



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

PROGRAMA DE NECESSIDADES E ESPECIFICAÇÕES

CONCEITO

O Programa FNHIS Sub 50, regulamentado pela Portaria MCID Nº 1416, de 6 de novembro de 2023, é uma iniciativa do governo federal que visa a provisão subsidiada de unidades habitacionais em áreas urbanas para municípios com população de até cinquenta mil habitantes. Utilizando recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), o programa integra o Minha Casa, Minha Vida e tem como objetivo principal melhorar as condições de vida de famílias de baixa renda, promovendo a inclusão social e o desenvolvimento urbano sustentável.

As unidades habitacionais devem dispor de solução adequada de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, drenagem e pavimentação. As moradias incluem varanda, sala, dois dormitórios, cozinha, área de serviço e banheiro, e devem ser adaptadas às necessidades de pessoas com deficiência e idosos, quando necessário.

RESUMO GERAL DO PROGRAMA

O MCMV FNHIS Sub 50 visa apoiar o poder público, por intermédio de repasse de recursos financeiros, no desenvolvimento de ações voltadas à produção ou aquisição de unidades habitacionais, regulares e dotadas de serviços públicos, em localidades urbanas de municípios com população inferior ou igual a cinquenta mil habitantes, e destinadas a famílias cuja renda bruta familiar mensal esteja enquadrada na Faixa Urbano 1 do MCMV.

Conforme disposto na Portaria MCID Nº 1416, de 6 de novembro de 2023:

“ O empreendimento deverá prever reserva de três por cento das unidades habitacionais para atendimento de cada uma das condições abaixo:

a) a idoso, conforme disposto no inciso I, do art. 38, da Lei nº 10.741, 1º de outubro de 2003, que dispõe sobre o Estatuto do Idoso; e

b) à pessoa com deficiência, conforme disposto no inciso I do art. 32 da Lei nº 13.146, de 6 de julho de 2015, que dispõe sobre o Estatuto da Pessoa com Deficiência.

9.5 Com vistas a definir e caracterizar o universo de atendimento, o agente executor deverá priorizar a família:

a) que tenha a mulher como responsável pela unidade familiar;

b) da qual faça parte:

b.1) pessoa com deficiência, conforme o disposto na Lei nº 13.146, de 6 de julho de 2015, inclusive as portadoras de Transtorno do Espectro Autista, conforme Lei nº 12.764, de 27 de dezembro de 2012;

b.2) pessoa idosas, conforme o disposto na Lei nº 10.741, de 1º de outubro de 2003;

b.3) criança ou adolescente, conforme o disposto na Lei nº 8.069, de 13 de julho de 1990; e

b.4) pessoa com câncer ou doença rara crônica e degenerativa;

c) em situação de vulnerabilidade ou risco social, conforme lei orgânica da assistência social nº 8.742, de 7 de dezembro de 1993;

d) em situação de emergência ou calamidade formalmente reconhecida por portaria da Secretaria Nacional de Proteção e Defesa Civil do Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional;”



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

Deverão ser priorizados, para fins do cálculo do valor de renda mensal bruta familiar não serão considerados os benefícios temporários de natureza indenizatória, assistencial ou previdenciária, como auxílio-doença, auxílio-acidente, seguro-desemprego, seguro-desemprego durante o período de defeso da atividade pesqueira, Benefício de Prestação Continuada - BPC, benefício do Programa Bolsa Família ou outros que vierem a substituí-los.

OBJETIVO

O Município de Espírito Santo do Dourado-MG, sofre com um grande fluxo migratório, proveniente da expansão agrícola regional, recebendo muitas pessoas, principalmente do Nordeste, cujas condições financeiras são precárias, que vem para o município com suas famílias em busca de trabalho e melhoria de vida, e muitas vezes, se alocam em “barracos de lona”, nas zonas rurais da cidade, formando assentamentos irregulares e vilarejos sem nenhuma infraestrutura e condições dignas de habitabilidade.

