



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ 18.675.900/0001-02
Av. Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP 37566-000 Fone: (0xx35) 3454-1000
E-mail: prefeiturapraia@gmail.com

MEMORIAL DESCRITIVO

REFERÊNCIA:

Operação	110287-41 / 2024
Termo de Compromisso	974.147 / 2024
Objeto do Convênio	Construção de Unidades Habitacionais, no Município de Espírito Santo do Dourado-MG, para Beneficiar a População de Baixa Renda.

TABELA REFERENCIAL DE IMPLANTAÇÃO POR ÁREA/ UNIDADE

<p style="text-align: center;">ÁREA A LOTEAMENTO BELA VISTA RUAS 01 E 03, CENTRO</p>	Lote 02 – Casa 01
	Lote 03 – Casa 02
	Lote 04 – Casa 03
	Lote 05 – Casa 04
	Lote 06 – Casa 05
	Lote 07 – Casa 06
	Lote 08 – Casa 07
	Lote 09 – Casa 08
	Lote 10 – Casa 09
	Lote 11 – Casa 10
	Lote 12 – Casa 11
	Lote 13 – Casa 12
	Lote 14 – Casa 13
	Lote 15 – Casa 14
	Lote 16 – Casa 15
	Lote 17 – Casa 16
	Lote 18 – Casa 17
	Lote 19 – Casa 18



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ 18.675.900/0001-02
Av. Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP 37566-000 Fone: (0xx35) 3454-1000
E-mail: prefeiturapraia@gmail.com

ÁREA B – LOTES REMANESCENTES DO CONJUNTO HABITACIONAL PRAIA DOURADA	Matrícula 12.326 – Casa 19
	Matrícula 12.327 – Casa 20
	Matrícula 12,328 – Casa 21
ÁREA C – LOTES REMANESCENTES DO COJUNTO HABITACIONAL PRAIA DOURADA	Matrícula 12.349 – Casa 22
	Matrícula 12.348 – Casa 23
	Matrícula 12.347 – Casa 24

Endereço da Obra:

1 – LOTEAMENTO BELA VISTA

Ruas 01 e 03 – Loteamento Bela Vista, Bairro Centro , Espírito Santo do Dourado / MG (18 unidades);

2 – LOTES REMANESCENTES DO CONJUNTO HABITACIONAL PRAIA DOURADA

Rua B, loteamento Conjunto Habitacional Praia Dourada, centro, Espírito Santo do Dourado / MG (06 unidades);

TABELA REFERENCIAL PARA IMPLANTAÇÃO UNIDADE/CASA POR LOTE;

TIPO DE PROJETO: Habitação unifamiliar (24 unidades)

ÁREA TOTAL A CONSTRUIR: 53,86 m² por unidade

ÁREA ÚTIL A CONSTRUIR: 47,46 m² 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 53,86 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 TÉCNICOS PRELIMINARES: Consistem na elaboração, apresentação e devida aprovação do Projeto Básico junto aos órgãos competentes, elaboração dos projetos executivos (arquitetônico, estrutural, hidrossanitário e elétrico), levantamentos planialtimétricos de lote a lote, devidamente acompanhados de seus respectivos memoriais descritivos e especificações técnicas e a realização da sondagem, no mínimo 1 furo por lote.

Todos os projetos aqui citados deverão seguir o programana de necessidades, os padrões e requisitos estabelecidos. Qualquer dúvida ou questionamentos na elaboração das peças técnicas, o setor de engenharia do município, e, se necessário da Caixa Economica Federal, deverá ser consultado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ 18.675.900/0001-02
Av. Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP 37566-000 Fone: (0xx35) 3454-1000
E-mail: prefeiturapraia@gmail.com

ADMNISTRAÇÃO LOCAL DE OBRA: Consiste na equipe técnica responsável pela execução, sendo composta pelo Encarregado Geral e um Engenheiro Civil Jr, com todos os encargos complementares inclusos;

SERVIÇOS PRELIMINARES: 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. No Canteiro de Obras deverá conter um container sanitário, para uso dos funcionários da obra. Deverão ser realizadas as ligações provisórias de água e energia elétrica;

