

**MEMORIAL DESCRITIVO - FNHIS SUB 50**

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE SÃO ROMÃO/MG

ENDEREÇO DA OBRA: Avenida Eustáquio Martins

TIPO DE PROJETO: Habitação unifamiliar (20 unidades)

ÁREA TOTAL A CONSTRUIR: 53,86 m<sup>2</sup> por unidade

ÁREA ÚTIL A CONSTRUIR: 47,46 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 PRELIMINARES:** O lote onde será edificada a unidade habitacional deverá ser limpo e nivelado antes do início dos serviços de locação, atendendo os níveis de piso determinados em projeto. A seguir a obra será locada conforme determinado nas plantas. 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.

**FUNDAÇÕES:** A fundação adotada será do tipo 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 argamassa com aditivo impermeabilizante e 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.

**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, sendo ligadas a rede pública de esgotamento sanitário. No ponto do chuveiro, deverá ser instalado pressurizador, conforme especificação de projeto, para garantir a pressão mínima de 1,20mca.

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

**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 (m²)	Coefficiente de Equivalência <sup>1</sup>	Área Equivalente <sup>2</sup> (m²)
	Unidade Habitacional (área coberta padrão)	45,87	1,00	45,87
	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
	<b>Total</b>	<b>70,01</b>		<b>48,12</b>
<p>Notas:</p> <p>(1) Coeficientes de equivalência obtidos da Ficha Técnica do projeto 5-R1_RC_47_RURAL, da Habitação, por similaridade.</p> <p>(2) Área utilizada como característica física para obtenção do custo final por m² da edificação, apresentado no relatório de custos por unidade da federação.</p> <p>Observações:</p> <p>(*) Aceita-se uma discrepância de ±10% entre os coeficientes de equivalência do projeto proposto e aqueles indicados na presente Ficha Técnica.</p>				

