



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAREAÇU

Estado de Minas Gerais

CNPJ 17.935.388/0001-15

Telefax: (35)3452-1207 E-mail: [pcareacu@uol.com.br](mailto:pcareacu@uol.com.br)

## **PROGRAMA DE NECESSIDADES**

**Recebedor:** Prefeitura Municipal de Careaçú/MG;

**Programa:** 56000005289– NOVO PAC – FNHIS Sub-50;

**Nº do instrumento (nº da proposta):** 039771/2025;

**Descrição detalhada do objeto do instrumento:** CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS NO MUNICÍPIO DE CAREAÇU/MG.

### **PADRÕES E ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS PARA PRODUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS**

#### **1 - DIRETRIZES GERAIS**

1.1 A empresa responsável pela elaboração dos projetos e pela execução das obras deverá adotar os parâmetros técnicos definidos neste documento, garantindo sua adequação às condições regionais, ambientais e climáticas. Além disso, deverá considerar e respeitar as particularidades culturais locais, os modos de vida da população, as formas tradicionais de ocupação do território e a aplicação de técnicas e tecnologias construtivas tradicionais devidamente reconhecidas e certificadas.

1.2 As unidades habitacionais deverão atender, de forma obrigatória, aos seguintes requisitos:

- a) Disponibilizar infraestrutura adequada, contemplando sistemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, rede de energia elétrica e pavimentação, em conformidade com as condições específicas do local de implantação;
- b) Proporcionar condições adequadas de ventilação e iluminação naturais, assegurando ambientes salubres e conforto térmico, além de contribuir para a redução do consumo energético;
- c) Adotar materiais e técnicas construtivas que garantam estabilidade estrutural, durabilidade e baixo custo de manutenção, promovendo qualidade, eficiência e sustentabilidade das edificações.

#### **2 - DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DE PROJETOS DE PRODUÇÃO HABITACIONAL**

2.1 As unidades habitacionais deverão atender aos requisitos de desempenho estabelecidos na NBR 15.575, sendo admitida, para comprovação, a utilização das Fichas de Avaliação de Desempenho (FADs) referentes aos sistemas convencionais reconhecidos pelo Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H).

2.2 Na inexistência de Programa Setorial de Qualidade (PSQ) no âmbito do PBQP-H para determinado produto ou componente, deverão ser empregados materiais ou elementos que



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CAREÁÇU

Estado de Minas Gerais

CNPJ 17.935.388/0001-15

Telefax: (35)3452-1207 E-mail: [pcareacu@uol.com.br](mailto:pcareacu@uol.com.br)

---

possuam certificação emitida por Organismo de Certificação de Produto (OCP) devidamente acreditado pelo INMETRO.

- 2.3 As soluções técnicas adotadas deverão eliminar barreiras arquitetônicas e urbanísticas, garantindo plena acessibilidade em conformidade com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).
- 2.4 As unidades habitacionais deverão ser adaptadas para atender às necessidades de pessoas com deficiência e de idosos, assegurando conforto, segurança e autonomia, em porcentagem exigidas em Lei.
- 2.5 O terreno destinado ao empreendimento habitacional deverá possuir, em um raio máximo de 300 metros, redes de abastecimento de água e de energia elétrica devidamente instaladas. O terreno será de propriedade da Prefeitura Municipal e já está registrado em seu nome.
- 2.6 O sistema de esgotamento sanitário deverá, preferencialmente, estar conectado a uma estação de tratamento de esgoto, quando existente, exceto nos casos em que houver comprovação de inviabilidade técnico-econômica. Na ausência de rede pública de coleta ou em situações em que a ligação for tecnicamente inviável, poderá ser adotada solução individual de tratamento de esgoto, desde que atendidas as normas e orientações técnicas aplicáveis.
- 2.7 As redes de energia elétrica, abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, bem como o sistema viário e as vias de acesso, deverão estar em pleno funcionamento até a data de entrega das unidades habitacionais, estes serviços serão executados com recursos de outras fontes.
- 2.8 Quando for identificada pelo ente público a necessidade de implantação de equipamentos públicos para atender às famílias beneficiárias, deverão ser previstas áreas institucionais compatíveis com a legislação local e as normas técnicas correspondentes, de acordo com o tipo de equipamento a ser implantado.
  - 2.8.1 O projeto arquitetônico deverá prever a possibilidade de ampliação futura da unidade habitacional, mediante a adoção de métodos construtivos que facilitem essa expansão, com indicação clara dos elementos estruturais que não poderão sofrer alterações.

### 3 - ESPECIFICAÇÕES MÍNIMAS PARA O PROJETO DA UNIDADE HABITACIONAL

#### Unidades Habitacionais

As especificações mínimas das unidades habitacionais não exigem o cumprimento da Norma de Desempenho de Edificações Habitacionais (ABNT NBR 15.575), bem como das Normas Técnicas da ABNT aplicáveis a processos e produtos, além do atendimento integral à legislação municipal e estadual vigente.

