



**ANTEPROJETO PARA A CONSTRUÇÃO DE 50 UNIDADES HABITACIONAIS NO
MUNICÍPIO DE CAPELINHA MINAS GERAIS COM RECURSOS PROVENIENTES DO
PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – FUNDO NACIONAL DE HABITAÇÃO DE
INTERESSE SOCIAL (MCMV/FNHIS), POR MEIO DO TERMO DE COMPROMISSO n°
974105/2025/MCIDADES/CAIXA - OPERAÇÃO N° 1100310-40 – PROGRAMA MORADIA
DIGNA**

1. INTRODUÇÃO

O presente documento técnico tem por objetivo subsidiar a contratação de empresa especializada para a execução de obra de engenharia destinada à construção de 50 (cinquenta) unidades habitacionais no Município de Capelinha – MG, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, com recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), conforme Termo de Compromisso n° 974105/2025/MCIDADES/CAIXA - Operação n° 1100310-40, firmado entre o Ministério das Cidades, a Caixa Econômica Federal e a Prefeitura Municipal de Capelinha/MG, em consonância com o Estudo Técnico Preliminar aprovado.

Todos os itens e condições constantes deste Anteprojeto integram a solução técnica definida para atendimento ao objeto, estabelecendo características obrigatórias, diretrizes de execução, critérios de desempenho, responsabilidades das partes e demais disposições necessárias à adequada execução contratual, devendo ser considerado parte integrante do contrato administrativo, nos termos da Lei n° 14.133/2021.

2. JUSTIFICATIVA

A contratação para a construção de unidades habitacionais por meio do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) justifica-se pela necessidade de enfrentamento do déficit habitacional existente no País, especialmente no atendimento às famílias de baixa renda, assegurando o acesso à moradia digna como direito social fundamental, conforme disposto no artigo 6° da Constituição Federal.



A iniciativa visa atender à demanda habitacional reprimida no Município de Capelinha/MG, promovendo inclusão social, redução das desigualdades socioeconômicas e melhoria das condições de vida da população beneficiária, contribuindo diretamente para o fortalecimento da cidadania e o desenvolvimento social local.

O investimento público a ser realizado proporcionará relevante impacto social, destacando-se, entre seus principais benefícios:

- a redução do déficit habitacional no Município;
- a melhoria das condições de vida das famílias de baixa renda contempladas;
- fortalecimento da infraestrutura urbana local;
- estímulo à geração de empregos diretos e indiretos, especialmente no setor da construção civil.

A execução da obra tem por finalidade o fiel cumprimento do Plano de Trabalho aprovado, que prevê a construção de 50 (cinquenta) unidades habitacionais térreas unifamiliares, completas e dotadas da infraestrutura necessária para assegurar adequadas condições de habitabilidade, contribuindo para a redução da vulnerabilidade socioeconômica das famílias beneficiadas e para a melhoria sustentável das condições urbanísticas do Município.

3. LOCALIZAÇÃO

A obra será executada no Bairro Residencial Jardins (Rua Inhotim e Rua Jardins) e no Bairro Novo Horizonte (Rua Emília Gomes da Silva), situados no perímetro urbano do Município de Capelinha/MG, conforme definido no projeto de implantação e nos elementos técnicos que integram este Anteprojeto.

4. DAS CONDIÇÕES DE SEGURANÇA, SOLIDEZ E DURABILIDADE

A execução da obra deverá observar rigorosamente critérios técnicos destinados a garantir a segurança, a solidez e a durabilidade das edificações, em conformidade com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, em especial a ABNT NBR 15575 –



Edificações Habitacionais – Desempenho, com as diretrizes e normativos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, com as exigências da Caixa Econômica Federal, bem como com a legislação municipal vigente.

O Anteprojeto propõe soluções técnicas compatíveis com as condições locais, priorizando a eficiência construtiva, a qualidade dos materiais empregados, o baixo custo de manutenção e a vida útil adequada às demandas da população beneficiária.

As unidades habitacionais deverão garantir, no mínimo, segurança estrutural, estanqueidade, conforto térmico e acústico, durabilidade e vida útil compatível com a finalidade de habitação de interesse social.

Todos os materiais empregados deverão ser novos, de primeira qualidade, devidamente certificados e em conformidade com as normas técnicas aplicáveis, sendo vedada a utilização de materiais reaproveitados, defeituosos ou fora de especificação.

A execução dos serviços deverá obedecer rigorosamente aos projetos arquitetônicos e complementares aprovados, às especificações técnicas e às orientações da fiscalização, não sendo permitidas alterações sem prévia autorização da contratante.

Compete à contratada o fornecimento integral de materiais, mão de obra, equipamentos, ferramentas e utensílios necessários à perfeita execução das obras, devendo ser priorizados materiais com boa relação custo-benefício, baixo custo de manutenção e adequada durabilidade, em conformidade com os princípios do FNHIS.