**3 Projeto da edificação**

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

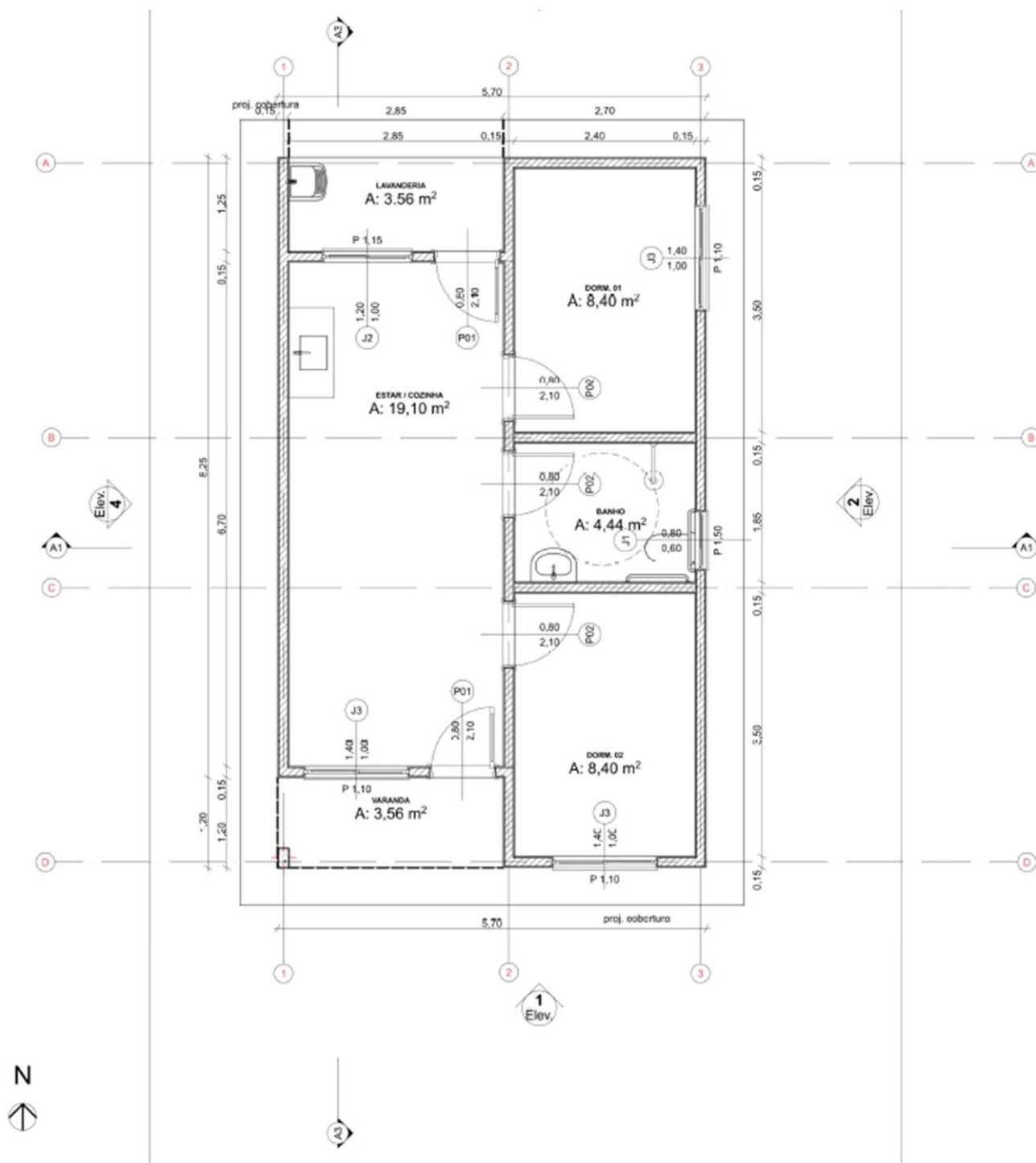
**4 Características construtivas**

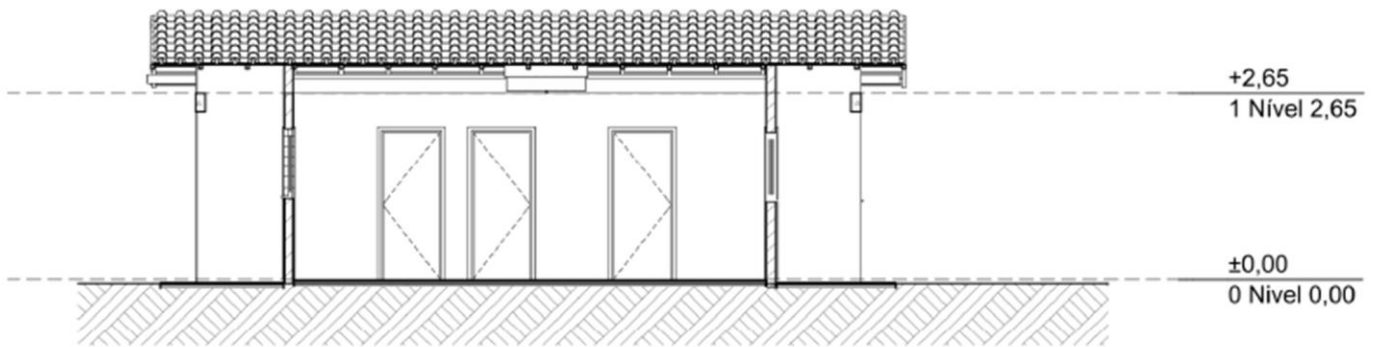
<p>ITENS INCLUSOS</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Serviços preliminares e gerais</li> <li>- Administração local</li> <li>- Fundação em sapata isolada com viga baldrame.</li> <li>- Estrutura em concreto armado.</li> <li>- Vedação vertical em alvenaria de bloco cerâmico 9cm de espessura.</li> <li>- Proteção perimetral da alvenaria externa com 50cm de largura (calçada em concreto 7cm).</li> <li>- Laje pré-moldada em concreto (vigota convencional) na área do teto do banheiro.</li> <li>- Forro em PVC nas demais áreas internas (quartos, sala e cozinha).</li> <li>- Portas de acesso (varanda e cozinha) de abrir em alumínio.</li> <li>- Portas internas em madeira com acabamento em pintura.</li> <li>- Cobertura com telha cerâmica, orçada sobre estrutura em tesouras e trama de madeira com tratamento imunizante. Essa solução de projeto deverá ser melhor desenvolvida localmente, de acordo com as técnicas praticadas em cada região.</li> <li>- Janelas de alumínio e vidro (2 folhas venezianas e 1 para vidro nos quartos e 2 folhas para vidro nos demais ambientes).</li> <li>- 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.</li> <li>- Nas demais paredes internas e externas da residência, acabamento em pintura com tinta acrílica standard sobre selador, aplicados sobre massa única.</li> <li>- No teto do banheiro, laje com chapisco e massa única para recebimento de pintura látex acrílica standard sobre fundo selador acrílico.