS

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

Presidente Kubitschek (MG), 18 de fevereiro de 2026.

Éric Rodrigues Oliveira

Engenheiro Civil CREA/MG 221.365/D