O não atendimento aos parâmetros de desempenho e às exigências mínimas de materiais implicará na substituição dos serviços ou materiais, sem ônus para a contratante, sem prejuízo das sanções previstas no instrumento contratual.



5. DOS PARÂMETROS DE ADEQUAÇÃO AO INTERESSE PÚBLICO, DE ECONOMIA NA UTILIZAÇÃO, DE FACILIDADE NA EXECUÇÃO E DE IMPACTO AMBIENTAL

O Anteprojeto foi elaborado em observância aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade, interesse público e sustentabilidade, previstos na Lei nº 14.133/2021, bem como às diretrizes do Programa Minha Casa Minha Vida e do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social.

A proposta técnica atende ao Plano de Trabalho aprovado, prevendo a construção de 50 unidades habitacionais térreas unifamiliares, completas e adequadamente equipadas, assegurando condições plenas de habitabilidade, conforto e segurança aos beneficiários.

No que se refere à economia na utilização, a solução proposta apresenta racionalidade construtiva, redução de custos de manutenção e otimização dos recursos públicos, além de contribuir para a geração de emprego e renda no setor da construção civil e para o fortalecimento do desenvolvimento urbano local.

A facilidade de execução foi considerada mediante a adoção de métodos construtivos convencionais, amplamente utilizados em programas habitacionais públicos, não sendo exigidas tecnologias inovadoras ou sistemas construtivos complexos, o que favorece a eficiência da execução e o controle da obra.

Quanto ao impacto ambiental, o empreendimento contempla medidas de mitigação e controle, incluindo manejo adequado dos resíduos da construção civil, conforme a Lei nº 12.305/2010 e a Resolução CONAMA nº 307/2002, controle de emissões e ruídos, bem como a preservação das condições naturais de drenagem e áreas verdes existentes, sempre que possível.

Dessa forma, o Anteprojeto atende plenamente aos critérios de sustentabilidade, viabilidade técnica e econômica e interesse coletivo.



6. PROPOSTA DE CONCEPÇÃO DA OBRA OU SERVIÇO DE ENGENHARIA

A concepção da obra contempla a construção de 50 unidades habitacionais unifamiliares térreas, em alvenaria convencional, com área total aproximada de 53,87 m² e área útil de 47,46 m², compostas por sala, cozinha, banheiro, dois quartos e área de serviço coberta.

As edificações atenderão integralmente às normas técnicas vigentes, aos requisitos de segurança, salubridade, acessibilidade e conforto habitacional, priorizando soluções construtivas simples, consolidadas e de fácil manutenção, compatíveis com o padrão de habitação de interesse social.

7. PROJETOS ANTERIORES OU ESTUDOS PRELIMINARES

A proposta fundamenta-se em estudos técnicos preliminares e em experiências anteriormente executadas e validadas em empreendimentos habitacionais de tipologia similar.

As soluções de engenharia adotadas apresentam desempenho satisfatório quanto à durabilidade, conforto, funcionalidade e facilidade de manutenção, estando compatíveis com as práticas construtivas consolidadas no Município.

8. LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO E CADASTRAL

O levantamento topográfico e cadastral da área de implantação foi realizado previamente, subsidiando a elaboração do projeto e assegurando a compatibilidade da obra com as características físicas e urbanísticas dos terrenos.

9. DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS

A execução dos serviços para construção das unidades habitacionais compreendem, no mínimo, as seguintes etapas:

- Serviços preliminares: locação das fundações, implantação e organização do canteiro de obras, instalação de tapumes, sanitários, depósitos e sinalização de segurança;
- Administração local;



- Fundações e estrutura: execução de fundações diretas em blocos e vigas baldrame, estrutura de concreto armado e alvenarias conforme as dimensões e padrões definidos no projeto;
- Vedação e cobertura: elevação das alvenarias externas e internas, execução de cintas, vergas e contravergas, instalação de estrutura de cobertura em madeira, com telhamento em cerâmica;
- Revestimentos e acabamentos: aplicação de reboco interno e externo, assentamento de pisos e revestimentos cerâmicos, pintura com tinta PVA ou acrílica, instalação de portas e janelas metálicas e de madeira;
- Instalações elétricas, hidrossanitárias e de drenagem: execução completa das redes internas e externas, com materiais certificados e conformes às normas da ABNT, assegurando o perfeito funcionamento dos sistemas;
- Urbanização e infraestrutura complementar: execução de calçadas, acessos e drenagem superficial, conforme o padrão de acabamento previsto;
- Limpeza e entrega das unidades: desmobilização do canteiro, limpeza final, vistoria, correção de eventuais pendências e entrega formal mediante termo de recebimento provisório e posterior recebimento definitivo.