Deste modo, como objetivo principal, o município visa priorizar a inclusão social dos migrantes Nordestinos à Malha Urbana da cidade, fornecendo moradias dispostas de infraestrutura e condições sanitárias dignas habitáveis;

Em conformidade com os dispostos na Portaria supracitada, conforme suas alíneas h, e j:

“h) atendimento à população residente em áreas sujeitas a fatores de risco, insalubridade ou degradação ambiental;

j) inclusão socioeconômica e valorização das potencialidades dos grupos sociais atendidos, fortalecimento dos vínculos familiares e comunitários e promoção da participação dos beneficiários nos processos de decisão, implantação e manutenção dos bens e serviços, por meio de ações de trabalho social;’

PROGRAMA DE NECESSIDADES

1. ESPECIFICAÇÕES MÍNIMAS PARA O PROJETO DA UNIDADE HABITACIONAL

As especificações mínimas das unidades habitacionais não dispensam 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.

A área da UH deve ser suficiente para atender ao programa mínimo da UH e às exigências de mobiliário para cada cômodo, conforme a seguir definidas, respeitadas as seguintes áreas úteis mínimas: 40,00 m². As áreas úteis mínimas aqui descritas não consideram a área de varanda.



1. EXIGÊNCIAS MÍNIMAS PARA O PROJETOS

Os projetistas deverão empregar, preferencialmente, Building Information Modelling - BIM ou Modelagem da Informação da Construção na elaboração dos projetos e na execução de obras.

O projeto deverá ser composto por: Varanda + sala + 1 dormitório casal + 1 dormitório para duas pessoas + cozinha + área de serviço + banheiro. Estas especificações não estabelecem área mínima de cômodos, deixando aos projetistas a possibilidade de definir a área de cada cômodo da habitação, segundo o mobiliário previsto na tabela ANEXO 1;

2. SISTEMAS CONSTRUTIVOS E MATERIAIS A SEREM APLICADOS EM OBRA

. O Sistema Estrutural previamente previsto em Anteprojeto é Concreto Armado, composto por Fundações do Tipo Sapatas, e é obrigatório o uso de vergas e contravergas com transpasse mínimo de 0,30 m, além de peitoril com inclinação mínima de 3% em direção ao lado externo da edificação e adoção de pingadeira e transpasse de 2 cm para cada lado do vão, ou solução equivalente que evite manchas de escoamento de água abaixo do vão das janelas. Desde que sejam atendidos os requisitos das ABNTS NBR 6118 Projeto de Estruturas de Concreto Armado ou Protendido. Admite-se a alteração do sistema construtivo, desde que atendidos os requisitos da ou NBR 16868-2020 - Alvenaria Estrutural e seja devidamente aprovado pelo Fiscal da Obra e pelo Setor de Engenharia do Município;

. O Sistema de Vedação poderá ser escolhido pela empresa, sendo admitidos, em blocos de concreto ou tijolos cerâmicos, desde que sejam atendidos os requisitos mínimos previstos na ABNT NBR 15575-4: Requisitos para Sistemas de Vedações em Edificações.

. Para o Projeto Arquitetônico, admite-se Pé-direito mínimo de 2,60 m, admitindo-se 2,30 m no banheiro.

. Ventilação cruzada: em UHs localizadas nas zonas bioclimáticas 7 e 8, garantir ventilação cruzada - escoamento de ar entre pelo menos duas fachadas diferentes, opostas ou adjacentes.

. A cobertura deverá ser executada em telha cerâmica ou fibrocimento, sobre estrutura de madeira ou metálica, com especificação, tratamento e dimensionamento que atendam às NBR 15.575 - Edificações Habitacionais - Desempenho e demais normas técnicas pertinentes, com largura mínima do beiral de 60 cm. As coberturas deverão obedecer às inclinações recomendadas pelos fabricantes para os diferentes tipos de materiais de telhados. No caso de área de serviço externa, a cobertura deverá ser em toda a área, nas mesmas especificações da UH, facultado o uso de laje.

. É obrigatório o emprego de forro em gesso, madeira ou PVC ou laje de concreto em toda a moradia.

. O Revestimento Externo deverá ser em concreto regularizado e plano, ou chapisco e massa única ou emboço e reboco, adequados para o acabamento em pintura. Pintura com tinta látex Standard ou Premium, segundo a norma ABNT NBR 15.079, ou textura impermeável. O preparo das superfícies que receberão a pintura deverá seguir ABNT NBR 13.245. Nas áreas de serviço externas à edificação, o revestimento cerâmico deverá cobrir no mínimo a largura correspondente ao tanque e a máquina de lavar roupas (largura mínima de 1,20 m).