LOCAÇÃO DE OBRA: Deverá ser realizada individualmente por unidade, através de gabarito com tábuas corridas, conforme os eventos agrupados no Orçamento;

FUNDAÇÕES: 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 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 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 = 12cm, 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ 18.675.900/0001-02
Av. Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP 37566-000 Fone: (0xx35) 3454-1000
E-mail: prefeiturapraia@gmail.com

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 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 (previsto somente em projeto). No ponto do chuveiro, deverá ser instalado pressurizador, conforme especificação de projeto, para garantir a pressão mínima de 1,20mca.

APARELHOS, LOUÇAS E BANCADAS: As louças de banheiro deverão ser na cor branca, sendo o vaso sanitário com caixa acoplada, a pia/lavatório suspenso, nas dimensões 29,5x39 ou equivalente; Kit acessórios (saboneteira, toalheiro e porta papel higiênico) serão em metal cromado, o chuveiro será convencional, de plástico do tipo ducha. Na cozinha, terá uma bancada em mármore sintético com cuba, nas dimensões 120x60; Na lavanderia terá um tanque em mármore com coluna;

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 COMPLEMENTARES – ADEQUAÇÃO DE ACESSIBILIDADE: Será composto pela adequação das unidades acessíveis, para atender às necessidades especiais dos ocupantes, sendo a instalação de banco articulado, barras de apoio em metal nos banheiros e a construção de rampas em concreto para acesso à residência.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ 18.675.900/0001-02
Av. Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP 37566-000 Fone: (0xx35) 3454-1000
E-mail: prefeiturapraia@gmail.com

SERVIÇOS COMPLEMENTARES – PÁTIO CONCRETADO UNIDADES BELA VISTA: Este serviço será exclusivo nas unidades situadas na Área A, Loteamento Bela Vista, sendo as unidades habitacionais 01 a 18, onde, devido ao tipo de terraplanagem e implantação, o pátio concretado tem a função de micro drenagem; Será realizada a concretagem de todo o lote remanescente da implantação das unidades, fora a área permeável, conforme apresentado em projeto.

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

Espírito Santo do Dourado / MG, 01 de dezembro de 2025.

Juliana Vitória Gonçalves Pereira
Arquiteta
CAU/MG A – 270874.



ARQUIVOS COMPLEMENTARES PARA EXECUÇÃO DE OBRA

FICHA TÉCNICA – RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR

1 Caracterização

TÍTULO	Residência Unifamiliar Térrea
SITUAÇÃO	ATIVO
CLASSE	EDIF – EDIFICAÇÕES

DESCRIÇÃO	Edificação residencial unifamiliar térrea com sala, 2 quartos, banheiro social, cozinha, varanda e área de serviço.
-----------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2 Áreas da edificação

ÁREA EQUIVALENTE	Descrição	Área Real (m ²)	Coefficiente de Equivalência ¹	Área Equivalente ² (m ²)
	Unidade Habitacional (área coberta padrão)	46,26	1,00	46,26
	Área de serviço *	4,07	0,24	0,98
	Calçada perimetral (proteção da alvenaria externa) *	16,15	0,03	0,48
	Varanda *	3,92	0,20	0,78
	Total	70,40		48,51
	Notas: (1) Coeficientes de equivalência obtidos da Ficha Técnica do projeto 5-R1_RC_47_RURAL, da Habitação, por similaridade. (2) Área utilizada como característica física para obtenção do custo final por m ² da edificação, apresentado no relatório de custos por unidade da federação. Observações: (*) Aceita-se uma discrepância de ±10% entre os coeficientes de equivalência do projeto proposto e aqueles indicados na presente Ficha Técnica.			