</li> <li>- Nos pisos:             <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>ii) revestimento cerâmico padrão popular na unidade habitacional, inclusive rodapé com 7cm de altura.</li> </ul> </li> <li>- Peitoris pré-moldados em granito ou mármore.</li> <li>- Lavatório suspenso em louça branca com torneira metálica cromada padrão popular.</li> <li>- Vaso sanitário com caixa acoplada em louça branca.</li> <li>- Bancada da cozinha com 1,20m x 0,60m em mármore sintético com cuba integrada e torneira metálica cromada, padrão popular.</li> <li>- Tanque com coluna, 22L, em mármore sintético com torneira de metal cromado padrão popular.</li> <li>- Luminárias tipo plafon de sobrepor com painel led em todos os ambientes.</li> <li>- Kit de acessórios para banheiro com 1 porta-toalha de banho, 1 porta-toalha de rosto, 1 porta-papel higiênico, 1 saboneteira e 1 cabide simples.</li> <li>- Caixa d'água de polietileno de 500L com pressurizador.</li> <li>- Para tensão 220V, a entrada de energia elétrica é aérea, monofásica, com caixa de embutir, cabo de 10 mm<sup>2</sup> e disjuntor DIN 50A, excluído poste de concreto.</li> <li>- Para tensão 127V, a entrada de energia elétrica é aérea, monofásica, com caixa de embutir, cabo de 16 mm<sup>2</sup> e disjuntor DIN 80A, excluído poste de concreto.</li> <li>- 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.</li> <li>- BDI</li> <li>- Sistema de esgoto ligado a rede pública</li> <li>- Limpeza geral da obra.</li> </ul>
-----------------------	--