. O Revestimentos Interno e de áreas comuns em gesso ou chapisco e massa única ou em emboço e reboco, ou ainda em concreto regularizado e plano, adequados para o acabamento em pintura. Pintura com tinta látex Econômica, Standard ou Premium, segundo a norma ABNT NBR 15079, ou textura impermeável. Pintura dos tetos com tinta látex Econômica, Standard ou Premium, segundo a norma ABNT NBR 15.079. O preparo das superfícies que receberão a pintura deverá seguir ABNT NBR 13.245. Em áreas molhadas, revestimento em azulejo até altura mínima de 1,50 m em todas as paredes da cozinha, área de serviço interna à edificação e banheiro e em toda a altura da parede na área do box.

. Esquadrias: Portas externas em alumínio ou aço, portas internas em madeira semi-oca impermeabilizadas com pintura em verniz, com 3 demãos, janelas em alumínio ou vidro, no mínimo 6mm; Todas as portas deverão prever vão livre entre batentes de 0,80 m x 2,10 m em todas as portas. Previsão de área de aproximação para abertura das portas de acesso (0,60 m interno e 0,30 m externo). Maçanetas de alavanca devem estar entre 0,90 m a 1,10 m do piso. 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.

. Sistema de pisos internos e pavimentação - 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. A pavimentação externa deve prever calçada em concreto com largura mínima de 0,50 m em todo o perímetro do imóvel. Nas áreas de serviço externas, deverá ser prevista calçada com largura mínima de 1,20 m e comprimento mínimo de 2,00 m na região do tanque e máquina de lavar.

. Sistemas Prediais – Hidrossanitário e Elétrico, deverão conter, no mínimo os requisitos da tabela ANEXO II e cumprir os dispostos nas ABNTS NBR's subscritas.

4 . CONSIDERAÇÕES ESPECÍFICAS

Considerando a disponibilização de mais de um terreno em malha urbana consolidada, pulverizados, as peças técnicas de projeto e declarações deverão ser consideradas conforme a tabela abaixo:

Tabela Referencial de Implantação por Área – Unidade

	UH	Lote/ Matrícula
ÁREA A LOTEAMENTO BELA VISTA Ruas 01 e 03	01	02
	02	03
	03	04
	04	05
	05	06
	06	07
	07	08
	08	09
	09	10
	10	11
	11	12
	12	13
	13	14
	14	15



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

	16	17
	17	18
	18	19
	18	17
ÁREA B – LOTES REMANESCENTES CONJUNTO HABITACIONAL PRAIA DOURADA – Rua B	12.326	19
	12.327	20
	12.328	21
ÁREA C – LOTES REMANESCENTES CONJUNTO HABITACIONAL PRAIA DOURADA – Rua B	12.349	22
	12.348	23
	12.347	24

5. OBSERVAÇÕES:

Os lotes 07 a 20 da Área A Loteamento Bela Vista, possuem as mesmas dimensões, considerados para fins de projeto de implantação como “ Implantação Tipo”;

As Unidades Acessíveis estarão situadas na Rua B, na Área C, sendo as unidades 23 e 24;

Espírito Santo do Dourado-MG

JULIANA VITÓRIA GONÇALVES PEREIRA

ARQUITETA – CAU A-270874-4



TABELA ANEXO I

ESPECIFICAÇÕES DE MOBILIÁRIOS DOS CÔMODOS	
Dormitório casal	Quantidade mínima de móveis: 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 entre mobiliário ou paredes de 0,50 m.
Dormitório duas pessoas	Quantidade mínima de móveis: 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 entre as camas de 0,80 m. Demais circulações, mínimo de 0,50 m.
Cozinha	Largura mínima da cozinha: 1,80 m. Quantidade mínima de equipamentos: 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).
Sala de estar ou refeições	Largura mínima sala de estar ou refeições: 2,40 m. Quantidade mínima de móveis: sofá ou sofás com número de assentos igual ao número de leitos; mesa para 4 pessoas; e estante ou armário de TV.
Banheiro	Largura mínima do banheiro: 1,50 m. Quantidade mínima: 1 lavatório sem coluna, 1 vaso sanitário com caixa de descarga acoplada, 1 box com ponto para chuveiro (0,90 m x 0,95 m) com previsão para instalação de barras de apoio e de banco articulado, desnível máx. 15 mm. Assegurar a área para transferência ao vaso sanitário e ao box.
Área de serviço	Quantidade mínima: 1 tanque (0,52 m x 0,53 m) ou 1 tanque duplo com cuba lisa e esfregador (1,10 m x 0,60 m) e 1 máquina de lavar roupas (0,60 m x 0,65 m). Prever espaço e garantia de acesso frontal para tanque e máquina de lavar.
Varanda	Largura mínima de 1,2 m. Em casas sobrepostas é vedada varanda com estrutura em balanço. A varanda deverá ser coberta e preferencialmente

