



MEMORIAL DESCRITIVO – CONSTRUÇÃO DE 20 UNIDADES HABITACIONAIS POPULARES

O presente Memorial Descritivo tem por finalidade estabelecer, de forma clara, técnica e integrada, os serviços, materiais e métodos construtivos a serem empregados na execução do empreendimento habitacional composto por 20 (vinte) unidades habitacionais populares no Município de Conceição da Aparecida – MG. O empreendimento será executado em conformidade com a Portaria MCID nº 1.416/2023, com as diretrizes do Programa FNHIS Sub 50, com o Projeto Padrão adotado pelo Município e com base nas planilhas e composições do SINAPI, data-base maio de 2025, bem como atendendo às normas técnicas vigentes da ABNT e às legislações urbanísticas e edilícias locais.

As unidades habitacionais serão implantadas de forma distribuída em três bairros do município, sendo 3 (três) unidades no Bairro Jardim Ypê, 5 (cinco) unidades no Bairro Tancredo Neves e 12 (doze) unidades no Bairro Jardim da Colina. Cada unidade seguirá rigorosamente a tipologia do Projeto Padrão do MCID, possuindo área total construída de 53,86 m² e área útil de 48,75 m², garantindo funcionalidade, conforto e atendimento aos padrões mínimos de habitabilidade exigidos para habitação de interesse social.

Os serviços preliminares compreenderão a limpeza geral dos terrenos, com remoção de vegetação, entulhos e materiais inadequados, bem como a regularização e o nivelamento das áreas conforme as cotas estabelecidas em projeto. A locação das edificações será realizada por meio de gabarito convencional, assegurando o correto posicionamento das unidades. Será implantado canteiro de obras com instalações provisórias, áreas destinadas à circulação e ao armazenamento de materiais, sinalização de segurança e placa de obra. A placa de obra, de responsabilidade da empresa contratada, deverá obedecer integralmente aos padrões estabelecidos no “Manual Visual de Placas e Adesivos de Obras” da Caixa Econômica Federal, além de atender às disposições locais, devendo ser instalada em local visível ao público.

As fundações das edificações serão executadas em sapatas isoladas de concreto armado, dimensionadas conforme projeto estrutural padrão, interligadas por vigas baldrame com seção de 12 x 30 cm, executadas em concreto com resistência característica



fck de 20 MPa e armaduras em aço CA-50. Todas as faces das vigas baldrame receberão impermeabilização com hidroasfalto, com o objetivo de prevenir a ascensão de umidade. As escavações, o apiloamento do fundo das valas e o reaterro compactado serão executados de acordo com as boas práticas construtivas e em conformidade com as normas da ABNT.

A superestrutura das unidades será executada em concreto armado, composta por pilares com seção de 14 x 26 cm e vigas com seção de 12 x 25 cm, posicionadas na cota de 2,85 m. O concreto empregado terá resistência característica fck de 20 MPa, com armaduras em aço CA-50, conforme detalhamento estrutural. Serão executados pilaretes de amarração nos oitões, garantindo maior estabilidade às alvenarias. O banheiro contará com laje rebaixada, pré-moldada, do tipo vigotas com enchimento, com espessura total de 12 cm. O pé-direito mínimo no banheiro será de 2,40 m, assegurando conforto e atendimento às normas vigentes.

As alvenarias de vedação serão executadas em blocos cerâmicos ou de concreto com dimensões de 9 x 19 x 19 cm. Os blocos serão previamente umedecidos antes do assentamento, que será realizado com argamassa preparada em betoneira, garantindo homogeneidade e resistência. As juntas de assentamento terão espessura máxima de 1,5 cm. Nos vãos de portas e janelas serão executadas vergas com transpasse mínimo de 30 cm para cada lado da alvenaria, e as contravergas serão executadas obrigatoriamente em todas as janelas, de modo a evitar fissurações e garantir o adequado comportamento estrutural das paredes.

A cobertura das edificações será composta por estrutura de madeira devidamente tratada com produto imunizante, formada por ripas, caibros e terças dimensionados conforme as especificações do SINAPI. O telhado será executado em duas águas, com inclinação de 30%, utilizando telhas cerâmicas vermelhas do tipo capa e canal, modelo paulista. Nos beirais, será realizada a amarração de três fiadas, garantindo maior resistência ao conjunto e adequada fixação das telhas.

O forro interno das unidades será executado em réguas de PVC, fixadas em estrutura apropriada, proporcionando acabamento leve, ventilado, durável e de baixa manutenção, adequado às condições de uso das habitações.