3 Projeto da edificação

ORIGEM DO PROJETO	Desenvolvido pela CAIXA.
-------------------	--------------------------

4 Características construtivas

ITENS INCLUSOS

- Fundação em sapata isolada com viga baldrame ou radier.
- Estrutura em concreto armado.
- Vedação vertical em alvenaria de bloco cerâmico 9cm de espessura.
- Proteção perimetral da alvenaria externa com 50cm de largura (calçada em concreto 7cm).
- Laje pré-moldada em concreto (vigota convencional) na área do teto do banheiro.
- Forro em PVC nas demais áreas.
- Portas de acesso (varanda e cozinha) de abrir em alumínio.
- Portas internas em madeira com acabamento em pintura.
- Cobertura com telha cerâmica sobre estrutura em tesouras e trama de madeira com tratamento imunizante.
- Janelas de alumínio (2 folhas venezianas e 1 para vidro) nos quartos e nos demais ambientes (em alumínio e vidro).
- Nas paredes da cozinha, área de serviço e banheiro, revestimento cerâmico padrão popular, assentado com argamassa AC-I, sobre faces de paredes internas, até 1,50m de altura. No box do banheiro, revestimento cerâmico até o teto. Em complemento das paredes desses ambientes, acabamento em pintura com tinta látex acrílica standard sobre selador, aplicados sobre uma demão de massa única em argamassa.
- Nas demais paredes internas e externas da residência, acabamento em pintura com tinta acrílica standard sobre selador, aplicados sobre massa única.
- No teto do banheiro, laje com chapisco e massa única para recebimento de pintura látex acrílica standard sobre fundo selador acrílico.
- Nos pisos:
 - I) contrapiso aderido, com 3 cm de espessura, em todos os ambientes, para o projeto em sapata isolada. Para o projeto em radier, revestimento com argamassa sobre o radier nivelado.
 - II) revestimento cerâmico padrão popular na unidade habitacional, inclusive rodapé com 7cm de altura.
- Peitoris pré-moldados em granito ou mármore.
- Lavatório suspenso em louça branca com torneira metálica cromada padrão popular.
- Vaso sanitário com caixa acoplada em louça branca.
- Bancada da cozinha com 1,20m x 0,60m em mármore sintético com cuba integrada e torneira metálica cromada, padrão popular.
- Tanque com coluna, 22L, em mármore sintético com torneira de metal cromado padrão popular.
- Luminárias tipo plafon de sobrepor em todos os ambientes (inclusive lâmpada led).
- Kit de acessórios para banheiro
- 1 Porta-toalha de banho, 1 porta-toalha de rosto, 1 porta-papel higiênico, 1 saboneteira e 1 cabide simples.
- Caixa d'água de polietileno de 500L com pressurizador.
- Entrada de energia elétrica, aérea, monofásica, com caixa de embutir, cabo de 10 mm² e disjuntor DIN 50A, excluído poste de concreto. A entrada foi especificada de forma exemplificativa, de acordo com o que é preconizado pela concessionária da localidade do projetista e deve ser adaptada ao padrão da Concessionária Local.
- Limpeza geral da obra.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ 18.675.900/0001-02
Av. Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP 37566-000 Fone: (0xx35) 3454-1000
E-mail: prefeiturapraia@gmail.com

ITENS NÃO INCLUSOS	<ul style="list-style-type: none">- Fundações profundas.- Contenções de solo.- Sistemas de aquecimento de água (SAS).- Sistema de Microgeração de Energia Fotovoltaica (SFV).- Sistema de tratamento de esgoto tipo fossa séptica, filtro e sumidouro.- Gradil em alumínio fixado nas janelas.- Campanha.- Equipamentos de uso comum.- Pilaretes de amarração da alvenaria destinada aos oitões da casa.- Fretes, transporte de solo e de entulhos.
--------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