**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;
- 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;
- Característica específica de projeto: fundação em sapata isolada, instalação elétrica em 127V.

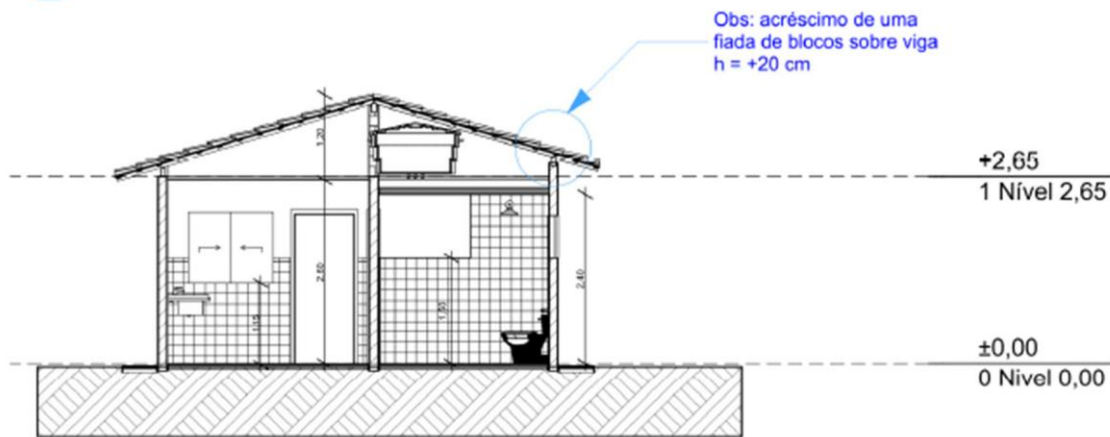
6 Ilustrações





Corte

A3



A1

Corte



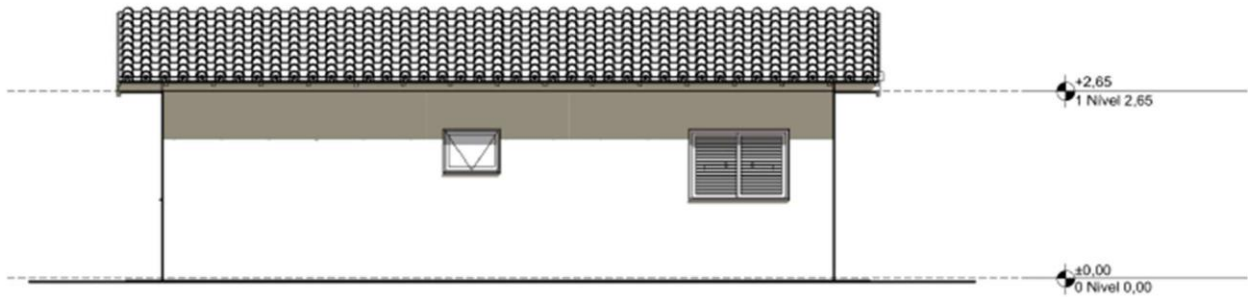
1

Elevação Frontal



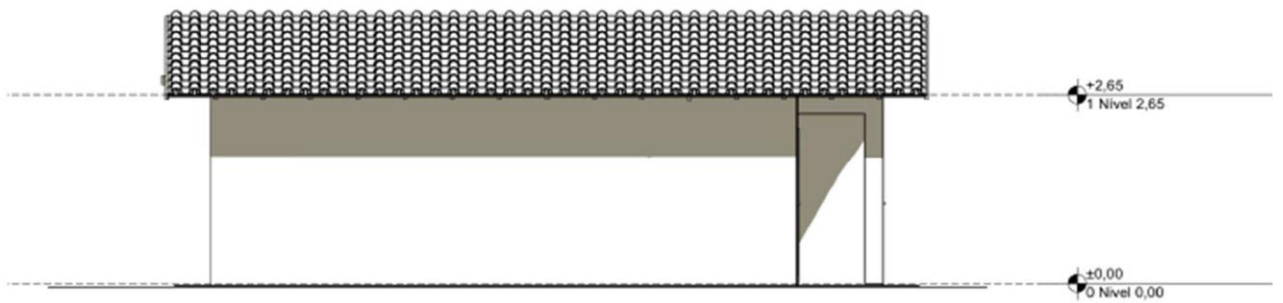
3

Elevação Posterior



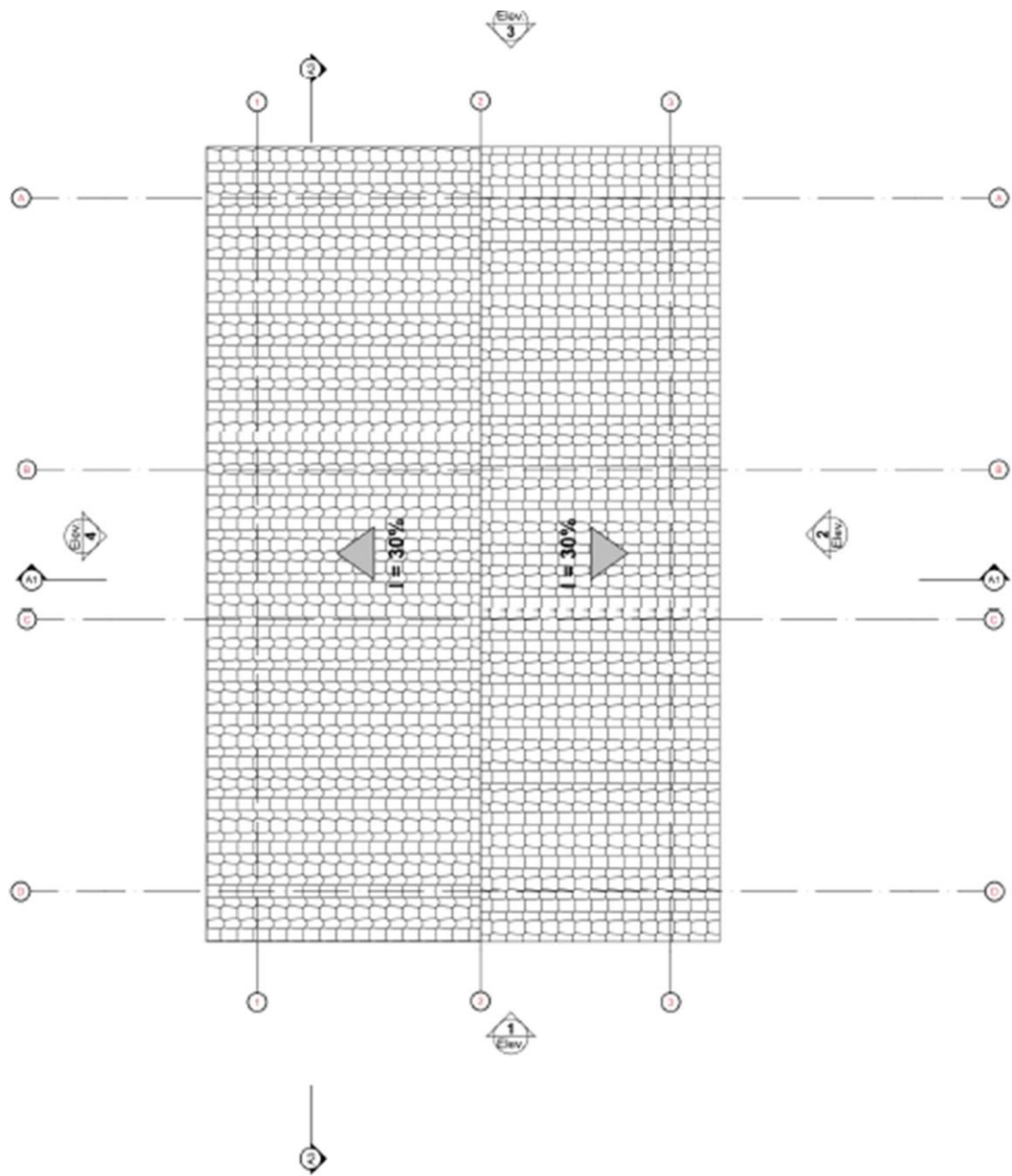
2

Lateral Direita



4

Lateral Esquerda



3

Planta Cobertura



**Anotação de Responsabilidade Técnica - ART**  
**Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977**

**CREA-MG**

**ART OBRA / SERVIÇO**  
**Nº MG20264585186**

**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais**

**SUBSTITUIÇÃO POR ERRO DE**  
**DIGITAÇÃO à**  
**MG20264577303**

**1. Responsável Técnico**

**AUGUSTO CESAR DOS SANTOS FREITAS**

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: **1421167123**

Registro: **348719MG**

**2. Dados do Contrato**

Contratante: **Prefeitura Municipal de São Romão**

**AVENIDA EUSTÁQUIO MARTINS**

CPF/CNPJ: **24.891.418/0001-02**

Nº: **1111**

Complemento: **AO LADO DO MERCADO MUNICIPAL**

Bairro: **VALDIR RIBEIRO**

Cidade: **SÃO ROMÃO**

UF: **MG**

CEP: **39290000**

Contrato: **Não especificado**

Celebrado em: **26/11/2025**

Valor: **R\$ 1,00**

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional: **Outros**

**3. Dados da Obra/Serviço**

**AVENIDA EUSTÁQUIO MARTINS**

Nº: **1111**

Complemento:

Bairro: **VALDIR RIBEIRO**

Cidade: **SÃO ROMÃO**

UF: **MG**

CEP: **39290000**

Data de Início: **01/02/2026**

Previsão de término: **01/02/2027**

Coordenadas Geográficas: **0, 0**

Finalidade: **RESIDENCIAL**

Código: **Não Especificado**

Proprietário: **Prefeitura Municipal de São Romão**

CPF/CNPJ: **24.891.418/0001-02**

**4. Atividade Técnica**

	Quantidade	Unidade
14 - Elaboração		
