



ANTEPROJETO – CONTRATAÇÃO INTEGRADA
CONSTRUÇÃO DE 50 UNIDADES HABITACIONAIS – MUNICÍPIO DE CAMPO
ALEGRE DE LOURDES/BA



1. INTRODUÇÃO E OBJETO

O presente Anteprojeto tem por objeto a contratação, sob o regime de Contratação Integrada, de empresa especializada para elaboração dos projetos básicos e executivos e execução das obras de construção de 50 unidades habitacionais unifamiliares térreas no Município de Campo Alegre de Lourdes/BA, no âmbito do Programa FNHIS SUB-50, regulamentado pela Portaria MCID nº 1416/2023, conforme planta arquitetônica de referência anexa (área total construída de 59,04 m² e área útil de 50,34 m²).

O escopo deste anteprojeto estabelece os parâmetros técnicos, operacionais e de desempenho mínimos necessários para subsidiar a futura licitação, contemplando informações preliminares capazes de fundamentar a orçamentação paramétrica, definição de padrões construtivos e dimensionamento geral das unidades habitacionais, incluindo:

- Projeto arquitetônico padrão de residência unifamiliar com varanda, sala, dois dormitórios, cozinha, banheiro e área de serviço;
- Infraestrutura mínima de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, drenagem pluvial e pavimentação perimetral;
- Acabamentos internos e externos de acordo com o padrão mínimo exigido pelo Programa;
- Adequação das unidades para acessibilidade universal;
- Previsão de trabalho social a ser desenvolvido junto às famílias beneficiadas, conforme diretrizes da Caixa/MCID.

Este anteprojeto foi elaborado em conformidade com a Portaria MCID nº 1416/2023, o Kit de Assistência Técnica FNHIS/CAIXA e em consonância com o Termo de Referência para elaboração dos projetos básicos e executivos (Convênio nº 974294/2025), assegurando alinhamento entre as etapas do empreendimento.

O presente documento não substitui o projeto básico ou executivo, mas estabelece diretrizes técnicas, padrões mínimos e parâmetros de desempenho que deverão ser rigorosamente observados e desenvolvidos pela contratada, garantindo que a solução final seja tecnicamente viável, economicamente adequada, ambientalmente sustentável e socialmente compatível com as demandas da população beneficiada.

2. PROGRAMA DE NECESSIDADES



O programa de necessidades considera a construção de 50 unidades habitacionais com tipologia padronizada, contendo varanda, sala de estar/jantar, dois dormitórios, cozinha, banheiro e área de serviço. As residências deverão dispor de infraestrutura essencial – abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, drenagem pluvial e calçada de proteção.

As edificações deverão atender à NBR 15575/2013 (Norma de Desempenho Habitacional), garantindo vida útil mínima de 20 anos para os elementos estruturais e de 10 anos para os sistemas de vedação, coberturas e instalações. As instalações elétricas deverão obedecer à NBR 5410/2004 e as instalações hidrossanitárias à NBR 5626/2020.

Deverá ser previsto ainda o Trabalho Social (TS) junto às famílias beneficiárias, conforme diretrizes do FNHIS e Kit de Assistência Técnica da Caixa, assegurando acompanhamento, orientação e fortalecimento comunitário.

3. AVALIAÇÃO DE DEMANDA DO PÚBLICO-ALVO

O empreendimento atenderá 50 famílias previamente cadastradas em programas habitacionais municipais, conforme exigências da Portaria MCID nº 1416/2023. Os beneficiários foram selecionados em função da vulnerabilidade social, déficit habitacional e necessidade de reassentamento em condições de moradia digna e segura.

A intervenção contribui para a redução efetiva do déficit habitacional local, promovendo inclusão social, melhoria das condições de saúde pública e atendimento às metas da Política Nacional de Habitação de Interesse Social.

4. JUSTIFICATIVA TÉCNICO-ECONÔMICO-SOCIAL

Do ponto de vista técnico, a obra emprega soluções construtivas consolidadas, com fundações rasas, alvenaria em blocos cerâmicos ou concreto, cobertura em telha cerâmica ou similar, pisos cerâmicos em todos os ambientes, revestimento em áreas molhadas e pintura acrílica, assegurando desempenho, durabilidade e manutenibilidade.

Sob a ótica econômica, a contratação integrada permite maior previsibilidade orçamentária, reduz a ocorrência de aditivos e transfere riscos de projeto e execução à contratada. O valor global do investimento é de R\$ 6.648.353,52 (com BDI), apurado



com base no SINAPI – 09/2025, garantindo aderência aos referenciais oficiais.

No campo social, a obra assegura moradia digna a 50 famílias, promovendo inclusão e estabilidade habitacional, com impactos diretos na saúde, educação, segurança e desenvolvimento comunitário.