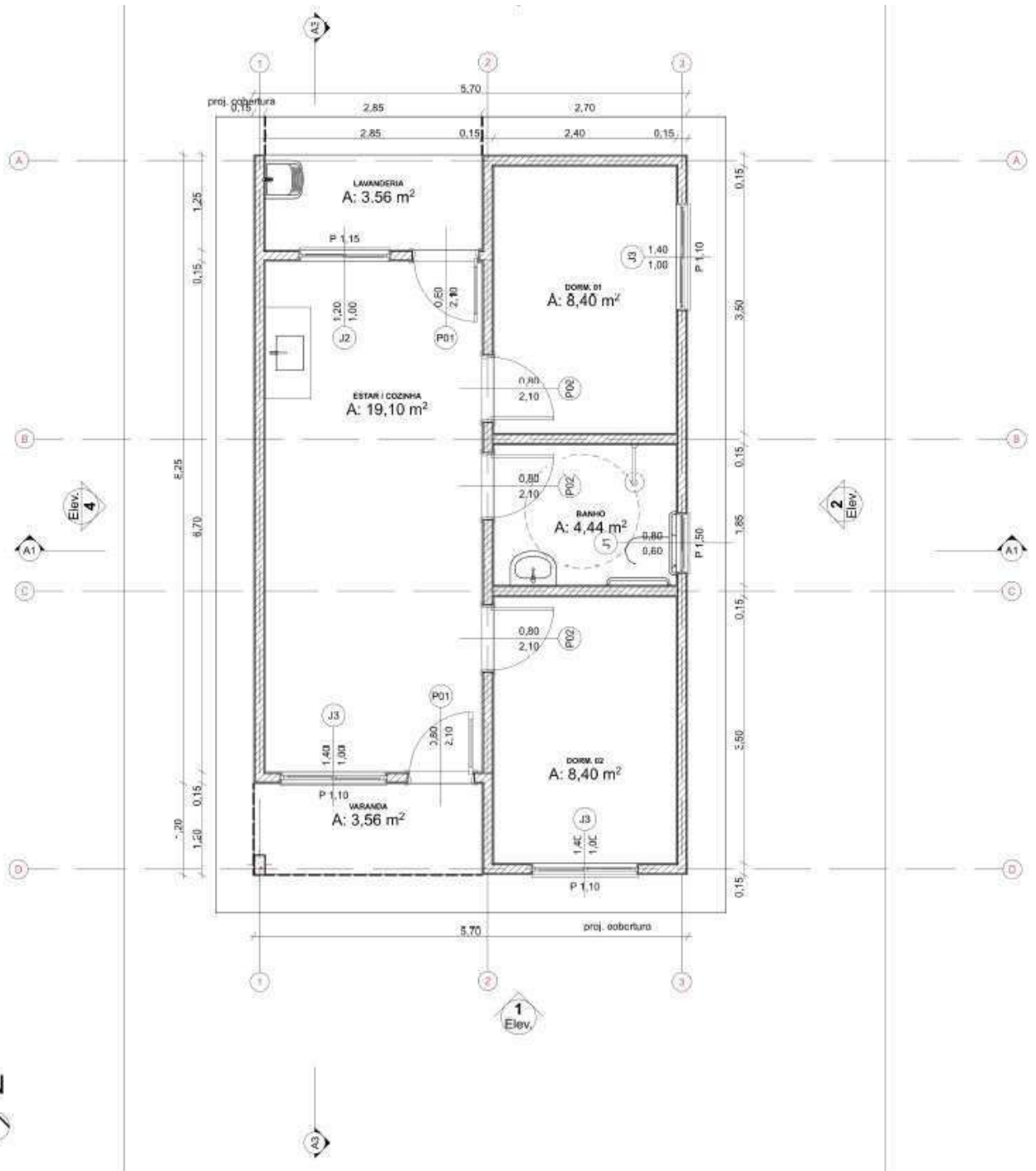
ITENS INCLUÍDOS OU SOB RESPONSABILIDADE DO MUNICÍPIO	<ul style="list-style-type: none">- Serviços Preliminares e Gerais.- Sistemas e dispositivos para adaptação das unidades habitacionais a PCD.- Infraestrutura externa à edificação.- BDI.- Ligações definitivas de água e energia elétrica.- Poste de concreto da entrada de energia elétrica.- Base do reservatório sobre a laje.- Kit de acessibilidade banheiro (obrigatório na versão adaptada).
---------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5 Observações complementares:

- As imagens a seguir ilustram a edificação objeto desta ficha técnica, devendo ser observadas eventuais adaptações necessárias.
- Esta ficha técnica foi elaborada no intuito de estimar o custo direto da produção de uma residência unifamiliar com características construtivas semelhantes às especificadas no item 4, retro.
- Devem ser observadas as ressalvas relativas aos itens não inclusos detalhados no item 4 Características Construtivas, e acrescentá-los conforme o caso e a finalidade.
- Para formação dessa estimativa foram utilizados os custos do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI, acrescidos de cotações de mercado para insumos imprescindíveis e ausentes no referido sistema.
- Kit de acessibilidade para os banheiros: incluir conforme necessidade local ou atendimento do quantitativo mínimo.
- Variações de projeto: fundação em sapata ou radier.



