

ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA E MEMORIAL DESCRITIVO

**CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS
NO MUNICÍPIO DE JAPONVAR/MG**

JAPONVAR - MG
SETEMBRO/2025

PROPOSTA DE CONSTRUÇÃO

Foi proposto a construção das unidades habitacionais, visando beneficiar um quadro significativo de famílias em situação de risco social, residindo em áreas precárias ou em moradias improvisadas, sem condições adequadas de salubridade, segurança e conforto. A iniciativa visa atender famílias em situação de vulnerabilidade social e déficit habitacional, proporcionando moradias dignas e seguras, com acesso à infraestrutura urbana básica.

O presente memorial descreve especificações e particularidades que regulam a execução dos serviços, os critérios de execução, medição e pagamento da construção de edificações residenciais do programa FNHIS Sub 50 no município de Japonvar/MG.

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS:

- 1. Obra:** O presente memorial 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, no município de Japonvar-MG.
- 2. Metas:** Construção de edificações residenciais do programa FNHIS Sub 50 no município de Japonvar-MG.
- 3. Como será utilizado:** Será utilizado para atender as necessidades de saneamento básico das pessoas contempladas com os módulos sanitários.

PROCEDIMENTO

O BDI engloba custos referentes à: administração central, seguros e garantias, contingências, despesas financeiras, remuneração e tributos sobre faturamento.

O BDI calculado para obras de edificações resultou em 26,06%.

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Este memorial tem como objetivo complementar e esclarecer os elementos, serviços e fornecimentos que compõem o pacote orçamentário que servirá como balizador para formação de preços e pagamento dos serviços executados.

A FISCALIZAÇÃO, a CONTRATADA deverá fornecer uma cópia dos manuais de operação e manutenção dos equipamentos adquiridos e, ainda, certificados de garantia de equipamentos adquiridos.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE JAPONVAR/MG;

ENDEREÇO DA OBRA: AVENIDA JOÃO PESSOA, S/N, BAIRRO MARCIANO DE FREITAS;

TIPO DE PROJETO: Habitação unifamiliar (20 unidades);

DIMENSÕES DO LOTE: 8,5 x 30,0 metros;

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.

LOCAL: Conforme visualizado no Croqui abaixo temos os 20 lotes indicados para construção das casas, onde hoje, em relação a infraestrutura presente, não possuem pavimento, energia, abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de lixo ou drenagem pluvial, porém, por estarem tão inseridos no centro urbano, facilitará, para que o município faça, antes da conclusão da construção das unidades, a implantação de toda infraestrutura necessária, sendo definido, a princípio que serão executados:

- Vias com base executada, revestimento primário e encascalhamento, com direcionamento de drenagem pluvial;
- Extensão de rede elétrica;
- Rede de esgotamento sanitário;
- Coleta de lixo;
- Abastecimento de água





1. CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS

1.1 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.

1.2 FUNDAÇÕES

A fundação a ser executada será superficial do tipo sapatas isoladas. Será executada uma viga de baldrame com concreto de resistência característica de 20 MPa, aço do tipo CA-50 e dimensões de 12 x 30 cm, a qual será impermeabilizada com hidro asfalto em todas as faces.

1.3 SUPERESTRUTURA

A superestrutura será de concreto armado, sendo os pilares de dimensões 14 x 26 cm e as vigas do nível 2,85 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.

1.4 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 20 cm para cada lado. As contravergas serão executadas em todas as janelas.

1.5 PISO

Em todos os cômodos será executado o assentamento do piso com revestimento cerâmico.

1.6 FORRO

O forro da edificação será em PVC.

1.7 COBERTURA

A cobertura será com estrutura de madeira tratada com pintura imunizante compostas por ripas, caibros e terças com 2 águas e telha cerâmica capa-canal com inclinação de 30%. Deverá ser realizada a amarração de 3 fiadas de telhas dos beirais.

1.8 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 1,5 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, acrescida de faixa impermeável de 60 cm de altura.

1.9 ESQUADRIAS

As portas externas, de acesso à sala e cozinha, serão metálicas. As portas internas da edificação serão de madeira. Todas as portas deverão respeitar as dimensões do projeto. As janelas deverão ser metálicas, de preferência com veneziana nos dormitórios nas regiões em que predominam esta solução. Os vidros utilizados nas janelas serão transparentes e lisos, com espessura de no mínimo 4 mm.

1.10 PINTURA

As paredes internas e externas serão previamente lixadas, após será aplicado selador acrílico, em seguida pintadas com tinta acrílica. Serão aplicadas tantas demãos de tinta quantas forem necessárias para um perfeito cobrimento e acabamento adequado.

1.11 INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

Para atender a demanda de consumo de água fria conforme cálculo, será instalado um reservatório de fibra de vidro com capacidade de 500L para cada unidade. As tubulações de esgoto seguirão o sistema proposto pelo projeto de instalações hidráulicas. Haverá um conjunto de tratamento de esgoto para cada unidade.

1.12 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

As instalações elétricas obedecerão às normas da ABNT e a concessionária de energia. Os quadros de distribuição internos possuirão circuitos separados, sendo estes divididos entre iluminação, tomadas, tomadas especiais e chuveiro.

1.13 SERVIÇOS FINAIS

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

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Memorial Descritivo sintetiza regras, recomendações, critérios de execução, exigências técnicas e critérios de pagamentos dos serviços a serem executados.

Adicionalmente a este Memorial Descritivo, as planilhas orçamentárias e os projetos são peças que se complementam. Eventuais divergências devem ser analisadas e o Projetista deve ser consultado.

Este Memorial Descritivo não abrange todas as situações possíveis e casos que não foram abordados no VOLUME 1 DE ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS deverão ser buscados no caderno de encargos da SUDECAP.

Durante o desenvolvimento de cada serviço, conforme recomendado em cada item específico, a limpeza será efetuada paralelamente, de modo que cada serviço seja concluído e recebido pela SUPERVISAÇÃO com a limpeza já concluída. O canteiro de obras será mantido em perfeita ordem.

A obra deverá ser entregue em perfeito estado de limpeza e conservação, apresentando o funcionamento ideal de todas as instalações, equipamentos e aparelhos pertinentes.

Eventuais dúvidas deverão ser sanadas em demais publicações técnicas ou caderno de encargos de outros órgãos.

Em caso de conflito entre projeto, planilha e memorial de especificações, deve-se procurar a SUPERVISÃO, para melhor esclarecimento e tomada de decisão em função do ocorrido.

Lucas Alexandre Gomes Veloso
Engenheiro Civil. CREA – 373.195/ D