81 - Projeto Arquitetônico > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE EDIFICAÇÃO > #1.1.1.1 - DE ALVENARIA	53,86	m²
81 - Projeto Arquitetônico > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE ACESSIBILIDADE DE EDIFICAÇÃO > #1.1.3.1 - PARA FINS RESIDENCIAIS	53,86	m²
80 - Projeto > ESTRUTURAS > ESTRUTURAS DE CONCRETO E ARGAMASSA ARMADA > #2.1.1 - DE ESTRUTURA DE CONCRETO ARMADO	53,86	m²
80 - Projeto > ESTRUTURAS > FUNDAÇÕES > DE FUNDAÇÕES SUPERFICIAIS > #2.9.1.2 - EM SAPATAS ISOLADAS	53,86	m²
82 - Projeto de Instalações > ELETROTÉCNICA > INSTALAÇÕES ELÉTRICAS > DE INSTALAÇÕES ELÉTRICAS EM BAIXA TENSÃO > #11.10.1.1 - PARA FINS RESIDENCIAIS	127,00	v
82 - Projeto de Instalações > CONSTRUÇÃO CIVIL > INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS > #1.4.1 - DE SISTEMA DE ÁGUA POTÁVEL	53,86	m²
82 - Projeto de Instalações > CONSTRUÇÃO CIVIL > INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS > #1.4.3 - DE INSTALAÇÃO DE SISTEMA DE ESGOTO SANITÁRIO	53,86	m²
35 - Elaboração de orçamento > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE EDIFICAÇÃO > #1.1.1.1 - DE ALVENARIA	53,86	m²
35 - Elaboração de orçamento > ESTRUTURAS > ESTRUTURAS DE CONCRETO E ARGAMASSA ARMADA > #2.1.1 - DE ESTRUTURA DE CONCRETO ARMADO	53,86	m²
35 - Elaboração de orçamento > ESTRUTURAS > FUNDAÇÕES > DE FUNDAÇÕES SUPERFICIAIS > #2.9.1.2 - EM SAPATAS ISOLADAS	53,86	m²
35 - Elaboração de orçamento > ELETROTÉCNICA > INSTALAÇÕES ELÉTRICAS > DE INSTALAÇÕES ELÉTRICAS EM BAIXA TENSÃO > #11.10.1.1 - PARA FINS RESIDENCIAIS	53,86	m²
35 - Elaboração de orçamento > CONSTRUÇÃO CIVIL > INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS > #1.4.1 - DE SISTEMA DE ÁGUA POTÁVEL	53,86	m²
35 - Elaboração de orçamento > CONSTRUÇÃO CIVIL > INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS > #1.4.3 - DE INSTALAÇÃO DE SISTEMA DE ESGOTO SANITÁRIO	53,86	m²
18 - Fiscalização	Quantidade	Unidade