6 Ilustrações

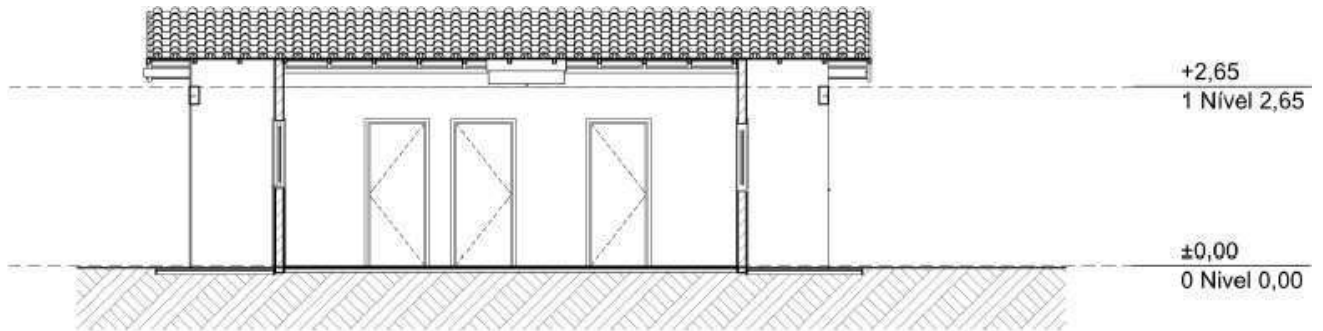


Planta Baixa



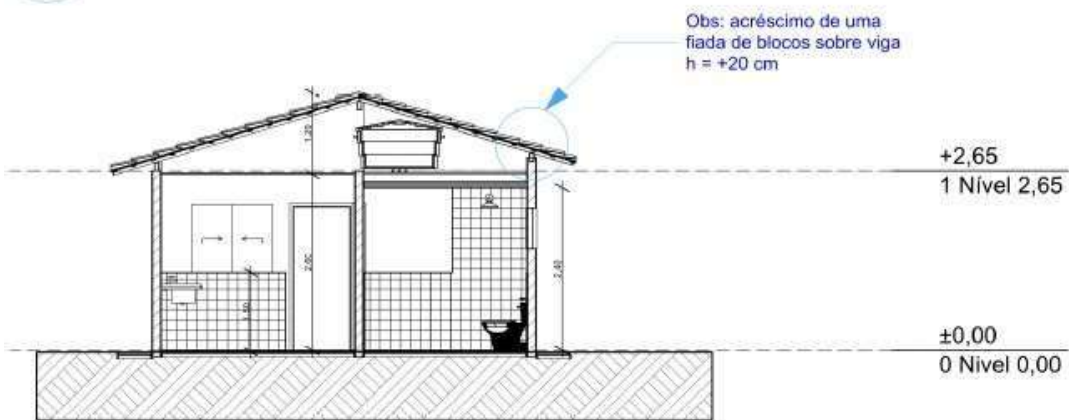
PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ 18.675.900/0001-02
Av. Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP 37566-000 Fone: (0xx35) 3454-1000
E-mail: prefeiturapraia@gmail.com