Todas as especificações, abrangendo um conjunto de requisitos, condições, normas, elementos e procedimentos técnicos necessários para a execução da obra de construção de 50 unidades habitacionais no município de Capelinha/MG, encontram-se no Memorial Descritivo, anexo a este anteprojeto.

10. CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO

- Duração total da obra: 24 meses, conforme o cronograma detalhado.
- Recursos necessários: O valor total estimado da obra será de R\$7.702.423,77 (sete milhões, setecentos e dois mil, quatrocentos e vinte e três reais e setenta e sete centavos).



A execução do projeto será financiada com recursos provenientes do CONTRATO DE REPASSE Nº 974105/2025/MCIDADES/CAIXA, celebrado entre o Ministério das Cidades e a Prefeitura Municipal de Capelinha-MG.

O valor de repasse da União será de R\$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais), sendo complementado com contrapartida do município, no valor de R\$ 1.202.423,77 (um milhão, duzentos e dois mil, quatrocentos e vinte e três reais e setenta e sete centavos).

Os critérios de medição e pagamento dos serviços estão definidos no cronograma físico-financeiro anexo, que integra o presente instrumento.

Os pagamentos à contratada serão realizados conforme a execução física das etapas previstas no cronograma físico-financeiro aprovado, mediante medições técnicas devidamente atestadas pela fiscalização do contrato.

Cada etapa concluída será objeto de medição, condicionada à apresentação de relatório fotográfico, diário de obra atualizado e atesto formal emitido pelo fiscal do contrato, que validará a conformidade dos serviços executados com os projetos e especificações técnicas contratadas.

As medições ocorrerão mensalmente, ou de acordo com o avanço efetivo da obra, mediante solicitação formal da contratada, acompanhada de vistoria técnica realizada pela contratante. A periodicidade poderá ser ajustada conforme necessidade e conveniência da Administração, desde que devidamente justificada.

As medições serão realizadas com base nos seguintes documentos:

- a) Cronograma físico-financeiro detalhado;
- b) Planilha orçamentária aprovada;
- c) Projeto executivo;
- d) Memorial descritivo;
- e) Demais documentos técnicos integrantes do contrato.



A liberação de qualquer parcela de pagamento ficará condicionada ao atesto formal do fiscal do contrato, certificando que os serviços medidos foram executados em conformidade com os projetos, prazos, padrões de qualidade e demais exigências contratuais.

O pagamento será condicionado à medição técnica dos serviços executados e à apresentação dos seguintes documentos:

- a) Relatório físico de medição, assinado pelo responsável técnico da obra;
- b) Diário de obra atualizado;
- c) Atesto formal do fiscal do contrato, certificando a conformidade com os projetos e especificações técnicas;
- d) Planilha de custos e formação de preços, observando o desconto linear aplicado;
- e) Demais documentos exigidos no contrato e na legislação vigente.

11. OBRIGAÇÕES DA EMPRESA CONTRATADA

A empresa contratada deverá cumprir todas as exigências legais e regulamentares, incluindo:

- Cumprimento rigoroso dos prazos estabelecidos;
- Garantia de qualidade do material e execução conforme as normas técnicas;
- Implementação de medidas de segurança no trabalho, com fornecimento de equipamentos de proteção individual (EPIs) para os operários;
- Apresentação de relatórios periódicos de acompanhamento da obra;
- Garantia do desempenho da obra pelo prazo contratual.

12. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Anteprojeto atende aos requisitos técnicos, legais e administrativos exigidos pela legislação vigente e pelos normativos do Programa Minha Casa Minha Vida, constituindo instrumento essencial para a contratação e execução da obra. Representa investimento público de relevante interesse social, contribuindo para o desenvolvimento urbano ordenado, a inclusão social e a efetivação do direito fundamental à moradia digna.



O presente contrato encontra-se integralmente vinculado ao Termo de Compromisso nº 974105/2024/MCIDADES/CAIXA e ao Plano de Trabalho aprovado no sistema Transferegov.br, que passam a integrá-lo para todos os fins legais e contratuais. É vedada qualquer alteração contratual que implique descaracterização do objeto pactuado, modificação de sua finalidade ou afronta às diretrizes, metas e condições estabelecidas no Termo de Compromisso e no Plano de Trabalho aprovado, ressalvadas as hipóteses legalmente admitidas e previamente autorizadas pelos órgãos concedentes e pela Administração.

13. ANEXOS

- Memorial Descritivo da obra;
- Planilha Orçamentária;
- Cronograma Físico Financeiro;
- Croqui de Localização;
- Projeto Arquitetônico e complementares;

Capelinha/MG, 15 de janeiro de 2026.

Francinéia Alves Santos
Engenheira Civil – CREA MG 228513/D