#### PROGRAMA DE NECESSIDADES DO PROJETO

##### 1. Área Útil Mínima

A área útil mínima da unidade habitacional, descontadas as paredes, deverá ser de 47,46 m<sup>2</sup>, conforme Ante Projeto anexado, não sendo computadas áreas de varanda. Essa metragem deve garantir o



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CAREAÇU

Estado de Minas Gerais

CNPJ 17.935.388/0001-15

Telefax: (35)3452-1207 E-mail: [pcareacu@uol.com.br](mailto:pcareacu@uol.com.br)

---

atendimento ao programa mínimo estabelecido e às exigências de mobiliário e circulação em cada ambiente, de forma a ser atendido o Ante Projeto de Arquitetura.

### **2. Programa Mínimo da Unidade Habitacional**

A unidade deverá contemplar, no mínimo, os seguintes ambientes:

- Varanda
- Sala
- 1 dormitório de casal
- 1 dormitório para duas pessoas
- Cozinha
- Área de serviço
- Banheiro

As dimensões internas dos ambientes poderão ser definidas pelo projetista, desde que atendam ao mobiliário e às condições mínimas de uso e conforto e das diretrizes do Programa Habitacional, conforme Leis e Decretos.

### **3. Ambientes e Mobiliário Mínimo**

#### **3.1 Dormitório Casal**

- Móveis mínimos: 1 cama (1,40 m x 1,90 m), 1 mesa de cabeceira (0,50 m x 0,50 m) e 1 guarda-roupa (1,60 m x 0,50 m).
- Circulação mínima livre: 0,50 m entre mobiliário ou paredes.

#### **3.2 Dormitório Duplo**

- Móveis mínimos: 2 camas (0,80 m x 1,90 m), 1 mesa de cabeceira (0,50 m x 0,50 m) e 1 guarda-roupa (1,60 m x 0,50 m).
- Circulação mínima livre: 0,80 m entre as camas e 0,50 m para demais áreas.

#### **3.3 Cozinha**

- Largura mínima: 1,80 m.
- Equipamentos mínimos: 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).

#### **3.4 Sala de Estar / Refeições**

- Largura mínima: 2,40 m.
- Móveis mínimos: sofá ou sofás com número de assentos igual ao número de leitos, mesa para 4 pessoas e estante ou armário de TV.

#### **3.5 Banheiro**

- Largura mínima: 1,50 m.
- Equipamentos mínimos: lavatório sem coluna, vaso sanitário com caixa acoplada e box (0,90 m x 0,95 m), com previsão para barras de apoio e banco articulado.
- Deve garantir área para transferência ao vaso e ao box, conforme NBR 9050.

#### **3.6 Área de Serviço**

- Mínimo: tanque simples (0,52 m x 0,53 m) ou duplo (1,10 m x 0,60 m) e máquina de lavar roupas (0,60 m x 0,65 m).
- Deve ser garantido espaço de uso e acesso frontal.

#### **3.7 Varanda**

- Largura mínima: 1,20 m.
- Deve ser coberta, preferencialmente localizada antes do acesso principal, no caso de casas térreas.
- Não é permitida instalação de tanque ou máquina de lavar na varanda.

### **4. Condições de Acessibilidade e Circulação**



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CAREAÇU

Estado de Minas Gerais

CNPJ 17.935.388/0001-15

Telefax: (35)3452-1207 E-mail: [pcareacu@uol.com.br](mailto:pcareacu@uol.com.br)

---

- Espaço livre de obstáculos em frente às portas: mínimo de 1,20 m.
- Módulo de manobra:
  - Banheiros: diâmetro 1,50 m (rotação 360°).
  - Demais cômodos: 1,20 m x 1,50 m (rotação 180°).
- Pé-direito mínimo: 2,60 m (admitido 2,30 m em banheiros).
- Adaptações deverão atender à NBR 9050 e às normas de acessibilidade vigentes.

### 5. Ampliação da Unidade

O projeto deverá prever a possibilidade de ampliação futura da residência, sem prejuízo das condições de iluminação e ventilação dos cômodos existentes. O sentido e a forma de expansão devem estar claramente indicados no projeto.

### 6. Sistemas e Componentes Construtivos

#### 6.1 Cobertura

- Telhas cerâmicas ou de fibrocimento sobre estrutura de madeira ou metálica.
- Beiral mínimo de 60 cm.
- Forro obrigatório em toda a moradia (gesso, madeira, PVC ou laje de concreto).
- Inclinação conforme especificação do fabricante.
- Pintura dos tetos com tinta látex Econômica, Standard ou Premium (ABNT NBR 15.079).

#### 6.2 Vedação Vertical Externa

- Cores claras (absortância < 0,4), revestimento regularizado e pintura conforme normas ABNT.
- Em áreas de serviço externas: revestimento cerâmico mínimo de 1,20 m.

#### 6.3 Vedação Vertical Interna

- Revestimento em gesso, chapisco ou reboco, com pintura látex conforme ABNT.
- Áreas molhadas: azulejo até 1,50 m (cozinha, área de serviço) e até o teto na área do box.