Em todos os cômodos	anteceder o acesso principal da unidade habitacional no caso de casas térreas. Não é admitida instalação de tanque e máquina de lavar na varanda. Espaço livre de obstáculos em frente às portas de no mínimo 1,20 m. Nos banheiros, deve ser possível inscrever módulo de manobra sem deslocamento que permita rotação de 360° (D = 1,50 m). Nos demais cômodos, deve ser possível inscrever módulo de manobra sem deslocamento que permita rotação de 180° (1,20 m x 1,50 m), livre de obstáculos, conforme definido pela ABNT NBR 9050.
Ampliação da casa	A unidade habitacional deverá ser projetada de forma a possibilitar a sua futura ampliação sem prejuízo das condições de iluminação e ventilação natural dos cômodos pré-existentes. O projeto da unidade habitacional deverá deixar claro o sentido de expansão da moradia.



TABELA ANEXO II

Sistemas Prediais Hidráulicos e Esgotamento Sanitário	
Parâmetros	Prever pontos específicos de água e esgoto para máquina de lavar roupa. É vedada a exposição de instalações hidráulicas.
Lavatório	Louça sem coluna, com dimensão mínima de 30x40 cm, sifão, e torneira com acionamento por alavanca ou cruzeta, segundo a norma ABNT NBR 10.281/15, com acabamento de registro de alavanca ou cruzeta.
Bacia sanitária	Bacia sanitária com caixa acoplada e mecanismo de descarga, conforme a norma ABNT NBR 15.097/11, sendo admitida caixa plástica externa.
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.
Pia cozinha	Bancada de granito, dimensões mínimas de 1,20 m x 0,50 m com cuba inox, com torneira com acabamento de registro de alavanca ou cruzeta.
Reservatório	Reservatório de no mínimo de 500 litros ou de maior capacidade quando exigido.
Soluções para reuso de água	Instalação opcional, visando ao uso racional desse recurso e à utilização dessas águas nas atividades produtivas, respeitado o nível de aceitação das famílias.
OBSERVAÇÃO:	Padrão de Entrada Deverá Ser Instalado o Kit Cavalete, porém sem hidrômetro, considerando que a Concessionária é o próprio Município e ainda não é tarifado;
Sistemas Prediais Elétricos e de Comunicação	



**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

Pontos de tomadas elétricas	Deverão atender à 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.
Pontos de comunicação	1 ponto de antena (tubulação seca). 1 ponto de telefone ou internet (tubulação seca).
Ponto de iluminação	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 elétricos	Prever circuitos independentes para iluminação, tomadas de uso geral, tomadas de uso específico para cozinha e para o chuveiro, dimensionados para a potência usual do mercado local. Prever DR e ao menos 2 posições de disjuntor vagas no quadro de distribuição. Prever ponto específico para máquina de lavar roupa. A fiação aérea deve prever, no mínimo, proteção com isolador.
Geral	Tomadas baixas a 0,40 m do piso acabado, interruptores e outros a 1,00 m do piso acabado. É vedada a exposição de instalações elétricas.
OBSERVAÇÃO:	Previsão de Padrão de Entrada Aéreo Bifásico de 63 A, conforme normas da CEMIG. Fica facultado à Empresa se será 110w ou 220w.
Painéis fotovoltaicos	Instalação opcional, para geração de energia. Sistemas aprovados ou certificados pelo INMETRO.

JULIANA VITORIA
GONCALVES
PEREIRA:13164308639

Assinado de forma digital por
JULIANA VITORIA GONCALVES
PEREIRA:13164308639
Dados: 2025.11.17 12:49:45 -03'00'

JULIANA VITÓRIA GONÇALVES PEREIRA
ARQUITETA CAU A-270874-4