5. MEMORIAL DESCRITIVO DOS ELEMENTOS E PADRÕES MÍNIMOS

As unidades habitacionais deverão ser executadas com:

- Estrutura: fundações em radier ou sapatas isoladas com viga baldrame; superestrutura em concreto armado conforme NBR 6118/2014.
- Vedação: blocos cerâmicos ou de concreto, com vergas e contravergas.
- Cobertura: estrutura de madeira tratada, telha cerâmica ou similar, beirais e impermeabilizações.
- Revestimentos: piso cerâmico em todos os ambientes, rodapés, revestimento cerâmico em áreas molhadas e pintura acrílica interna e externa. As paredes de banheiros deverão receber revestimento cerâmico integral na área do box e altura mínima de 1,50 m nas demais paredes, bem como em cozinha e lavanderia, atendendo aos parâmetros mínimos do FNHIS.
- Instalações elétricas: conforme NBR 5410/2004, com dispositivos de proteção e aterramento.
- Instalações hidrossanitárias: conforme NBR 5626/2020, reservatório de 500 L por unidade, louças e metais padronizados.
- Acessibilidade: com portas de 0,80 m, banheiro acessível e rampas externas. As portas deverão respeitar vão livre mínimo de 0,80 m x 2,10 m, garantindo acessibilidade universal conforme NBR 9050.
- Sustentabilidade: ventilação e iluminação natural, gestão de resíduos conforme CONAMA nº 307/2002, uso de materiais de baixo impacto e madeira tratada.

6. PEÇAS GRÁFICAS E ESPECIFICAÇÕES MÍNIMAS

O contratado deverá elaborar e apresentar todas as peças gráficas, memoriais técnicos, orçamentos e cronogramas necessários à perfeita análise, aprovação e execução do empreendimento, atendendo às diretrizes da Portaria MCID nº 1416/2023, ao Kit FNHIS disponibilizado pela Caixa Econômica Federal e às normas da ABNT.

Deverão ser entregues, no mínimo:

6.1 Elaboração de Estudos Preliminares

- Análise preliminar de alternativas construtivas para fundações, sistemas de cobertura, esquadrias, passeios e urbanização mínima;
- Estimativa de custos paramétricos, com base no SINAPI vigente, estruturada segundo a EAP da Caixa;
- Relatório conclusivo com a solução recomendada e as premissas de desempenho que deverão ser observadas no Projeto Básico e no Executivo.

6.2 Projeto Arquitetônico

- Planta de implantação geral das 25 unidades habitacionais;
- Planta baixa padrão da tipologia (mínimo de 59,04 m² de área construída e 50,34 m² de área útil);
- Cortes longitudinais e transversais representativos;
- Fachadas principal, lateral e posterior;
- Quadro de áreas, acabamentos, esquadrias e materiais.

6.3 Projeto Estrutural

- Detalhamento das fundações (radier ou sapatas isoladas com viga baldrame);
- Plantas de formas e armações das vigas, pilares e lajes;
- Estrutura de cobertura em material adequado (ex.: madeira tratada ou solução equivalente), com telhamento cerâmico ou similar, conforme escolha técnica da contratada em projeto executivo.
- Memória de cálculo estrutural em conformidade com a NBR 6118/2014.

6.4 Projeto Hidrossanitário

- Plantas de água fria, esgoto sanitário e ventilação;
- Projeto de reservatório de 500 L por unidade;
- Detalhes de caixas sifonadas, caixas de inspeção e ligação ao sistema público;
- Projeto simplificado de drenagem pluvial, com calhas, rufos e descidas.
- Previsão de pressão mínima no ponto de chuveiro, conforme parâmetros de desempenho do Programa FNHIS.

6.5 Projeto Elétrico e de SPDA

- Planta de pontos de energia e iluminação, em conformidade com a NBR



5410/2004;

- Esquema unifilar dos circuitos;
- Quadro de cargas e dispositivos de proteção;
- Sistema de aterramento e proteção contra surtos elétricos.

6.6 Projeto de Urbanização e Acessibilidade

- Planta de implantação do conjunto com circulação, rampas, calçadas e áreas de convivência;
- Adequações de acessibilidade: unidades com portas de 0,80 m, banheiro acessível e rampas externas, conforme normas de acessibilidade universal;
- Detalhes de pavimentação, contenções e drenagem superficial;
- Indicação das medidas de urbanização mínima exigida.

6.7 Trabalho Social (TS)

- Plano simplificado de Trabalho Social a ser desenvolvido com as 25 famílias beneficiárias, em conformidade com o TR específico disponibilizado pela Caixa/MCID;
- Definição de atividades de mobilização, capacitação e acompanhamento social.