Cortes



A3

Corte



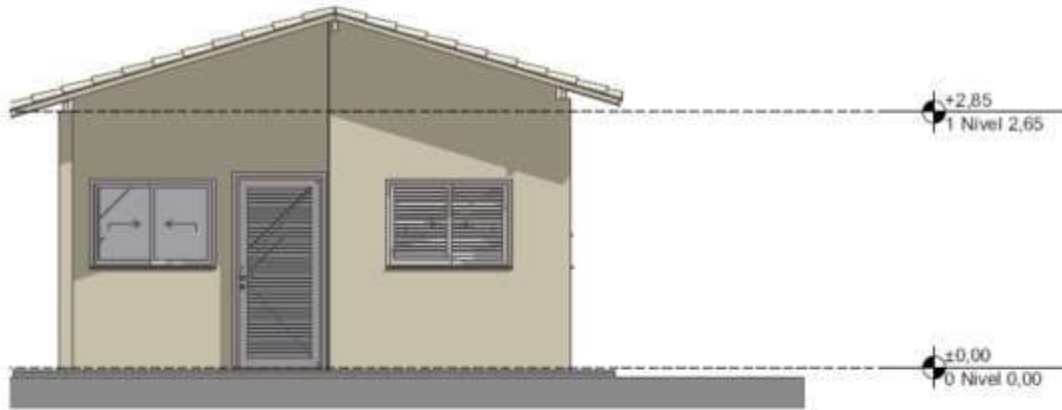
A1

Corte



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ 18.675.900/0001-02
Av. Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP 37566-000 Fone: (0xx35) 3454-1000
E-mail: prefeiturapraia@gmail.com