Os pisos internos serão executados em todos os cômodos com revestimento cerâmico, conforme especificações do projeto e do SINAPI. Antes do assentamento da cerâmica, será executado lastro de brita, aplicação de lona plástica, concreto magro e contrapiso argamassado, assegurando regularidade e desempenho do sistema. É obrigatório o assentamento de piso e rodapé em toda a unidade habitacional, incluindo hall e áreas de circulação interna. O revestimento cerâmico deverá ser esmaltado, classe PEI 4, com índice de absorção de água inferior a 10% e desnível máximo de 15 mm. Nas áreas molháveis, o coeficiente de atrito dinâmico deverá ser superior a 0,4, visando a segurança dos usuários. As cotas dos pisos internos serão sempre superiores à cota da calçada executada ao redor da edificação. Em todo o perímetro da unidade habitacional será executada calçada com largura mínima de 50 cm.

Os revestimentos internos e externos das paredes compreenderão a execução de chapisco, emboço e reboco, em conformidade com as normas técnicas, utilizando argamassa no traço 1:2:8, aplicada preferencialmente de forma mecanizada. No banheiro, será executado revestimento cerâmico do piso até o forro na área do box. Na cozinha, no banheiro e na lavanderia, o revestimento cerâmico será aplicado até a altura de 1,50 m. As fachadas receberão acabamento em massa única, com traço 1:2:8, incluindo faixa impermeável com altura mínima de 60 cm, destinada à proteção contra umidade ascendente.

As esquadrias externas serão metálicas, enquanto as portas internas serão em madeira semi-oca. As janelas serão metálicas, sendo que nos dormitórios serão utilizadas janelas com venezianas, proporcionando ventilação e controle de iluminação. Os vidros empregados serão transparentes, com espessura mínima de 4 mm.

As instalações hidrossanitárias serão executadas conforme projeto específico aprovado, utilizando tubulações em PVC soldável para água fria e PVC normatizado para esgoto sanitário. Cada unidade contará com caixa d'água em fibra de vidro, com capacidade de 500 litros. O esgotamento sanitário será realizado na rede pública existente.

No que se refere aos banheiros, serão instaladas louças sanitárias convencionais, na cor branca, atendendo aos padrões usuais de qualidade e durabilidade. Nas unidades



habitacionais destinadas ao percentual mínimo de 3% (três por cento) de unidades acessíveis, serão instalados os acessórios de acessibilidade exigidos pelas normas vigentes, garantindo condições adequadas de uso por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

As instalações elétricas serão executadas em conformidade com as normas da ABNT e com os padrões da concessionária local. Cada unidade possuirá quadro de distribuição com circuitos independentes para iluminação, tomadas de uso geral, tomadas específicas e chuveiro elétrico. Serão utilizados eletrodutos em PVC, cabos flexíveis e conexões adequadas, garantindo segurança e durabilidade. As luminárias especificadas serão do tipo LED, conforme os padrões estabelecidos pelo SINAPI.

Os serviços de pintura compreenderão a aplicação de selador acrílico em todas as superfícies, seguida de pintura interna e externa com tinta látex acrílica. As esquadrias de madeira receberão acabamento com esmalte sintético, assegurando proteção e melhor acabamento estético.

Ao final da obra, serão executados os serviços finais, consistindo na limpeza geral das unidades e das áreas externas, remoção de entulhos e resíduos da construção, deixando as edificações em condições adequadas para vistoria, recebimento definitivo e emissão do Habite-se.

Este memorial também contempla a execução de muros de arrimo em concreto armado, com fechamento em blocos de concreto, a serem implantados nos bairros Tancredo Neves e Jardim da Colina. Os muros terão extensão total de 382,00 m², conforme projeto, sendo compostos por pilares e vigas ou baldrames com seção de 20 x 20 cm, espaçados, em média, a cada 1,85 m. As estacas ou pilares terão profundidade de 1,20 m, e o concreto empregado terá resistência característica fck de 20 MPa, com armaduras em aço CA-50 e CA-60, conforme detalhamento estrutural.

A execução dos muros de arrimo será individualizada por unidade e lote, respeitando as características específicas de cada terreno, como área do lote, altura do muro, quantidade de pilares, profundidade das estacas e extensão das vigas de respaldo, conforme definido nos projetos executivos e memoriais de cálculo correspondentes. As



alturas variam entre 1,00 m e 1,80 m, podendo haver variações entre fundos e laterais, de acordo com a topografia local, o pagamento desses serviços serão efetuados por recursos de outras fontes.

A fiscalização de todos os serviços será realizada pela Prefeitura Municipal de Conceição da Aparecida – MG, por meio de responsável técnico designado. A empresa contratada deverá atender integralmente às orientações e determinações da fiscalização, assegurando a conformidade técnica, a qualidade dos materiais empregados, o correto cumprimento do projeto e a segurança do canteiro de obras durante toda a execução do empreendimento.

Conceição da Aparecida – MG, 26 de Dezembro de 2025.

José Bruno da Silva Junior
Diretor Especial de Engenharia
CREA: 5070107160

Amanda Lopes de Avelar
Diretora Técnica de Arquitetura e Urbanismo
CAU/MG: A184794-5