6.8 Detalhes Construtivos

- Vergas e contravergas;
- Impermeabilizações;
- Pisos, revestimentos e rodapés;
- Esquadrias (portas, janelas e ferragens).

6.9 Quadros e Tabelas Técnicas

- Quadro de esquadrias com dimensões, materiais e ferragens;
- Quadro de acabamentos (pisos, paredes, tetos, pinturas);
- Quadro de peças sanitárias e metais;
- Quadro de cargas elétricas e pontos de utilização.

6.10 Orçamento Executivo e Composições Próprias

- Orçamento detalhado baseado no SINAPI – 09/2025, estruturado conforme a EAP da Caixa;
- Composições próprias de custos unitários, com memória de cálculo e data-base;



- Planilhas sintética e analítica em formato XLSX;
- Inclusão do BDI adotado, conforme limites normativos.

6.11 Cronograma Físico-Financeiro

- Cronograma detalhado prevendo 12 meses para elaboração de projetos e para execução da obra;
- Distribuição física e financeira por macroetapas (projetos, fundações, superestrutura, alvenaria, cobertura, instalações, revestimentos, urbanização, trabalho social, entrega final);
- Representação em planilha e gráfico (MS Project ou XLSX).

6.12 Memoriais Técnicos e Especificações

- Memorial descritivo consolidando soluções arquitetônicas, estruturais, hidrossanitárias e elétricas;
- Especificações técnicas dos materiais e serviços conforme ABNT;
- Memória de cálculo estrutural, elétrica e hidrossanitária;
- ART/RRT de todos os responsáveis técnicos;
- Manual do proprietário.

6.13 Forma de Entrega

- Entrega em meio físico (2 vias impressas em papel A1/A3 e cadernos A4 para textos) e meio digital em formatos editáveis (DWG, RVT, XLSX, DOCX) e PDF pesquisável;
- Organização em pastas padronizadas conforme Padrão de Interoperabilidade da Caixa;
- Georreferenciamento obrigatório em SIRGAS2000/UTM, com metadados completos.

7. ORÇAMENTO PARAMÉTRICO

O orçamento de referência foi elaborado com base no SINAPI – 09/2025, estruturado de acordo com a Estrutura Analítica de Projeto (EAP) da Caixa, com percentuais de macroserviços dentro dos intervalos aceitáveis, garantindo equilíbrio técnico-financeiro. O valor global é de R\$ 6.648.353,52 conforme planilha orçamentária anexa.

8. CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO



O prazo total do empreendimento será de 12 (doze) meses, sendo até 60 (sessenta) dias corridos para elaboração e aprovação dos projetos (estudos preliminares, básico e executivo) e 10 (dez) meses para execução da obra.

O cronograma contemplará mobilização, fundações, superestrutura, alvenarias, cobertura, revestimentos, instalações, acabamentos, urbanização mínima, execução do Trabalho Social, entrega técnica e recebimento definitivo.

9. NÍVEL DE SERVIÇO DESEJADO

As unidades habitacionais deverão ser entregues em plenas condições de uso e habitabilidade, atendendo de forma integral às normas técnicas vigentes, aos parâmetros de desempenho estabelecidos no presente anteprojeto e ao conjunto de exigências do Programa FNHIS. O nível de serviço almejado envolve:

- Conformidade normativa e legal: atendimento à ABNT NBR 15575/2013, NBR 6118/2014, NBR 5410/2004, NBR 5626/2020, Resolução CONAMA nº 307/2002, além da Portaria MCID nº 1416/2023 e da Lei nº 14.133/2021, assegurando adequação às exigências federais, estaduais e municipais.
- Qualidade construtiva: desempenho estrutural compatível com vida útil mínima de 20 anos; sistemas de vedação, coberturas e instalações com durabilidade mínima de 10 anos; estanqueidade, isolamento acústico e conforto térmico compatíveis com o exigido pela norma de desempenho.
- Confiabilidade operacional: instalações elétricas e hidrossanitárias testadas e certificadas, assegurando segurança, eficiência e facilidade de manutenção.
- Acessibilidade: parte das unidades deverá ser entregue adaptada, em conformidade com as diretrizes de acessibilidade universal, garantindo rampas de acesso, portas de 80 cm e banheiros acessíveis.
- Sustentabilidade ambiental: gestão correta de resíduos da construção civil, utilização de materiais de baixo impacto ambiental e incentivo à ventilação e iluminação natural.

Em síntese, o nível de serviço desejado corresponde à entrega de um empreendimento que assegure moradia digna, segura, sustentável e conforme às boas práticas de engenharia e arquitetura habitacional de interesse social.