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-mg.sitac.com.br/publico/>, com a chave: Z9Bxa

Impresso em: 08/01/2026 às 09:58:09 por: , ip: 177.128.34.167





**Anotação de Responsabilidade Técnica - ART**  
**Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977**

**CREA-MG**

**ART OBRA / SERVIÇO**  
**Nº MG20264585186**

**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais**

**SUBSTITUIÇÃO POR ERRO DE**  
**DIGITAÇÃO à**  
**MG20264577303**

60 - Fiscalização de obra > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE EDIFICAÇÃO > #1.1.1.1 -  
 DE ALVENARIA

53,86

m²

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

**5. Observações**

PROJETOS, ORÇAMENTO E FISCALIZAÇÃO DE OBRA DO PROGRAMA MCMV PARA O MUNICÍPIO DE SÃO ROMÃO - PROPOSTA 039889/2025

**6. Declarações**

- Declaro estar ciente de que devo cumprir as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei no. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio da Câmara de Mediação e Arbitragem - CMA vinculada ao Crea-MG, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar

- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que meus dados pessoais e eventuais documentos por mim apresentados nesta solicitação serão utilizados conforme a Política de Privacidade do CREA-MG, que encontra-se à disposição no seguinte endereço eletrônico: <https://www.crea-mg.org.br/transparencia/igpd/politica-privacidade-dados>. Em caso de cadastro de ART para PESSOA FÍSICA, declaro que informei ao CONTRATANTE e ao PROPRIETÁRIO que para a emissão desta ART é necessário cadastrar nos sistemas do CREA-MG, em campos específicos, os seguintes dados pessoais: nome, CPF e endereço. Por fim, declaro que estou ciente que é proibida a inserção de qualquer dado pessoal no campo "observação" da ART, seja meu ou de terceiros.

- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que não posso compartilhar a ART com terceiros sem o devido consentimento do contratante e/ou do(a) proprietário(a), exceto para cumprimento de dever legal.

**7. Entidade de Classe**

- SEM INDICAÇÃO DE ENTIDADE DE CLASSE

**8. Assinaturas**

Declaro serem verdadeiras as informações acima

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
 Local data

AUGUSTO CÉSAR DOS SANTOS  
 FREITAS CPF: 13556201631

Assinado de forma digital por AUGUSTO CÉSAR  
 DOS SANTOS FREITAS CPF: 13556201631  
 Dados: 2026.03.05 17:57:20 -03'00'

AUGUSTO CESAR DOS SANTOS FREITAS - CPF: 135.562.016-31

ALLAN SOARES  
 CARDOSO:04917851602

Assinado de forma digital por ALLAN  
 SOARES CARDOSO:04917851602  
 Dados: 2026.03.24 12:39:19 -03'00'

Prefeitura Municipal de São Romão - CNPJ: 24.891.418/0001-02

**9. Informações**

\* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

**10. Valor**

Esta ART é isenta de taxa

Registrada em: **08/01/2026**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-mg.sitac.com.br/publico/>, com a chave: Z9Bxa  
 Impresso em: 08/01/2026 às 09:58:09 por: , ip: 177.128.34.167