#### 6.4 Esquadrias

- Portas em madeira, aço ou alumínio (dimensão livre mínima de 0,80 m x 2,10 m).
- Prever ao menos duas portas de acesso, sendo 1 na sala, para acesso principal, e outra para acesso de serviço na cozinha ou área de serviço.
- Em portas de aço, pintura com esmalte sobre fundo preparador. Em portas de madeira, com esmalte ou verniz.
- Janelas em aço, madeira, PVC ou alumínio com vidro, garantindo ventilação, iluminação e vedação.
- Vergas e contravergas obrigatórias com transpasse mínimo de 0,30 m.
- Em janelas de aço, pintura com esmalte sobre fundo preparador. Em janelas de madeira, com esmalte ou verniz.

#### 6.5 Pisos

- Obrigatório piso e rodapé
- Piso cerâmico esmaltado PEI 4 em toda a unidade.
- Desnível máximo de 15 mm entre ambientes.
- 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

### 7. Instalações Prediais

#### 7.1 Hidrossanitárias



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CAREAÇU

Estado de Minas Gerais

CNPJ 17.935.388/0001-15

Telefax: (35)3452-1207 E-mail: [pcareacu@uol.com.br](mailto:pcareacu@uol.com.br)

---

- Pontos para máquina de lavar, lavatório de louça, tanque e pia de cozinha conforme NBR 10.281/15 e 15.097/11.
- Lavatório Louça sem coluna, com dimensão mínima de 30x40 cm, sifão, e torneira com acionamento por alavanca ou cruzeta.
- Bacia sanitária com caixa acoplada e mecanismo de descarga
- Tanque capacidade mínima de 20 litros, em concreto pré-moldado, PVC, louça, inox, granilite ou mármore sintético, com torneira com acabamento de registro de alavanca ou cruzeta.
- Bancada mínima de 1,20 m x 0,50 m com cuba de granito, mármore, inox, granilite ou mármore sintético, com torneira com acabamento de registro de alavanca ou cruzeta.

### 7.2 Elétricas e Comunicação

- Pontos de tomadas elétricas conforme NBR NM 60.669/2004 e NBR 5410/2004. com no mínimo 4 pontos 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. Tomadas baixas a 0,40 m do piso acabado, interruptores, interfonos, campainha e outros a 1,00 m do piso acabado. Prever ponto específico para máquina de lavar roupa.
- Ponto de comunicação 1 ponto de antena (tubulação seca). 1 ponto de telefone ou internet (tubulação seca).
- 1 ponto em cada ambiente, inclusive plafon simples com soquete e lâmpada LED com Selo Procel ou ENCE nível A com potência compatível com o projeto elétrico desenvolvido.
- Circuitos independentes para iluminação, tomadas gerais, cozinha e chuveiro. Prever DR e ao menos 2 posições de disjuntor vagas no quadro de distribuição. Prever ponto específico para máquina de lavar roupa.
- Tomadas baixas a 0,40 m do piso acabado, interruptores e outros a 1,00 m do piso acabado.

### 8. Estrutura e Fundação

A escolha do sistema estrutural da edificação ficará a critério do autor e responsável técnico pelo projeto, podendo ser adotada estrutura em concreto armado, alvenaria estrutural ou estrutura metálica, desde que a obra não esteja localizada em regiões litorâneas ou em ambientes agressivos a esse tipo de material. A definição deverá considerar aspectos de viabilidade econômica, facilidade construtiva, disponibilidade de recursos, segurança estrutural e o atendimento às NBRs aplicáveis. Todos os elementos estruturais deverão ser devidamente identificados e representados nos projetos executivos.

- Sistemas estruturais em concreto armado, alvenaria estrutural ou metálica (exceto em regiões agressivas), conforme NBR pertinentes.
- Fundação direta ou profunda conforme estudo geotécnico e NBR 6122.

### 9. Tecnologias Inovadoras

Serão aceitas tecnologias homologadas pelo SiNAT/PBQP-H, com DATec vigente. O projeto deve indicar claramente a possibilidade de expansão futura da unidade.

### 10. Diversos

- Reservatório mínimo: 500 litros.
- Reuso de água e painéis fotovoltaicos: opcionais, desde que certificados pelo INMETRO.

Obs: Utilização preferencial de **BIM (Building Information Modelling)** para elaboração e execução dos projetos.

O presente Programa de Necessidades deverá ser rigorosamente seguido pela empresa contratada, tanto na elaboração dos projetos quanto na execução da obra.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAREAÇU

Estado de Minas Gerais

CNPJ 17.935.388/0001-15

Telefax: (35)3452-1207 E-mail: [pcareacu@uol.com.br](mailto:pcareacu@uol.com.br)

---

Careaçu/MG, 17 de outubro de 2025.

**EDIONE SILVIA FERREIRA**  
ARQUITETA E URBANISTA  
A19.326-7