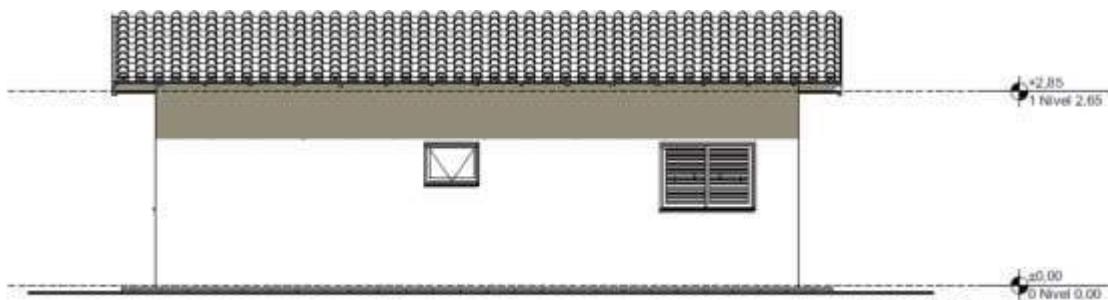
Fachadas



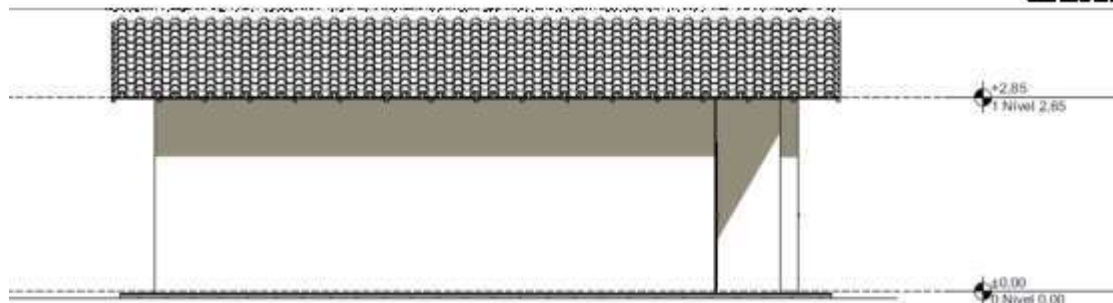
**FACHADA FRONTAL
SEM ESCALA**



**FACHADA POSTERIOR
SEM ESCALA**



**FACHADA LATERAL DIREITA
SEM ESCALA**

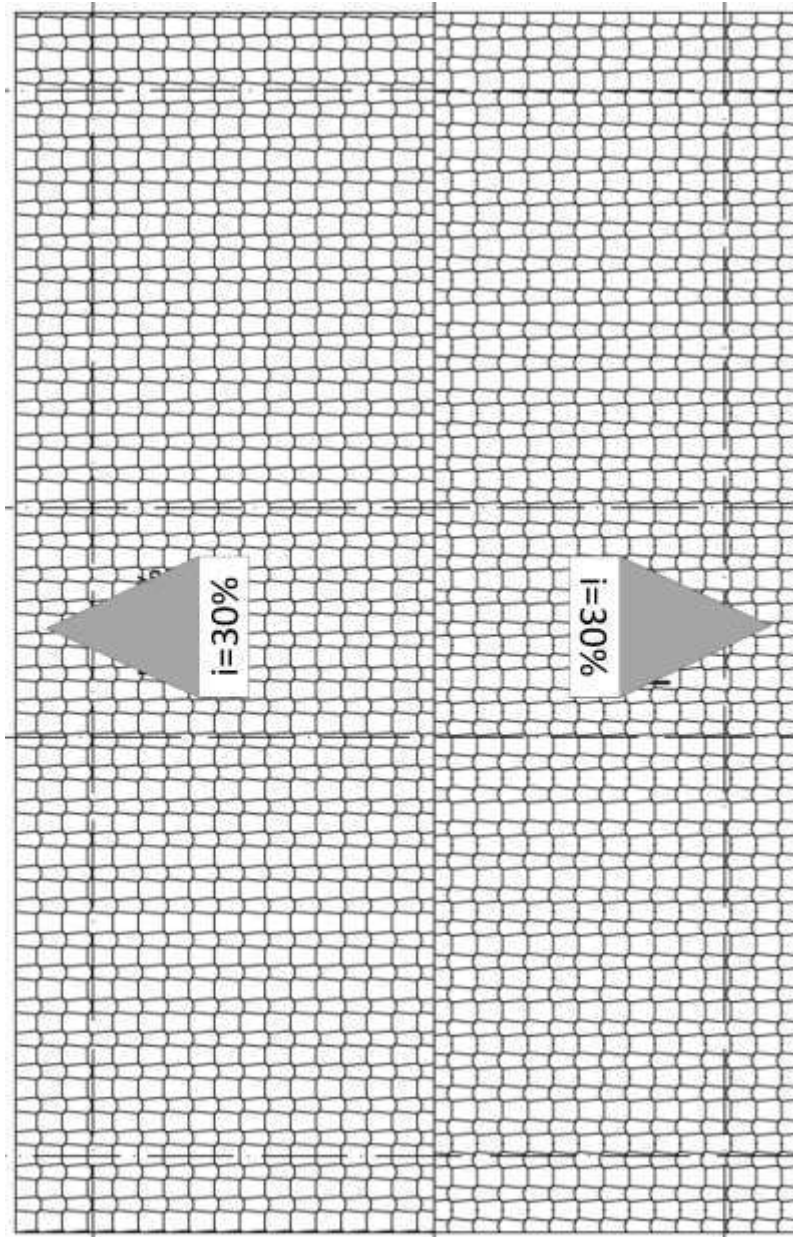


**FACHADA LATERAL ESQUERDA
SEM ESCALA**



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ 18.675.900/0001-02
Av. Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP 37566-000 Fone: (0xx35) 3454-1000
E-mail: prefeiturapraia@gmail.com

Cobertura



PLANTA DE COBERTURA
SEM ESCALA



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ 18.675.900/0001-02
Av. Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP 37566-000 Fone: (0xx35) 3454-1000
E-mail: prefeiturapraia@gmail.com

Espírito Santo do Dourado / MG, 01 de dezembro de 2025.

Juliana Vitória Gonçalves Pereira
Arquiteta
CAU/MG A – 270874.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.675.900/0001-02

Av. Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP 37566-000 Fone: (0xx35) 3454-1000

E-mail: prefeiturapraia@gmail.com



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.675.900/0001-02

Av. Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP 37566-000 Fone: (0xx35) 3454-1000

E-mail: prefeiturapraia@gmail.com



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO DOURADO
ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.675.900/0001-02

Av. Antônio Paulino, 47 – Centro – CEP 37566-000 Fone: (0xx35) 3454-1000

E-mail: prefeiturapraia@gmail.com