10. METODOLOGIA DE ELABORAÇÃO



A metodologia de elaboração dos projetos deverá assegurar precisão técnica, compatibilização interdisciplinar e atendimento integral aos requisitos do Programa FNHIS. Para tanto, deverão ser adotadas as seguintes premissas:

- Compatibilização interdisciplinar: todos os projetos (arquitetônico, estrutural, elétrico, hidrossanitário e complementares) deverão ser desenvolvidos em ambiente integrado, com uso preferencial de ferramentas CAD/BIM, garantindo a eliminação de interferências e a consistência entre disciplinas.
- Estudos técnicos prévios: análise das informações topográficas e geotécnicas já disponíveis e avaliação das condições locais, de modo a orientar as soluções construtivas mais adequadas.
- Dimensionamento e cálculos: atendimento rigoroso às normas da ABNT aplicáveis, com cálculos estruturais e instalações devidamente justificados em memória de cálculo.
- Especificações técnicas: definição de materiais e sistemas construtivos compatíveis com a durabilidade mínima exigida, facilidade de manutenção, disponibilidade no mercado e custo acessível.
- Sustentabilidade e desempenho: priorização de soluções que proporcionem ventilação e iluminação natural, eficiência energética, durabilidade e baixo impacto ambiental.
- Entregáveis técnicos: todas as peças gráficas deverão ser apresentadas em formato editável (DWG/RVT) e em PDF, acompanhadas de planilhas orçamentárias, cronogramas físico-financeiros, memoriais descritivos e ARTs/RRTs devidamente emitidos e quitados e manual do proprietário.

Dessa forma, a metodologia garante que o produto entregue pela contratada apresente segurança técnica, clareza, durabilidade e plena conformidade normativa.

11. REQUISITOS TÉCNICOS

O presente anteprojeto observa os requisitos técnicos definidos na Portaria MCID nº 1416/2023, que regulamenta o Programa FNHIS Sub-50, bem como as orientações constantes no Kit de Assistência Técnica disponibilizado pela Caixa Econômica Federal, que estabelece parâmetros de desempenho habitacional e diretrizes de projeto para unidades habitacionais de interesse social.

Destacam-se como requisitos obrigatórios:



- Norma de Desempenho Habitacional: atendimento integral à ABNT NBR 15575/2013, garantindo vida útil mínima de 20 anos para sistemas estruturais e 10 anos para sistemas de vedação, coberturas e instalações, assegurando desempenho térmico, acústico e lumínico adequado.
- Projeto arquitetônico e planta de referência: adoção da planta habitacional padrão do convênio (mínimo de 59,04 m² de área construída e 50,34 m² de área útil), contendo varanda, sala, dois dormitórios, cozinha, banheiro e área de serviço, conforme o modelo aprovado no Kit FNHIS.
- Estrutura e alvenaria: fundações rasas (radier ou sapatas isoladas), superestrutura em concreto armado e vedações em blocos cerâmicos, conforme NBR 6118/2014.
- Instalações prediais: redes elétricas conforme NBR 5410/2004, hidrossanitárias conforme NBR 5626/2020, reservatório mínimo de 500 L por unidade, louças e metais padronizados, testados e certificados.
- Acabamentos: pisos e revestimentos cerâmicos em todos os ambientes, pintura acrílica interna e externa, forro em PVC, garantindo fácil manutenção, durabilidade e salubridade. Deverá ser observado o desempenho mínimo dos revestimentos conforme critérios do FNHIS (PEI 4 em áreas de maior uso, coeficiente de atrito dinâmico $\geq 0,4$ em áreas molhadas, absorção $\leq 10\%$).
- Acessibilidade: parte das unidades deverá ser entregue adaptada, com portas de 0,80 m, rampas de acesso e banheiro acessível, em conformidade com as normas de acessibilidade universal.
- Urbanização mínima: calçada perimetral de proteção em todas as unidades, com largura mínima de 0,50 m.
- Sustentabilidade e meio ambiente: gestão adequada dos resíduos da construção civil, em atendimento à Resolução CONAMA nº 307/2002, utilização de materiais de fácil reposição e incentivo ao aproveitamento da iluminação e ventilação naturais.
- Trabalho Social (TS): execução obrigatória do TS junto às famílias beneficiárias, conforme diretrizes do MCID e da Caixa, assegurando acompanhamento comunitário, orientação social e apoio à ocupação das unidades habitacionais.



Dessa forma, os requisitos técnicos estabelecidos garantem que o empreendimento esteja plenamente compatível com as exigências do Programa FNHIS, com a legislação habitacional vigente e com as normas técnicas aplicáveis, assegurando qualidade, segurança e sustentabilidade.

Campo Alegre de Lourdes/BA, 12 de dezembro de 2025.

Andressa Vasconcelos Porto
Engenheira Civil
CREA/BA - 052288016-9